# Montepino Logística SOCIMI, S.A. and Subsidiaries

Audit Report
Consolidated Annual Accounts at 31 December 2023
Consolidated Management Report

[pwc logo]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

# Audit report on the consolidated annual accounts issued by an independent auditor

To the shareholders of Montepino Logística SOCIMI, S.A.:

## Opinion

We have audited the consolidated annual accounts of Montepino Logística SOCIMI, S.A. (the parent company) and its subsidiaries (the Group), consisting of the consolidated balance sheet at 31 December 2023, the consolidated income statement, the consolidated statement of comprehensive income, the consolidated statement of changes in equity, the consolidated cash flow statement and the notes to the consolidated annual accounts for the year then ended.

In our opinion, the accompanying consolidated annual accounts present fairly, in all material respects, the Group's consolidated equity and financial position at 31 December 2023 and the consolidated results of its operations and consolidated cash flows for the year then ended in accordance with the International Financial Reporting Standards adopted by the European Union (IFRS-EU) and other provisions of the financial reporting framework applicable in Spain.

## Basis for opinion

Our audit has been carried out in accordance with prevailing Spanish auditing regulations. Our responsibilities under said regulations are described below under *Auditors' responsibilities in relation to the audit of the consolidated annual accounts.*

We are independent of the Group in accordance with the ethical requirements, including those relating to independence, applicable to our audit of the consolidated annual accounts in Spain, as required by auditing regulations. In this respect, we have not provided any services other than audit services, nor have any situations or circumstances arisen that, in accordance with those regulations, might have undermined said independence.

We consider that the audit evidence obtained provides a sufficient and appropriate basis for our opinion.

## Key audit matters

Key audit matters are those that, in our professional judgement, were the most significant risks of material misstatement in the audit of the consolidated annual accounts of the current period. These risks have been addressed in the context of our audit of the consolidated annual accounts as a whole and in the preparation of our opinion thereon, and we do not express a separate opinion on these matters.

*PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Pº de la Constitución, 4, 50008 Zaragoza, Spain*
*Tel.: +34 976 796 100 / +34 902 021 111, Fax: +34 976 794 651, www.pwc.es*

Companies Register Madrid, page M-63.988, folio 75, volume 9.267, book 8.054, section 3rd
Entered in the Official Register of Auditors under no. S0242 - TIN: B-79031290

| Key audit matters | How the matter was addressed in the audit |
|---|---|
| Valuation of investment property | |
| As indicated in Note 7 of the notes to the consolidated annual accounts, the Group has investment property totalling €1,252,259 thousand. As indicated in Note 4.3 of the notes to the consolidated annual accounts, these assets are recognised at fair value at the year-end and fair value changes are taken to the consolidated income statement.<br><br>To obtain the fair value of these assets, the Group requests independent expert valuations, which are carried out using the discounted cash flow method, as is common market practice. The valuations are based on a number of significant judgements and estimates.<br><br>We have therefore focused on this area due to the materiality of investment property with respect to the Group's total assets and results, and in view the significant judgements and estimates assumed by management. Changes to these assumptions could cause relevant changes to the assets and their respective effect on the consolidated income statement and consolidated balance sheet. | We obtained the valuations for all the investment property performed at the year-end by the independent expert and we assessed related competence and independent requirements.<br><br>We checked that the valuations were carried out in accordance with the standards of the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). To this end, among other audit procedures, we held meetings with the valuer and we verified the reasonableness of the input used in the valuation, including the discount and growth rates.<br><br>Finally, we checked the corresponding disclosures in Notes 4.3 and 7 of the notes to the consolidated annual accounts.<br><br>We consider that we obtained sufficient audit evidence in the course of our work to corroborate the reasonableness of the investment property valuations. |

## Other information: Consolidated Management Report

The other information only relates to the consolidated management report for 2023, the preparation of which is the responsibility of the parent company's directors and which does not form an integral part of the consolidated annual accounts.

Our audit opinion on the consolidated annual accounts does not cover the consolidated management report. Our responsibility for the consolidated management report, in accordance with auditing legislation, consists of assessing and reporting on the consistency of the consolidated management report with the consolidated annual accounts, based on our knowledge of the Group obtained during the audit of the accounts, as well as reporting on whether the content and presentation of the consolidated management report are in conformity with applicable legislation. If, based on the work carried out, we conclude that there are material misstatements, we are required to disclose them.

On the basis of the work performed, as described in the preceding paragraph, the information contained in the consolidated management report is consistent with that of the consolidated annual accounts for 2023 and its content and presentation comply with application legalisation.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

## Responsibility of the directors in relation to the consolidated annual accounts

The directors of the parent company are responsible for the preparation of the accompanying consolidated annual accounts such that they present fairly the Group's consolidated equity, financial situation and results in accordance with IFRS-EU and other provisions of the financial reporting framework applicable to the Group in Spain, and for the internal control which they consider necessary to enable the preparation of annual accounts free from material misstatements, due to fraud or error.

In the preparation of the consolidated annual accounts, the parent company's directors are responsible for assessing the Group's capacity to continue as a going concern, disclosing, as appropriate, any going concern-related issues and using the going concern basis of accounting, unless the directors intend to wind up the Group or to cease trading, or have no other realistic alternative but to do so.

## Auditors' responsibilities in relation to the audit of the consolidated annual accounts

Our objectives are to obtain reasonable assurance that the consolidated annual accounts as a whole are free from material misstatement due to fraud or error, and to issue an audit report containing our opinion.

Reasonable assurance is a high degree of assurance but does not guarantee that an audit conducted in accordance with current Spanish auditing regulations will always detect a material misstatement when such exists. Misstatements may be due to fraud or error and are regarded as material if, individually or in aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of the consolidated annual accounts.

As part of an audit conducted in accordance with prevailing Spanish audit regulations, we apply our professional judgement and maintain an attitude of professional scepticism throughout the audit. In addition:

- We identify and assess the risks of material misstatement in the consolidated annual accounts due to fraud or error; we design and apply audit procedures to respond to those risks and obtain sufficient and adequate audit evidence to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting material misstatement due to fraud is higher than in the case of a material misstatement due to error, as fraud may involve collusion, falsification, deliberate omissions, misrepresentations or the override of internal control.

- We obtain knowledge of internal control mechanisms relevant for the audit in order to design the audit procedures which are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.

- We assess whether the accounting policies applied are adequate and the reasonableness of the accounting estimates and the relevant information disclosed by the parent company's directors.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

- We conclude on the appropriateness of the parent company's directors' use of the going concern basis of accounting and based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated annual accounts or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on audit evidence obtained up to the date of our audit report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.

- We evaluate the overall presentation, structure and presentation of the consolidated annual accounts, including the disclosures, and assess whether the consolidated annual accounts represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

- We obtain sufficient, adequate evidence relating to the financial information of the Group's entities or business activities to express an opinion on the consolidated annual accounts. We are responsible for the direction, supervision and performance of the Group's audit. We are solely responsible for our audit opinion.

We liaise with the parent company's directors in relation to, among other matters, the planned scope and timing of the audit and the significant audit findings, as well as any major internal control deficiencies that we identify in the course of our audit.

Among the significant risks notified to the parent company's directors, we determine those that have been of the greatest significance in the audit of the consolidated annual accounts for the current period and which therefore are the most significant risks.

We describe these risks in our auditor's report unless law or regulations preclude public disclosure about the matter.

---

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.
(S0242)

[Signature]

Javier Campos Leza (20427)

20 March 2024

[There is a stamp of the Spanish Institute of Chartered Accountants]

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

2024 No. 08/24/00606

CORPORATE STAMP 96.00 EUR

Audit report on accounts subject to Spanish or international auditing legislation.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

**Montepino Logística SOCIMI, S.A. and Subsidiaries**

Consolidated Annual Accounts and
Consolidated Management Report
at 31 December 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

## CONSOLIDATED BALANCE SHEET AT 2023 YEAR-END
(Thousand euro)

| ASSETS | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **NON-CURRENT ASSETS** | | **1,320,718** | **1,305,548** |
| **Intangible assets** | **6** | **44,643** | **64,180** |
| Goodwill on consolidation | | 44,643 | 64,180 |
| **Investment property** | **7** | **1,252,259** | **1,208,642** |
| **Long-term financial investments** | **8, 9** | **21,416** | **30,720** |
| Equity instruments | | 1 | - |
| Derivatives | | 14,573 | 25,978 |
| Other financial assets | | 6,842 | 4,742 |
| **Deferred tax assets** | **13** | **2,143** | **1,624** |
| **Long-term prepayments and accrued income** | | **257** | **382** |
| **CURRENT ASSETS** | | **50,621** | **54,577** |
| **Inventories** | | **29** | **45** |
| **Trade and other receivables** | **8, 9** | **22,971** | **23,387** |
| Trade receivables for sales and provision of services | | 8,174 | 2,959 |
| Current tax assets | | 74 | 74 |
| Other amounts receivable from Public Administrations | | 14,723 | 20,354 |
| **Short-term financial assets** | **8, 9** | **756** | **700** |
| Other financial assets | | 756 | 700 |
| **Short-term prepayments and accrued income** | **9** | **958** | **3,596** |
| **Other current assets** | **9** | **6,611** | **-** |
| **Cash and cash equivalents** | **8, 9** | **19,296** | **26,849** |
| **TOTAL ASSETS** | | **1,371,339** | **1,360,125** |

Notes 1 to 22 and Appendix I to the accompanying notes to the accounts are an integral part of the Consolidated Annual Accounts at 31 December 2023.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

## CONSOLIDATED BALANCE SHEET AT 2023 YEAR-END
(Thousand euro)

| EQUITY AND LIABILITIES | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EQUITY** | | **751,086** | **949,874** |
| **Shareholders' funds** | | **740,621** | **923,896** |
| Capital | 11 | 85,988 | 85,988 |
| Share premium | 11 | 768,547 | 794,976 |
| Reserves | 11 | 42,930 | 10,328 |
| Profit/(loss) for the year attributable to parent company's shareholders | | (156,844) | 32,604 |
| **Measurement adjustments** | 9 | **10,465** | **25,978** |
| **NON-CURRENT LIABILITIES** | | **572,806** | **376,180** |
| **Long-term payables** | 8, 12 | **504,333** | **282,227** |
| Derivative | | 4,476 | - |
| Bank borrowings | | 492,066 | 277,251 |
| Other financial liabilities | | 7,791 | 4,976 |
| **Long-term provisions** | | **-** | **29** |
| **Deferred taxes** | 13 | **68,473** | **93,924** |
| **CURRENT LIABILITIES** | | **47,447** | **34,071** |
| **Short-term payables** | 8, 12 | **41,478** | **28,999** |
| Bank borrowings | | 6,482 | 164 |
| Other financial liabilities | | 34,996 | 28,835 |
| **Trade and other payables** | 8, 12 | **5,770** | **4,914** |
| Sundry payables | | 4,850 | 4,647 |
| Accrued wages and salaries | | 112 | 19 |
| Current tax liabilities | | 2 | - |
| Other amounts payable to Public Administrations | | 806 | 248 |
| **Short-term accruals and deferred income** | | **199** | **158** |
| **TOTAL EQUITY AND LIABILITIES** | | **1,371,339** | **1,360,125** |

Notes 1 to 22 and Appendix I to the accompanying notes to the accounts are an integral part of the Consolidated Annual Accounts at 31 December 2023.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

## CONSOLIDATED INCOME STATEMENT FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

(Thousand euro)

| CONTINUING OPERATIONS | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **Revenue** | 14 | **36,611** | **26,107** |
| Provisions of services | | 36,611 | 26,107 |
| **Raw materials and consumables** | 14 | **(465)** | **(276)** |
| **Staff costs** | | **(417)** | **(240)** |
| Wages, salaries and similar remuneration | | (319) | (181) |
| Staff welfare expenses | | (98) | (59) |
| **Other operating expenses** | 14 | **(16,191)** | **(13,118)** |
| External services | | (14,313) | (11,639) |
| Taxes | | (1,878) | (1,479) |
| **Impairment and profit/(loss) on fixed asset disposals** | 7, 14 | **-** | **(685)** |
| **Other profit/(loss)** | | **(67)** | **8** |
| **Negative difference on business combinations** | 2.f | **-** | **3,795** |
| **Change in fair value of investment property** | 7 | **(167,888)** | **45,982** |
| **Goodwill impairment** | 6 | **(19,537)** | **(17,682)** |
| **OPERATING PROFIT/(LOSS)** | | **(167,954)** | **43,891** |
| **Financial income** | | **10** | **18** |
| **Financial expenses** | | **(14,505)** | **(7,898)** |
| **Change in fair value of financial instruments** | | **1** | **(4)** |
| **NET FINANCIAL INCOME/(EXPENSE)** | 16 | **(14,494)** | **(7,884)** |
| **PROFIT/(LOSS) BEFORE INCOME TAX** | | **(182,448)** | **36,007** |
| Income tax | 15 | 25,604 | (3,403) |
| **CONSOLIDATED PROFIT/(LOSS) FOR THE YEAR** | | **(156,844)** | **32,604** |
| **Profit/(loss) attributable to parent company's shareholders** | 11 | **(156,844)** | **32,604** |

Notes 1 to 22 and Appendix I to the accompanying notes to the accounts are an integral part of the Consolidated Annual Accounts at 31 December 2023.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

## CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

(Thousand euro)

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **CONSOLIDATED NET PROFIT/(LOSS)** | **(156,844)** | **32,604** |
| **Income and expense attributed directly to consolidated equity** | **(15,513)** | **22,720** |
| Other expenses (Note 11) | - | (2,657) |
| On cash flow hedges | (15,881) | 25,176 |
| Tax effect | 368 | 201 |
| **Transfers to the consolidated income statement** | **-** | **-** |
| On cash flow hedges | - | - |
| Tax effect | - | - |
| **TOTAL COMPREHENSIVE INCOME** | **(172,357)** | **55,324** |

Notes 1 to 22 and Appendix I to the accompanying notes to the accounts are an integral part of the Consolidated Annual Accounts at 31 December 2023.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

## CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

(Thousand euro)

| | Capital | Share premium | Reserves | Profit/(loss) for the year attributable to parent company's shareholders | Measurement adjustments | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Opening balance 2022** | **63,227** | **568,499** | **(6,393)** | **36,356** | **601** | **662,290** |
| Consolidated total recognised revenues and expenses | - | - | (2,657) | 32,604 | 25,377 | 55,324 |
| Transactions with shareholders or owners: | | | | | | |
| - Capital increases (Note 11) | 22,761 | 226,477 | - | - | - | 249,238 |
| - Other changes in equity (Note 11) | - | - | 19,378 | (36,356) | - | (16,978) |
| **Closing balance 2022** | **85,988** | **794,976** | **10,328** | **32,604** | **25,978** | **949,874** |
| Consolidated total recognised revenues and expenses | - | - | - | (156,844) | (15,513) | (172,357) |
| Transactions with shareholders or owners: | | | | | | |
| - Dividend payment (Note 11) | - | (26,429) | - | - | - | (26,429) |
| - Capital increases (Note 11) | - | - | - | - | - | - |
| - Other changes in equity | - | - | 32,602 | (32,604) | - | (2) |
| **Closing balance 2023** | **85,988** | **768,547** | **42,930** | **(156,844)** | **10,465** | **751,086** |

Notes 1 to 22 and Appendix I to the accompanying notes to the accounts are an integral part of the Consolidated Annual Accounts at 31 December 2023.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

## CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

(Thousand euro)

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES** | **11,698** | **(20,245)** |
| **Profit/(loss) for the year before tax** | **(182,448)** | **36,007** |
| **Adjustments to results** | **201,882** | **(24,846)** |
| Financial expenses | 14,505 | 7,921 |
| Financial income | (10) | (18) |
| Goodwill write-off (Note 6) | 19,537 | 17,682 |
| Change in fair value of investment property (Note 7) | 167,852 | (45,982) |
| Change in fair value of financial instruments | - | 4 |
| Negative consolidation difference | - | (3,795) |
| Other income and expenses | (2) | (658) |
| **Changes in working capital** | **4,142** | **(23,256)** |
| Inventories | 16 | (33) |
| Debtors and other receivables | 240 | (11,357) |
| Other current assets | 3,020 | (1,612) |
| Creditors and other payables | 825 | (9,986) |
| Other current liabilities | 41 | (268) |
| **Other cash flows from operating activities** | **(11,878)** | **(8,150)** |
| Interest paid | (11,888) | (8,077) |
| Interest collected | 10 | 18 |
| Corporate income tax paid | - | (91) |
| **CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES** | **(214,155)** | **(207,579)** |
| **Amounts paid on investments** | **(214,099)** | **(207,579)** |
| Group companies, net of cash in consolidated companies (Note 2.f) | - | (27,117) |
| Investment property | (211,742) | (180,127) |
| Other financial assets | (2,357) | (335) |
| **Amounts collected from divestments** | **(56)** | **-** |
| Other financial assets | (56) | - |
| **CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES** | **194,904** | **238,666** |
| **Collections and payments, equity instruments:** | **-** | **246,581** |
| Issuance of equity instruments | - | 246,581 |
| **Collections and payments, financial liability instruments** | **221,333** | **(7,915)** |
| **Issuance:** | | |
| Bank borrowings | 218,520 | 12,562 |
| Debentures and other negotiable securities | - | |
| Other payables | 2,813 | 1,264 |
| **Repayment and redemption of:** | | |
| Bank borrowings | - | (21,741) |
| Other payables | - | - |
| **Dividend payment** | **(26,429)** | **(7,915)** |
| **NET INCREASE/(DECREASE) IN CASH OR CASH EQUIVALENTS** | **(7,553)** | **10,842** |
| Cash and cash equivalents at beginning of the year | 26,849 | 16,007 |
| Cash and cash equivalents at year-end | 19,296 | 26,849 |

Notes 1 to 22 and Appendix I to the accompanying notes to the accounts are an integral part of the Consolidated Annual Accounts at 31 December 2023.

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

**MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023**
(Thousand euro)

## 1. General information

The Montepino Logística Group operates in the real estate industry and engages primarily in the acquisition, construction, development and leasing of properties.

The Group's parent company is Montepino Logística SOCIMI, S.A. (formerly named Bankinter Logística SOCIMI, S.A.). It was incorporated in Madrid as a public limited company ("Sociedad Anónima") by way of the public formation deed executed on 30 March 2021, under the initial name of Bankinter Logística, S.A. The name change to Bankinter Logística SOCIMI, S.A. was approved in 2022 and, finally, the current name Montepino Logística SOCIMI, S.A. was adopted in 2023.

Its registered office is at Calle Felipe Sanclemente 26, piso 3, Zaragoza.

The parent company's corporate purpose is the acquisition and development of municipal properties for leasing, holding of shares in listed property investment companies ("SOCIMI") or in other entities not resident in Spain having the same corporate purpose as a SOCIMI and subject to a regime similar to the scheme governing SOCIMIs, and holding of shares in collective property investment undertakings.

On 14 May 2021, Bankinter Logística, S.A. (the parent company's name at the time) acquired all the shares in the company Montepino Logística, S.L., the parent of a group of companies operating in the real estate logistics sector, so that was the date of first-time consolidation.

On 14 September 2022, the parent company notified the Tax Agency that it opted to apply the scheme for listed property investment companies ("Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario") in accordance with Law 11/2009 of 26 October on listed property investment companies ("SOCIMI Law" or "Law 11/2009"). Therefore, the parent company and most of its subsidiaries have been under the said SOCIMI tax scheme since 1 January 2022.

For the purposes of preparing the consolidated annual accounts, a group is understood to exist when the parent company has one or more subsidiaries, i.e. companies over which the parent has direct or indirect control. The principles applied in the preparation of the Group's consolidated annual accounts, together with the consolidation scope, are set out in Note 4. The consolidated annual accounts will be filed at the Zaragoza Commercial Registry.

The Group comprises the above-mentioned parent company and 10 subsidiaries (2022: 14 subsidiaries) wholly owned by the latter. Appendix I provides a list of subsidiaries and related information.

All the annual accounts of the Group companies used in the consolidation process relate to the financial year ended 31 December 2023.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

***SOCIMI scheme***

As indicated previously, the Company's tax scheme is laid down in Law 11/2009 of 26 October, amended by Law 26/2009 of 23 December, Law 16/2012 of 27 December, Law 27/2014 of 27 November, Royal Decree-Law 3/2016 of 2 December and Law 11/2021 of 9 July on listed property investment companies:

The following main features must be observed in order to correctly apply the SOCIMI scheme:

1. Corporate purpose obligation. A SOCIMI's main corporate purpose must be the holding of municipal real property for lease or the holding of shares in other SOCIMIs or companies having similar objects and subject to the same dividend distribution scheme, or in collective investment undertakings.

2. Investment obligation. Article 3 lays down the following investment requirements applicable to companies of this kind:

   1. SOCIMIs must invest at least 80% of the value of their assets in municipal property for leasing, in land to develop such property, provided the development commences within three years as from the acquisition of the land, and in shareholdings or equity interests in the other entities referred to in Article 2.1 of the Law (entities with a corporate purpose similar to that of SOCIMIs and an identical dividend distribution policy to that established by Law 11/2009).

   The value of the assets will be determined based on the average of the quarterly individual balance sheets for the year. When calculating that value, the SOCIMI may opt to replace the carrying amount with the market value of the balance sheet assets, which would apply to all balance sheets for the year. To this end, monies or credit rights arising from the transfer of the said properties or shareholdings, if applicable, during the same year or prior years, will not be counted, provided that, in the latter case, the investment period referred to in Article 6 of the said Law has not elapsed.

   2. At least 80% of the income for the tax period, excluding income from the transfer of the shares or properties held by the Company in order to pursue its core corporate purpose, following the end of the holding period referred to in the following paragraph (three years), must derive from the leasing of properties and from dividends or shares of profits deriving from such investments held to pursue the corporate purpose.

   This percentage will be calculated based on the consolidated results if the company is the parent of a group as defined in Article 42 of the Code of Commerce, irrespective of residence and of the obligation to issue consolidated annual accounts. The group will consist solely of the SOCIMI and the other entities referred to in Article 2.1 of the said Law.

[Signature]

3. The properties forming the SOCIMI's assets must remain leased for at least three years. This period will include the time during which the properties have been available to let, subject to a maximum of one year.

The period will be calculated as follows:

a) In the case of properties forming part of the SOCIMI's assets before the scheme was applied, as from the start date of the first tax period in which the special tax scheme laid down in the Law is applied, provided that the asset has been leased or offered for lease at that date. Otherwise, the provisions of the following paragraph will apply.

b) In the case of properties developed or acquired at a later date by the SOCIMI, as from the date on which they are leased or offered for lease for the first time.

c) The shares in entities referred to in Article 2.1 of the Law must remain in the SOCIMI's assets for at least three years following acquisition or, if applicable, as from the start of the first tax period in which the special tax scheme laid down in this Law is applied.

3. Regulated market trading obligation. SOCIMIs must be listed on a regulated market in Spain or in a multilateral trading system, whether in Spain or in any other country with which Spain has a tax information exchange arrangement. The shares must be nominative.

4. Profit distribution obligation. The Company must pay out the profits obtained each year as dividends after meeting legal requirements. The distribution resolution must be adopted within six months as from the year-end, in the following terms:

- 100% of profits from dividends or shares of profits distributed by the entities referred to in Article 2.1 of Law 11/2009.

- At least 50% of profits from the transfer of real property, shares or ownership interests referred to in Article 2.1 of Law 11/2009 and held to fulfil the core corporate purpose, completed once the minimum holding period has elapsed. The remainder of these profits must be reinvested in other property or interests held in order to fulfil the said purpose, within three years as from the transfer date.

- At least 80% of all other profits obtained. Where dividends are paid out of reserves deriving from profits for a period in which the special tax scheme has been applied, the distribution must be made as described above.

5. Information obligation. SOCIMIs must disclose in the notes to their annual accounts the information required by tax legislation governing the special scheme for SOCIMIs.

6. Minimum capital. The parent company SOCIMI's minimum share capital is €5 million.

[Signature]

As stipulated in Transitional Provision One of Law 11/2009, the special tax scheme may be applied in the terms stipulated in Article 8 of the Law even if the requirements are not fulfilled, on the condition that the requirements are met within two years as from the date on which the decision is taken to apply the scheme.

The corporate income tax rate for SOCIMIs is generally 0%. However, when the dividends distributed by the SOCIMI to its shareholders holding interests of over 5% are exempt or are taxed at a rate of below 10%, the SOCIMI will pay a special 19% tax on the amount of the dividend paid out to those shareholders, which will be treated as an income tax payment. In addition, a special 15% tax will be applicable to the part of the profit that, having been taxed at 0%, has not been distributed to the shareholders, even where the distribution requirements laid down in legislation and described in section 4 above have been fulfilled, save for income coming under the reinvestment period rules set out in Article 6.1.b) of Law 11/2009. These taxes will be deemed corporate income tax payments. If applicable, these special taxes must be self-assessed and paid by the SOCIMI within two months as from the dividend distribution date.

All the parent company's shares have been listed on the Euronext Access Paris market since 6 June 2023.

The Group is within the two-year transition period in which certain requirements of the scheme need not be met. Therefore, at 31 December 2023 there are no grounds for excluding the parent company and its subsidiaries from the SOCIMI scheme. The subsidiaries El Higueron Logística, S.L.U. and RPLP Ribatejo Plataforma Logística LDA, the latter located in Portugal, have not opted to apply the scheme in 2023.

Consequently, the Group's consolidated annual accounts and the parent company's individual annual accounts for 2023, issued by the directors and pending approval by the Annual General Meeting, have been drawn up under the assumption that the SOCIMI scheme is applicable.

The 2023 annual accounts of the Group companies are pending issuance by the corresponding directors and are expected to be approved within the applicable stipulated legal periods.

In view of the Group's current activities, there are no environmental liabilities, expenses, assets, provisions or contingencies that could be significant with respect to its equity, financial situation and results. For this reason, no specific disclosures are provided in these notes to the consolidated annual accounts regarding environmental matters.

[Signature]

## 2. Basis of presentation of the consolidated annual accounts

a) Fair presentation

The consolidated annual accounts were prepared on the basis of the accounting records of Montepino Logística SOCIMI, S.A. and of the subsidiaries included in the scope of consolidation, and have been drawn up in accordance with the financial reporting regulatory framework described at the end of this note so as to present fairly the Group's consolidated equity and financial situation at 31 December 2023 and the consolidated results of its operations, changes in consolidated equity and consolidated cash flows for the year then ended.

These consolidated accounts are presented in accordance with prevailing commercial legislation set forth in the reformed Spanish Code of Commerce introduced under Law 16/2007 of 4 July on the reform and adaptation of accounting legislation for international harmonisation under the International Financial Reporting Standards adopted by the European Union (IFRS-EU).

As the accounting principles and measurement methods used in preparing the Group's consolidated annual accounts for 2023 may differ from those used by some of the Group companies, the required adjustments and reclassifications were made on consolidation to unify the principles and methods used and to bring them into line with the IFRS adopted by the European
Union.

b) Critical measurement issues and estimates of uncertainty

The preparation of annual accounts requires the use by the Group of certain estimates and judgements in relation to the future that are assessed constantly and are based on historical experience and other factors, including expectations of future events considered reasonable under the circumstances.

Although the estimates considered are based on the best information available at the preparation date of these consolidated annual accounts, any future changes to the estimates will be applied prospectively as from that time, recognising the effect of the change to the estimate in the consolidated income statement for the year in question.

[Signature]

The main estimates and judgements considered when preparing the consolidated annual accounts refer to:

- Market value of the Group's real estate assets (Notes 4.3 and 7). The Group obtained independent expert valuations at 31 December 2023. The fair value was obtained from periodic independent expert valuations. These valuations were carried out at 31 December 2023 using the methods described in Note 4.3.

- Recovery of deferred tax assets and the tax rate applicable to temporary differences (Note 4.5).

- Recoverability of goodwill (Note 4.7).

c) Grouping of items

For clarity, the items presented in the consolidated balance sheet, consolidated income statement, consolidated statement of comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated cash flow statement are grouped together and, where necessary, a breakdown is included in the relevant notes to the consolidated annual accounts.

d) Comparability

The information contained in the 2022 consolidated annual accounts is presented solely and exclusively for comparative purposes with respect to the information for the year ended 31 December 2023.

e) Functional and presentation currency

These consolidated annual accounts are presented in the Group's functional currency, the euro, which is the currency of the Group's primary economic environment.

f) Business combinations

There were no business combinations in 2023. In 2022, the business combination described below was completed as part of the parent company's investment strategy in the real estate logistics sector.

[Signature]

On 1 July 2022, the Group's parent company Montepino Logística SOCIMI, S.A. acquired all the share capital of Inmobisanro, S.L. at an acquisition cost of €27,370 thousand that was fully paid in cash.

The business combination to acquire control through 100% ownership interests in the companies included in the transaction, the breakdown of the assets and liabilities acquired and movements in cash funds are set out below:

| **Fair value** | **Thousand euro** |
|---|---|
| Investment property | 54,945 |
| Long-term financial investments | 608 |
| Deferred tax assets | 4 |
| Inventories | 1,173 |
| Receivables | 477 |
| Cash and cash equivalents | 253 |
| **Assets acquired** | **57,460** |
| Long-term payables | (3,740) |
| Deferred tax liabilities | (10,360) |
| Payables | (12,195) |
| **Liabilities acquired** | **(26,295)** |
| **Net assets acquired** | **31,165** |
| Purchase consideration | 27,370 |
| Fair value of net assets acquired | (31,165) |
| **Negative consolidation difference** | **(3,795)** |

Movements in cash funds on the transaction date are as follows:

| | **Thousand euro** |
|---|---|
| Purchase consideration | (27,370) |
| Cash and cash equivalents | 253 |
| **Cash outflow/(inflow) on the acquisition** | **(27,117)** |

[Signature]

The combination gave rise to a negative consolidation difference recognised in the consolidated income statement in accordance with the applicable regulatory framework. The difference is explained by the fact that the acquired company's fair value was higher than the acquisition price, thanks to the Group's negotiating capacity and to development potential.

The fair value of investment properties is based on independent expert valuations carried out at 30 June 2022, the date of the business combination, this heading and the corresponding deferred tax liability being the only difference between the carrying amounts and fair values. The static residual method was used to determine the fair value of the assets acquired, following the RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) standards, as indicated in Note 4.3.

The acquired business contributed revenue of €276 thousand and a profit of €22,160 thousand, respectively, to the Group for the period 1 July 2022 to 31 December 2022. These results are explained by the change in the fair value of investment property during the period. Had the acquisition been made on 1 January 2022, revenue and profit for the period contributed by the business to the Group would have amounted to €312 thousand and €22,003 thousand, respectively.

## 3. List and summary of standards, amendments to standards and interpretations published to date

### 3.1 Standards, amendments and interpretations mandatory for all years commencing on or after 1 January 2022

The Group has first-time adopted the following standards and amendments in the financial year beginning 1 January 2023:

- Insurance contracts – IFRS 17
- Definition of accounting estimates – Amendments to IAS 8
- Deferred tax related to assets and liabilities arising from a single transaction – Amendments to IAS 12
- Disclosure of accounting policies – Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2.

The amendments mentioned above had no impact on the amounts recognised in previous years and are not expected to significantly affect the current year or future years.

[Signature]

### 3.2 New standards and interpretations not yet adopted

Certain published amendments to accounting standards are not mandatory for the financial year ended at 31 December 2023 and have not been early-adopted by the Group. These amendments are not expected to have a material impact on the entity in the current or future financial years, or on forthcoming transactions.

## 4. Accounting policies

### 4.1. Consolidation principles and equity accounting

a) Subsidiaries

Subsidiaries are all entities (including structured entities) over which the Group has control. The Group controls an entity when it is exposed, or entitled, to variable returns from its involvement in the investee and has the capacity to influence these returns through the power to direct the entity's activities. Subsidiaries are consolidated as from the date control is transferred to the Group. They are deconsolidated as from the date such control ceases.

The purchase method of accounting is used to recognise the Group's business combinations.

Intragroup transactions, balances and unrealised gains on transactions between Group companies are eliminated. Unrealised losses are also eliminated, unless the transaction provides evidence of the impairment of the asset transferred. Where necessary, the subsidiaries' accounting policies are brought into line with the policies adopted by the Group for consistency.

Non-controlling interests in the profit/(loss) and equity of subsidiaries are shown separately in the consolidated income statement, the consolidated statement of comprehensive income, the consolidated statement of changes in equity and the consolidated balance sheet, respectively.

b) Associates

Associates are entities over which the Group has significant influence but not control or joint control. This is generally the case when the Group holds between 20% and 50% of voting rights. Investments in associates are equity accounted (see 4.1.4) below) after being initially recognised at cost.

The Group has no investees classed as associates.

[Signature]

c) Equity method

Under the equity method, investments are initially recognised at cost and are subsequently adjusted to recognise in the income statement the Group's share of the investee's post-acquisition profits or losses, as well as to recognise in the statement of other comprehensive income the Group's portion of movements in the investee's other comprehensive income. Dividends received or receivable from associates and joint ventures are carried as a reduction in the investment's carrying amount.

When the Group's share of losses on an investment carried under the equity method is equal to or exceeds its shareholding in the entity, including any other unsecured long-term receivable, the Group does not recognise additional losses, unless obligations have been incurred or payments have been made on behalf of the other entity.

Unrealised gains on transactions between the Group and its associates and joint ventures are eliminated to the extent of the Group's interest in those entities. Unrealised losses are also eliminated, unless the transaction provides evidence of the impairment of the asset transferred. The accounting policies of equity-accounted investees are changed when necessary to ensure consistency with the policies adopted by the Group.

The impairment of equity-accounted investments is analysed following the policy described in Note 4.7.

d) Changes in ownership interests

The Group reflects transactions with non-controlling interests that do not result in the loss of control as transactions with the Group's equity holders. A change in an ownership interest gives rise to an adjustment to the carrying amounts of controlling and non-controlling interests to reflect their relative shareholdings in the subsidiary. Any difference between the amount of the adjustment to non-controlling interests and any consideration paid or received is recognised in a separate equity reserve attributable to the owners of Montepino Logística SOCIMI, S.A.

When the Group discontinues consolidation or equity consolidation of an investment due to the loss of control, joint control or significant influence, any interest retained in the entity is remeasured to fair value, recognising the change in the carrying amount in the income statement. This fair value then becomes the initial carrying amount for the purposes of the subsequent recognition of the retained interest as an associate, jointly controlled entity or financial asset. In addition, any amount previously recognised in other comprehensive income in relation to the entity concerned is recorded as if the Group had directly disposed of the related assets or liabilities. This could entail that the amounts previously recognised in other comprehensive income are reclassified to the income statement.

[Signature]

If its ownership interest in a joint venture or associate is reduced but joint control or significant influence is retained, only the proportionate part of the amounts previously recognised in other comprehensive income is reclassified to the income statement, if appropriate.

e) First-time consolidation differences

The subsidiary's assets and liabilities are measured at their fair values at the date of acquisition. Any excess of the acquisition cost over the fair values of the net identifiable assets acquired is recognised as goodwill. Where there is a shortfall in the cost of acquisition below the fair values of the identifiable net assets (i.e. a bargain purchase), the values of the net assets are reviewed and, if applicable, the shortfall is taken to the income statement during the acquisition period.

f) Consolidation scope

Appendix I to the consolidated annual accounts provides details of the Group companies and consolidation methods at 31 December 2023.

### 4.2 Business combinations

Business combinations are accounted for using the acquisition method.

The cost of the business combination is allocated at the acquisition date by recognising the assets, liabilities and contingent liabilities of the acquired company at fair value, provided the applicable requirements of IFRS 3 are met. The positive difference between the cost of the business combination and the acquired company's assets, liabilities and contingent liabilities allocated is recognised as goodwill, which therefore represents the advance payment made by the Group for future economic benefits derived from the assets that have not been individually and separately identified and recognised.

Any negative difference between the cost of the business combination and the acquired company's assets, liabilities and contingent liabilities allocated is taken to the income statement for the year it is incurred.

In a step acquisition, the acquiring company will remeasure its interest in the acquired company's equity previously recognised at fair value on the acquisition date and will take any resulting gains or losses to the consolidated income statement.

[Signature]

Goodwill impairment

Goodwill is not subject to amortisation and is tested annually for impairment, or more frequently where there are events or changes to circumstances indicating that it may have become impaired. An impairment loss is recognised in the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of an asset's fair value less costs to sell and value in use. For the purposes of assessing impairment losses, assets are grouped together at the lowest level for which there are separately identifiable cash inflows that are largely independent from the cash inflows of other assets or groups of assets (cash-generating units).

### 4.3 Investment property

The consolidated balance sheet heading "Investment property" reflects the values of land, buildings and other installations held for rent or to obtain a capital gain on their sale as a result of future increases in market prices.

Investment property is recognised at fair value at the year-end and is not depreciated annually.

Gains or losses arising from changes in the fair value of investment property are taken to the consolidated income statement for the period in which they arise under "Changes in fair value of investment property". Such gains or losses are not included in operating profit/(loss) since the value changes are not directly related to the management of the Group's affairs.

The transfer from investment property in course of construction to investment property takes place when the assets are ready for use.

The Group calculates the fair value of investment property periodically in accordance with IAS 40. This fair value is determined taking into account the valuations carried out by an independent third-party expert (Savills Aguirre Newman) at the consolidated balance sheet date such that, at the end of each period, fair value reflects the market conditions applicable to the investment properties at that date. The independent expert valuation reports only contain the usual disclaimers and/or limitations on the scope of the findings of the valuations carried out, which refer to the acceptance of the information provided by the Group as complete and correct.

The method used to determine the market value of the Group's investment property in 2023 is the discounted cash flow (DCF) method, following the RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) standards.

Unless the specific features of an investment indicate otherwise, the DCF method is applied over a 10-year horizon, in line with customary market practice. Cash flows are calculated month-by-month over the study period so as to reflect CPI increases and the schedule of rent reviews, lease expiration, etc. A 30-year time horizon is applied to the specific case of Ribatejo Plataforma Logística, LDA.

[Signature]

CPI increases are based on generally accepted forecasts.

As the valuer cannot be certain of the occurrence or duration of void periods following lease expiry, the forecast is based on the building's quality and location, and an average lease term is generally used if no information is available on each tenant's future intentions. The specific circumstances relating to vacancy periods and other factors are explained in each valuation.

The final yield or Terminal Capitalisation Rate (TCR) used in each case refers not only to the market conditions forecast at the end of each cash flow period but also to the lease terms and the building's physical state, taking into account any betterments planned for the property and included in the analysis.

The properties were valued individually considering each of the leases in force at the year-end. Vacant areas in buildings were valued on the basis of estimated future rent, discounting a marketing period.

The key variables are net income, the period of time in which the income is discounted, the approximate value calculation carried out at the end of each period and the target internal rate of return used to discount the cash flows.

Estimated yields depend primarily on the type, age and location of the properties, the market situation, the asset's technical quality, type of tenant and level of occupancy, among other factors considered by the independent experts.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

Set out below is a breakdown of the yields and assumptions employed to estimate growth in forecast flows for 2023 and 2022:

| **Exit yields (%)** | **2023** | **2022** |
|---|---|---|
| Central zone – Prime yield | | |
| Operational logistics buildings | 4.50%-5.17% | 4.00%-4.25% |
| Logistics buildings under construction | 4.50%-5.00% | 4.25%-4.50% |
| Catalonia | | |
| Operational logistics buildings | 4.50%-4.75% | 4.00%-4.25% |
| Logistics buildings under construction | - | 4.25% |
| Other | | |
| Operational logistics buildings | 5.50%-6.00% | 4.00%-5.50% |
| Logistics buildings under construction | 5.250%-5.50% | 5.00% |

| **Discount rate:** | **2023** | **2022** |
|---|---|---|
| Central zone – Prime yield | | |
| Operational logistics buildings | 5.25%-8.25% | 4.5%-7% |
| Logistics buildings under construction | 6.50%-9.75% | 6.0%-9.25% |
| Catalonia | | |
| Operational logistics buildings | 6.50%-6.75% | 6.00%-6.50% |
| Logistics buildings under construction | - | 6.25% |
| Other | | |
| Operational logistics buildings | 7.50%-8.00% | 6.00%-7.50% |
| Logistics buildings under construction | 7.50%-9.25% | 6.25%-9.50% |

| **Rent increase (%) - 2023** | **Year 1** | **Year 2** | **Year 3** | **Year 4** | **Year 5 and beyond** |
|---|---|---|---|---|---|
| Central zone | | | | | |
| Operational logistics buildings | 3.80% | 2.12% | 2.13% | 1.94% | 1.46% |
| Logistics buildings under construction | 0% | 0.31% | 1.03% | 1.81% | 1.94% |
| Catalonia | | | | | |
| Operational logistics buildings | 2.41% | 1.56% | 1.56% | 1.54% | 2.16% |
| Logistics buildings under construction | - | - | - | - | - |
| Other | | | | | |
| Operational logistics buildings | 1.54% | 2.44% | 2.70% | 4.24% | 0.41% |
| Logistics buildings under construction | 0% | 0.65% | 1.30% | 1.92% | 2.05% |

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

| Rent increase (%) - 2022 | Year 1 | Year 2 | Year 3 | Year 4 | Year 5 and beyond |
|---|---|---|---|---|---|
| Central zone | | | | | |
| Operational logistics buildings | 3.74% | 3.99% | 2.06% | 2.14% | 1.44% |
| Logistics buildings under construction | 0.00% | 0.0% | 0.40% | 1.95% | 2.14% |
| Catalonia | | | | | |
| Operational logistics buildings | 4.03% | 1.77% | 1.42% | 1.47% | 2.01% |
| Logistics buildings under construction | 0% | 2.16% | 1.87% | 1.96% | 2.00% |
| Other | | | | | |
| Operational logistics buildings | 2.72% | 19.63% | 1.94% | 2.94% | 0.99% |
| Logistics buildings under construction | 0.00% | 0.36% | 1.89% | 1.95% | 2.37% |

When lease commitments have already been signed for projects under construction, the agreed rent and all investments and costs yet to be incurred are taken into consideration. Where there are no lease commitments, market rent is used based on comparables.

A change of 0.25% in yields has the following effect on the valuations used by the Group to calculate the value of its investment property at 31 December 2023 and 2022:

| Sensitivity of the valuation to 0.25% yield changes - Exit yield | Valuation | Decrease | Increase |
|---|---|---|---|
| FY 2023 | 1,239,387 | 56,356 | (50,875) |
| FY 2022 | 1,208,606 | 67,633 | (60,359) |

| Sensitivity of the valuation to 0.25% yield changes - IRR | Valuation | Decrease | Increase |
|---|---|---|---|
| FY 2023 | 1,239,387 | 34,778 | (33,744) |
| FY 2022 | 1,208,606 | 36,824 | (35,728) |

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

### 4.4 Financial assets

#### 4.4.1 Trade receivables

Trade receivables are recognised initially at fair value and are subsequently measured at amortised cost using the effective interest method, less the provision for impairment.

#### 4.4.2 Investments and other financial assets

a) Classification

The Group classifies its financial assets in the following categories:

- financial assets at fair value through profit or loss
- financial assets at amortised cost
- financial assets at cost
- financial assets at fair value through equity.

The classification depends on the purpose for which the investments were acquired. Management determines the classification of investments on initial recognition and, in the case of held-to-maturity investments, reassesses the classification at each consolidated balance sheet date.

b) Reclassification

The Group may opt to reclassify a held-for-trading non-derivative financial asset out of the held-for-trading category if the financial asset is no longer held for sale in the immediate future. Financial assets other than loans and receivables may be reclassified out of the held-for-trading category only in rare circumstances arising from a single event that is unusual and highly unlikely to be repeated in the near future. The Group may also opt to reclassify financial assets that would meet the definition of loans and receivables outside the held-for-trading or available-for-sale categories if the Group has the intention and capacity to hold the financial assets in the immediate future or to maturity on the reclassification date.

Reclassifications are effected at the fair value on the reclassification date. The fair value becomes the new cost or amortised cost, as appropriate, and no fair value gain or loss recognised before the reclassification date will be subsequently reversed. Effective interest rates for financial assets reclassified to loans and receivables and held to maturity are determined on the reclassification date. The effective interest rates are adjusted prospectively to account for additional increases in estimated cash flows.

[Signature]

c) Recognition and derecognition

Conventional purchases and sales of financial assets are recognised at the trade date, this being the date the Group undertakes to purchase or sell the asset. Financial assets are derecognised when they expire or the rights to receive cash flows from the financial assets are assigned and the Group has transferred substantially all the risks and rewards of ownership.

When securities carried as available for sale are sold, cumulative fair value adjustments recognised in other comprehensive income are reclassified to the income statement as gains or losses on the investment.

d) Valuation

A financial asset is initially recognised by the Group at its fair value plus, in the case of a financial asset not recognised at fair value through profit or loss, transaction costs directly attributable to the purchase. Transaction costs of financial assets carried at fair value through profit or loss are expensed in the income statement.

Loans and receivables and investments held to maturity are subsequently measured at amortised cost using the effective interest method.

Available-for sale financial assets and financial assets at fair value through profit or loss are subsequently measured at fair value. Unrealised gains or losses resulting from fair value changes are recognised as follows:

- for "financial assets at fair value through profit or loss" – in the income statement for the year under other income or other expenses;

- in the case of available-for-sale financial assets that are monetary instruments denominated in foreign currencies – translation differences related to changes in the amortised cost of the instrument are recognised in the income statement for the year and other changes in the carrying amount are recognised in other comprehensive income;

- for other monetary and non-monetary instruments carried as available for sale – in other comprehensive income.

Dividends from financial assets at fair value through profit or loss and available-for-sale equity instruments are recognised in the income statement for the year as part of revenue from continuing activities when the Group's right to receive payment is established.

Interest income from financial assets at fair value through profit or loss is included in net gains/(losses). Interest from available-for-sale instruments, held-to-maturity investments and loans and receivables calculated using the effective interest method is recognised in the income statement as part of revenue from continuing activities.

[Signature]

e) Impairment losses

The Group assesses expected credit losses associated with its assets at amortised cost and at fair value through consolidated profit or loss on a prospective basis. The impairment method applied depends on whether there has been a significant increase in credit risk.

For trade receivables, given the composition of the Group's portfolio, formed by companies of recognised prestige and proven financial standing, and the low level of bad debt write-offs, impairment losses on these financial assets are deemed to be immaterial.

The Group assesses expected credit losses associated with its assets at amortised cost and at fair value through consolidated profit or loss on a prospective basis. The impairment method applied depends on whether there has been a significant increase in credit risk.

For trade receivables, the Group applies the simplified approach permitted by IFRS 9, which requires losses expected over the life of the receivables to be recognised at the time they are initially recorded, although the effect is immaterial given the characteristics of the tenants, all of which are highly solvent companies.

### 4.5 Income tax

In accordance with the SOCIMI tax scheme, the parent company is subject to corporate income tax at the general rate of 0%.

Pursuant to Article 9.2 of Law 11/2009, the Group will be subject to a special 19% tax on gross dividends or shares of profits distributed to shareholders owning 5% or more of the parent company, where the dividends, for the shareholders, are tax exempt or subject to tax of less than 10% (the amount of tax owed under the Law on Non-Resident Income Tax will be taken into consideration).

However, that 19% special tax will not be applicable when the dividends or shares of profits are received by entities engaged in holding shares in other SOCIMIs or in other entities not resident in Spain that have the same corporate object as a SOCIMI and are subject to a tax scheme similar to the SOCIMI scheme as regards the obligation, stipulated by law or in the by-laws, to distribute profits to shareholders owning 5% or more of the entity's capital and paying tax of at least 10% on such dividends or shares of profits.

With effect in tax periods beginning on or after 1 January 2021, the entity will be subject to a special 15% tax on the portion of retained earnings deriving from income not already taxed at the general income tax rate or in the reinvestment period regulated by Article 6.1.b) of Law 11/2009.

For Group companies not included in the above-mentioned scheme, income tax expense (income) is the amount of income tax that accrues during the period and includes both current and deferred tax expense (income).

[Signature]

Both current and deferred tax expense (income) are recognised in the income statement. However, the tax effect of items recorded directly in equity is recognised in equity.

Current tax assets and liabilities will be carried at the amounts expected to be paid to or recovered from the tax authorities, in accordance with legislation in force or approved and pending publication at the year-end. Deferred taxes are calculated using the liability method on temporary differences between the tax bases and carrying amounts of assets and liabilities. However, if the deferred taxes arise from the initial recognition of a liability or an asset in a transaction other than a business combination that at the time of the transaction has no effect on the tax or accounting gain or loss, they are not recognised. Deferred tax is determined applying tax regulations and rates approved or about to be approved at the balance sheet date and which are expected to be applied when the corresponding deferred tax asset is realised or deferred tax liability is settled.

Deferred tax assets and liabilities are offset if there is a legally enforceable right to set off current and deferred tax assets and liabilities, and when the deferred tax balances relate to the same tax authorities. Current tax assets and liabilities are offset when the entity has a legally enforceable offset right and intends to settle the net amount or to realise the asset and settle the liability simultaneously.

Deferred tax assets are recognised insofar as future taxable profits will probably arise against which to offset the temporary differences.

### 4.6 Leases

In accordance with IFRS 16, leases are classified as finance leases when on the basis of the terms of the lease it may be inferred that all the risks and rewards of ownership of the leased asset have been transferred to the lessee. All other leases are classified as operating leases. The Group is not the lessee under any significant leases at 31 December 2023.

When the Group is the lessor, operating lease revenues are recognised on a straight-line basis over the lease term and the initial direct costs incurred when arranging the operating leases are taken to the consolidated income statement on a straight-line basis over the minimum term of the lease. The minimum lease term is the period from inception to the first lease renewal option date.

[Signature]

### 4.7 Asset impairment losses

Goodwill has an indefinite useful life, is not amortised and is tested annually for impairment (Note 4.2). Other assets are tested for impairment whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount might not be recoverable. An impairment loss is recognised in the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of an asset's fair value less costs to sell and value in use. For the purposes of assessing impairment losses, assets are grouped together at the lowest level for which there are separately identifiable cash inflows that are largely independent from the cash inflows of other assets or groups of assets (cash-generating units). Impairment losses on non-financial assets (other than goodwill) are reviewed for possible reversal at the end of each reporting period.

### 4.8 Cash and cash equivalents

As presented in the cash flow statement, cash and cash equivalents include petty cash, demand deposits in financial institutions, other short-term highly-liquid investments with an original maturity of three months or less that are easily convertible into specific amounts of cash and are exposed to an insignificant risk of value changes, and bank overdrafts. In the consolidated balance sheet, bank overdrafts are included under borrowings in current liabilities.

### 4.9 Equity

Ordinary shares are classed as equity.

Incremental costs directly attributable to the issuance of new shares or options are shown in equity as a deduction, net of tax, from the proceeds.

### 4.10 Financial liabilities

a) Trade and other payables

These amounts relate to liabilities for goods and services provided to the Group to the end of the financial year for which payment is pending. They are unsecured and are usually settled at 30 days as from recognition. Trade and other payables are presented as current liabilities unless payment does not fall due within 12 months as from the balance sheet date. They are initially recognised at fair value and are subsequently measured at amortised cost using the effective interest method.

[Signature]

b) Borrowings

Borrowings are initially recognised at fair value, net of any transaction costs incurred. Borrowings are subsequently measured at amortised cost. Any difference between the proceeds (net of transaction costs) and the repayment value is recognised in the income statement over the life of the borrowings using the effective interest method. Loan arrangement fees are recognised as transaction costs provided that it is probable that a part or all of the credit facility will be utilised. In this case, the fees are not deferred until the facility is utilised. Insofar as there is no evidence that all or part of the credit line will probably be utilised, the fee is capitalised as an advance payment for liquidity services and is amortised over the period during which the facility is available.

Borrowings are written off the balance sheet when the obligation specified in the contract has been paid or settled, or has expired. The difference between the carrying amount of a financial liability that has been repaid or assigned and the consideration paid, including any asset assigned other than the cash or liability assumed, is taken to the income statement for the year as other financial income or expense.

When the terms of a financial liability are renegotiated and the entity issues equity instruments to a creditor to settle all or part of the liability (debt/equity swap), a gain or loss is recognised in the income statement for the year in the amount of the difference between the financial liability's carrying amount and the fair value of the equity instruments issued. Borrowings are classified as a current liability unless the Group has an unconditional right to defer settlement for at least 12 months as from the consolidated balance sheet date.

In the event of the renegotiation of existing debts, the financial liability is not deemed to change significantly when the lender of the new loan is the same as the initial lender and the present value of cash flows, including net fees, is not more than 10% higher or lower than the present value of cash flows payable on the original liability, calculated using the same method.

### 4.11 Estimation of the fair value of financial instruments

Financial instruments measured at fair value following initial recognition are classified in levels one to three based on the extent to which fair value is observable:

- Level 1: prices are quoted (unadjusted) on active markets for identical assets or liabilities.

- Level 2: inputs other than the quoted prices included in level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (i.e. as prices) or indirectly (i.e. derived from prices).

- Level 3: measurement techniques using asset or liability input that is not based on observable market data (non-observable input).

[Signature]

The financial instruments measured at fair value are derivative financial instruments (Note 4.12).

Note 7 includes information on the fair value measurement of investment property.

### 4.12 Derivative financial instruments

Financial derivatives are measured at fair value at both initial recognition and subsequent measurement. Resulting gains or losses are recognised depending on whether or not the derivative has been designated as a hedging instrument and, if so, on the type of hedge. The Group only recognises cash flow hedges stabilising the impact of variable borrowing rates on the income statement.

Cash flow hedges:

The effective portion of changes in the fair value of derivatives designated and qualifying as cash flow hedges is transitionally recognised in equity. It is taken to the consolidated income statement in the periods in which the forecast hedged transaction affects results, unless the hedge relates to a forecast transaction resulting in the recognition of a non-financial asset or liability, in which case the amounts reflected in equity are included in the cost of the asset or liability when it is acquired or assumed.

Hedging instruments are measured and accounted for by nature insofar as they are not or are no longer effective hedges (Note 12).

### 4.13 Revenue recognition

Income and expense are recorded on an accruals basis, i.e. in the period in which the income or expense deriving from the goods or services in question is earned or incurred rather than the period in which the cash is actually received or disbursed.

However, the Group recognises accrued revenue and all necessary associated expenses, following the principles contained in the IFRS-EU conceptual framework.

Interest income accrues on a time proportion basis by reference to the principal outstanding and the effective interest rate applicable.

Property leases

In accordance with IFRS 16, leases are classified as finance leases when on the basis of the terms of the lease it may be inferred that all the risks and rewards of ownership of the leased asset have been transferred to the lessee. All other leases are classified as operating leases. All the Group's leases are classed as operating leases at 31 December 2023 and 2022.

Operating lease revenue is recognised on a straight-line basis over the lease term.

[Signature]

The minimum lease term is the period from inception to the earliest possible termination date.

Specific lease terms and conditions: rent incentives

Leases include certain specific terms and conditions relating to incentives or rent-free periods offered by the Group to customers. The Group recognises the aggregate cost of incentives granted as a reduction in lease revenue. The effects of rent-free periods are recognised over the minimum term of the lease on a straight-line basis.

Indemnities paid by tenants to terminate leases before the end of the minimum term are recognised as income in the consolidated income statement on the due date.

Development coordinator

The subsidiary Inmobisanro, S.L. acts as the development coordinator for the sector in which plots owned by the Group are located and, on a residual basis, for other plots owned by third parties, without recognising any margin or profit from such development activities.

Nonetheless, the Company only records realised profits at the year end, while foreseeable risks and losses, including possible losses, are reflected as soon as they are known.

### 4.14 Borrowing costs

General and specific borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset are capitalised during period necessary to complete and prepare the asset for its intended use or sale. Qualifying assets are those that necessarily require a substantial period of time before they are ready for their intended use or sale.

Returns obtained from the temporary investment of specific loans pending their application to the qualifying assets are deducted from borrowing costs able to be capitalised.

Other borrowing costs are expensed in the income statement for the year in which they are incurred.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

### 4.15 Provisions

Provisions for legal claims, service guarantees and performance obligations are recognised when the Group has a present legal or constructive obligation as a result of past events, an outflow of funds will probably be necessary to settle the obligation, and the amount may be reliably estimated. Provisions are not recognised for future operating losses.

Where there are a number of similar obligations, the likelihood that an outflow will be required to settle the obligations is determined by considering the class of obligations as a whole. A provision is recognised even if the likelihood of an outflow with respect to any one item included in the same class of obligations may be small.

Provisions are measured at the present value of management's best estimate of the disbursement required to settle the present obligation at the end of the reporting period. The discount rate used to determine present value is a pre-tax rate that reflects current market assessments of the time value of money and risks specific to the obligation. The increase in the provision due to passage of time is recognised as interest expense.

### 4.16 Related-party transactions

In general, transactions between related parties are initially recognised at fair value. In this case, if the price agreed upon differs from fair value, the difference is recognised in accordance with the economic substance of the transaction. These transactions are subsequently measured in accordance with the corresponding standards.

### 4.17 Foreign currency transactions

The Group's functional currency is the euro. Transactions in currencies other than the euro are thus deemed to be denominated in foreign currency and are recorded at the exchange rates prevailing on the transaction dates.

At the year end, monetary assets and liabilities denominated in foreign currency are translated applying the exchange rates in force at the consolidated balance sheet date. Gains or losses are taken directly to the consolidated income statement in the period in which they arise.

[Signature]

### 4.18 Current assets and liabilities

The Group classifies assets and liabilities as current and non-current in the consolidated statement of financial position. Current assets or liabilities are described below:

- Assets are classified as current when they are expected to be realised or are intended for sale or consumption in the Group's normal operating cycle, they are held primarily for the purpose of trading, they are expected to be realised within 12 months after the reporting date or are cash or a cash equivalent, unless the assets may not be exchanged or used to settle a liability for at least 12 months after the reporting date.

- Liabilities are classified as current when they are expected to be settled in the Group's normal operating cycle, they are held primarily for the purpose of trading, they are due to be settled within 12 months after the reporting date or the Group does not have an unconditional right to defer settlement of the liability for at least 12 months after the reporting date.

- Derivative financial instruments not held for trading are classified as current or non-current based on the maturity or periodic settlement period.

### 4.19 Environment

The Group carries out transactions the main purpose of which is to prevent, reduce or repair the environmental damage that could be caused by its activities.

The Company's environmental protection activities are afforded the same treatment as its other investments. They are capitalised when they are considered to contribute towards the generation of future revenues or otherwise recognised as operating expenses in the income statement for the year. However, the Group's business, by nature, does not have any significant environmental impact.

[Signature]

### 4.20 Consolidated statement of comprehensive income

In accordance with the options provided by IAS 1, paragraph 81, the Group has opted to present separately a statement showing the components of consolidated profit/(loss) ("consolidated income statement") and a second statement which, based on consolidated profit/(loss) for the year, shows the components of other income and expenses for the year recognised directly in equity ("consolidated statement of recognised income and expense"). The "statement of recognised income and expense" presents the income and expenses generated by the Group's business during the year, distinguishing those recognised in the consolidated income statement for the year from other income and expenses taken directly to consolidated equity in accordance with prevailing legislation. For income and expenses recognised directly in equity, those that will not be reclassified to the income statement are distinguished from those that may be reclassified to the income statement. In general, income and expenses recognised directly in equity are presented gross and the corresponding tax effect is reflected under "corporate income tax".

### 4.21 Consolidated cash flow statement

In the consolidated cash flow statement, prepared under the indirect method, the terms employed have the following meanings:

- Cash flows: inflows and outflows of cash and cash equivalents, the latter being short-term, highly-liquid investments with no significant risk of value changes.

- Investing activities: acquisition, sale or disposal by other means of long-term assets and other investments not included in cash and cash equivalents.

- Financing activities: activities that result in changes in the size and composition of equity and of liabilities and do not form part of operating activities.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

## 5. Financial risk management

The Group's activities are exposed to various types of financial risk: market risk (interest rate risk), credit risk, liquidity risk, tax risk and other risks. The Group's overall risk management approach is focused on financial market uncertainty and seeks to minimise potential adverse effects on financial returns.

Risk management is controlled by the Administration and Financial Departments in accordance with policies approved by the parent company's Board of Directors, providing guidelines for overall risk management and for specific areas such as foreign exchange risk, interest rate risk, liquidity risk and investment of cash surpluses.

a) Liquidity risk

Cash flows are predicted by the Group's Finance Department. The Group's liquidity needs are monitored to ensure that there is sufficient cash to meet operating needs and sufficient liquidity available at all times for the Group to meet its financial obligations.

b) Interest rate risk

As the Group has no significant interest-bearing assets, income and operating cash flows are substantially independent of changes in market interest rates.

The Group's interest rate risk arises from non-current borrowings. Floating rate borrowings expose the Group to cash flow interest rate risk. Fixed interest rate borrowings expose the Group to fair value interest rate risks.

The Group analyses its exposure to interest rate risk dynamically. A simulation is performed of various scenarios, taking into account refinancing, renewal of current positions, alternative financing and hedging. On the basis of these scenarios, the Group calculates the effect on results of a certain fluctuation in the interest rate. For each simulation, the same interest rate fluctuation is used for all currencies. Scenarios are only simulated for liabilities representing the most significant interest-bearing positions.

On the basis of the different scenarios, the Group manages the cash flow interest rate risk through variable-to-fixed interest rate swaps. These interest rate swaps have the economic effect of converting variable interest borrowings to fixed interest borrowings. Generally the Group obtains long-term borrowings at variable interest rates and swaps them for borrowings at fixed interest rates which are lower than those which would be available if the Group obtained borrowings directly at fixed interest rates. Under interest rate swaps, the Group undertakes with other parties to exchange, on a regular basis, the difference between fixed and variable interest calculated on the basis of the principal notional amounts contracted.

[Signature]

c) Credit risk

Credit risk is managed at the Group level. The Group defines the risk management and analysis policy to be applied to new customers before offering them the usual payment periods and terms.

Credit risk arises essentially from trade receivables in the form of rent for investment properties, as well as sundry receivables. The credit quality that must be observed in customers is assessed and established by the Group based on their financial position, past experience and other factors. The Group considers that it has no significant credit risk concentration, based on the possible impact of default on its consolidated income statement.

The Group holds cash and cash equivalents in financial institutions having the best credit ratings.

d) Tax risk

The Company comes under the SOCIMI scheme and must meet a number of requirements, as described in Note 15. The failure to fulfil such requirements would lead to the application of the general tax regime.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

## 6. Goodwill on consolidation

Goodwill carried at 31 December 2023 and 2022 derives from the business combination completed on 14 May 2021 in which the parent company acquired 100% of Montepino Logística, S.L., the parent of a group of companies operating in the real estate logistics sector (Note 1). Movements during 2023 and 2022 are as follows:

| | Thousand euro |
|---|---|
| **Balance at 31.12.2021** | **98,840** |
| Low | (34,660) |
| **Balance at 31.12.2022** | **64,180** |
| Low | (19,537) |
| **Balance at 31.12.2023** | **44,643** |

The disposal in 2022 reflects the transfer due to value absorption related to the increase in value of Montepino Logística's real estate assets since the date of the business combination (Note 1), in respect of which value generation had been forecast at that date. Of this amount, in 2022 €17,682 thousand was recognised in the income statement and €16,978 thousand in reserves (Note 11), since the latter amount related to capital gains generated in 2021.

The Group considers that this restatement represents the materialisation of expectations existing at the business combination date and therefore goodwill was reduced by the amount indicated.

In 2023, there were no increases in the value of those real estate assets. However, based on the recoverability analysis of goodwill carried out at year-end 2023, the present value of the profits that will be made by projects in progress which were expected to increase in value at the date of the business combination (and which are the origin of the goodwill) is below the carrying amount of the goodwill, so an impairment loss of €19,537 thousand is recognised in 2023.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

## 7. Investment property

Set out below is an analysis of investment property showing movements and taking into account the increase in fair value:

Thousand euro

| | Land | Buildings | Installations | Investment property in course of construction | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| **Balance at 31.12.21** | **128,872** | **477,819** | **20,252** | **296,684** | **923,627** |
| Cost | 128,872 | 444,876 | 20,252 | 269,585 | 863,585 |
| Incentives | - | 12,851 | - | - | 12,851 |
| Change in fair value | - | 20,092 | - | 27,099 | 47,191 |
| **Carrying amount** | **128,872** | **477,819** | **20,252** | **296,684** | **923,627** |
| Business combination (cost) | - | - | - | 54,945 | 54,945 |
| Business combination (incentives) | 24,236 | 4,030 | 497 | 155,551 | 184,314 |
| Additions | 49,860 | 35,887 | 508 | (86,255) | - |
| Cost transfers | - | - | - | (685) | (685) |
| Other movements (incentives) | - | 459 | - | - | 459 |
| Change in fair value | - | (467) | - | 46,449 | 45,982 |
| Fair value transfer | - | 5,737 | - | (5,737) | - |
| **Balance at 31.12.22** | **202,968** | **523,465** | **21,257** | **460,952** | **1,208,642** |
| Cost | 202,968 | 484,793 | 21,257 | 393,141 | 1,102,159 |
| Incentives | - | 13,310 | - | - | 13,310 |
| Change in fair value | - | 25,362 | - | 67,811 | 93,173 |
| **Carrying amount at 31.12.22** | **202,968** | **523,465** | **21,257** | **460,952** | **1,208,642** |
| Additions | 1,151 | 120,261 | 1,570 | 85,716 | 208,698 |
| Fair value transfers | - | 105,771 | - | (105,771) | - |
| Other movements (incentives) | - | 2,807 | - | - | 2,807 |
| Change in fair value | - | (79,672) | - | (88,216) | (167,888) |
| **Balance at 31.12.23** | **204,119** | **672,632** | **22,827** | **352,681** | **1,252,259** |
| Cost | **204,119** | **605,054** | **22,827** | **478,857** | **1,310,821** |
| Incentives | - | 16,117 | - | - | 16,117 |
| Change in fair value | - | 51,461 | - | (126,176) | (74,679) |
| **Carrying amount at 31.12.23** | **204,119** | **672,632** | **22,827** | **352,681** | **1,252,259** |

[Signature]

At year-end 2023, the amount of €16,117 thousand is recognised as an increase in the value of investment property (2022: €13,310 thousand) due to the linearisation of rent-free periods (Note 4.13), which were adjusted as a fair value reduction in the capital gain.

As regards 2023 additions, €39,797 thousand relates to the acquisition of plots of land, €23,440 thousand to other capitalisable costs and €145,461 thousand to progress billings (2022: €77,104 thousand related to the acquisition of plots of land, €49,185 thousand to other capitalisable costs and €58,025 thousand to progress billings). During 2023 the Company capitalised interest in the amount of €434 thousand (2022: no interest was capitalised).

Advance payments for work carried out in relation to future projects are recognised in the amount of €11,563 thousand and are not carried at fair value because the relevant public deeds are pending at year-end 2023 (2022: €36 thousand). Accordingly, real estate assets carried at fair value amount to €1,239,387 thousand (2022: €1,208,606 thousand), relating primarily to the logistics sector and classified on level 3 of the fair value hierarchy (Note 4.11). Note 4.3 identifies the main valuation input used by an independent expert and a sensitivity analysis based on changes in the main variables.

The Group has 51 projects at 31 December 2023 of which 21 generated monetary income in 2023 (2022: 46 projects, of which 19 generated monetary income) totalling €30,824 thousand (2022: €23,964 thousand). In addition, lease income accrued in the amount of €2,807 thousand due to the linearisation of the rent-free period (2022: €649 thousand) (Note 14.a), while operating expenses accrued in the amount of €14,790 in 2023 (2022: €10,382 thousand), which is the sum of the operating expenditure of the companies owning the assets that generated the income, not all of which is directly related to those assets.

As indicated in Note 4.3, investment property is carried at fair value and differences between fair value and cost are taken to the income statement for the year. At 31 December 2023, fair value was calculated based on the valuations of independent experts of recognised professional standing and long experience in the industry, using the discounted cash flow method, taking account of rent already agreed in future leases for the developments and using discount and growth rates that reflect the status of the development (Note 4.3).

A gross expense of €167,888 thousand for the year was recognised as a result of the independent expert's calculation of fair value (2022: gross income of €45,982 thousand). This gross expense is carried in the income statement under "Changes in fair value of investment property".

a) Investment property acquired from other related parties

In 2023, investment properties in the construction phase were acquired from other related parties for the sum of €14,076 thousand (2022: €6,770 thousand) (Note 18).

[Signature]

b) Assets pledged as collateral

At 31 December 2023, bank borrowings outstanding in the amount of €508,821 thousand (2022: €282,818 thousand) (Note 12) are secured by investment property showing a cost of €759,159 thousand (2022: €694,047 thousand and €747,470 thousand, respectively).

c) Assets under operating leases

The Group leases a number of properties, referred to previously, under non-cancellable operating leases. These leases have different terms depending on the development.

Total minimum future instalments under non-cancellable operating leases are analysed below:

| | Thousand euro | |
|---|---|---|
| **Category** | **2023** | **2022** |
| Less than 1 year | 38,736 | 32,249 |
| Between 1 and 5 years | 226,253 | 201,565 |
| Between 6 and 10 years | 211,562 | 219,865 |
| More than 10 years | 354,326 | 346,473 |
| | **830,877** | **800,152** |

d) Insurance

The Group has taken out a number of insurance policies to cover risks relating to investment property. The coverage provided by these policies is considered to be sufficient.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

## 8. Analysis of financial instruments

### 8.1 Analysis by category

The carrying amount of each category of financial instruments stipulated in the recognition and measurement standard "Financial instruments" is as follows:

| | Thousand euro | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Long-term financial assets | | | | | |
| | Equity instruments | | Debt securities | | Derivatives, Other | |
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Other financial assets (Note 9) | 1 | - | - | - | 21,415 | 30,720 |
| | **1** | **-** | **-** | **-** | **21,415** | **30,720** |

| | Thousand euro | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Short-term financial assets | | | | | |
| | Equity instruments | | Debt securities | | Other | |
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Trade and other receivables (Note 9) | - | - | - | - | 8,174 | 2,959 |
| Other financial assets (Note 9) | - | - | - | - | 756 | 700 |
| Cash and cash equivalents (Note 10) | - | - | - | - | 19,296 | 26,849 |
| | **-** | **-** | **-** | **-** | **28,226** | **30,508** |

| | Thousand euro | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Long-term financial liabilities | | | | | |
| | Bank borrowings | | Debentures and other marketable securities | | Derivatives, Other | |
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Derivatives | - | - | - | - | 4,476 | - |
| Creditors and payables (Note 12) | 492,066 | 277,251 | - | - | 7,791 | 4,976 |
| | **492,066** | **277,251** | **-** | **-** | **12,267** | **4,976** |

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

| | Thousand euro | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Short-term financial liabilities | | | | | |
| | Bank borrowings | | Debentures and other marketable securities | | Creditors, Other | |
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Creditors and payables (Note 12) | 6,482 | 164 | - | - | 39,958 | 33,501 |
| | **6,482** | **164** | **-** | **-** | **39,958** | **33,501** |

## 8.2 Analysis by maturity

The breakdown of financial assets by year of maturity at 31 December 2023 and 2022 is as follows:

FY 2023

| | Thousand euro | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Financial assets | | | | | | |
| | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | Beyond | Total |
| Security deposits (Note 9) | - | - | - | - | - | 6,842 | 6,842 |
| Equity instruments | - | - | - | - | - | 1 | 1 |
| Derivatives | - | - | 14,573 | - | - | - | 14,573 |
| Trade and other receivables | 8,174 | - | - | - | - | - | 8,174 |
| Other financial assets | 756 | - | - | - | - | - | 756 |
| Cash and cash equivalents | 19,296 | - | - | - | - | - | 19,296 |
| **Totals** | **28,226** | **-** | **14,573** | **-** | **-** | **6,843** | **49,642** |

FY 2022

| | Thousand euro | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Financial assets | | | | | | |
| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | Beyond | Total |
| Security deposits (Note 9) | - | - | - | - | - | 4,742 | 4,742 |
| Derivatives | - | - | - | 25,978 | - | - | 25,978 |
| Trade and other receivables | 2,959 | - | - | - | - | - | 2,959 |
| Other financial assets | 700 | - | - | - | - | - | 700 |
| Cash and cash equivalents | 26,849 | - | - | - | - | - | 26,849 |
| **Totals** | **30,508** | **-** | **-** | **25,978** | **-** | **4,742** | **61,228** |

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

The breakdown of financial liabilities by year of maturity at 31 December 2023 and 2022 is as follows:

FY 2023

| | | | | | | Thousand euro | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Financial liabilities | |
| | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | Other | Total |
| Bank borrowings (Note 12) | 6,482 | - | 369,102 | - | 98,156 | 24,808 | 498,548 |
| Derivatives | | | | | 2,725 | 1,751 | 4,476 |
| Security deposits | - | - | - | - | - | 7,791 | 7,791 |
| Creditors and payables (Note 12) | 39,958 | - | - | - | - | - | 39,958 |
| **Totals** | **46,440** | **-** | **369,102** | **-** | **98,156** | **37,075** | **550,773** |

FY 2022

| | | | | | | Thousand euro | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Financial liabilities | |
| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | Other | Total |
| Bank borrowings (Note 12) | 164 | - | - | 277,251 | - | - | 277,415 |
| Security deposits | - | - | - | - | - | 4,976 | 4,976 |
| Creditors and payables (Note 12) | 33,501 | - | - | - | - | - | 33,501 |
| **Totals** | **33,665** | **-** | **-** | **277,251** | **-** | **4,976** | **315,892** |

## 9. Loans and receivables

| | Thousand euro | |
|---|---|---|
| | 2023 | 2022 |
| **Long-term loans and receivables:** | | |
| Equity instruments | 1 | - |
| Long-term deposits | 2 | 2 |
| Long-term security deposits | 6,840 | 4,740 |
| Derivatives (Note 12) | 14,573 | 25,978 |
| | **21,416** | **30,720** |
| **Short-term loans and receivables:** | | |
| Short-term deposits | 756 | 700 |
| Trade receivables for sales and provision of services | 8,174 | 2,959 |
| Current tax assets | 74 | 74 |
| Other amounts receivable from Public Administrations | 14,723 | 20,354 |
| | **23,727** | **24,087** |

a) Long-term security deposits

Non-current security deposits relate to amounts deposited with official bodies in respect of security deposits received from tenants (Note 12).

[Signature]

b) Trade receivables

Trade receivables mainly comprise rent billed for leased properties, change orders and amounts passed on to tenants.

c) Other amounts receivable from Public Administrations

The balance in other amounts receivable from Public Administrations reflects refunds of value added tax (VAT) accrued on investments made during the period.

d) Other current assets

The consolidated balance sheet heading "Other current assets" reflects a balance of €6,611 thousand relating to investments in construction work in the properties, requested by future tenants, which will be recovered at lease inception.

e) Hedging derivatives

At year-end 2023, there are five financial instruments hedging variable-to-fixed rates (swaps) and maturing in the long term. One shows an asset position with a fair value of €14,573 thousand and the other four show liability positions for a cumulative fair value of €4,475 thousand. In 2022, there was one instrument hedging a variable-to-fixed rate (swap), maturing in the long term and showing an asset position of €25,978 thousand.

The Group arranged the derivatives to hedge cash flows of variable-rate loans obtained by various Group companies. The hedging relationships are highly effective prospectively and retrospectively, in cumulative terms, as from the designation date. Therefore, the Group has recognised the derivative's fair value in equity such that, at year-end 2023 and 2022, the amount recognised in equity for the above-mentioned hedging instruments reflects a gain of €10,464 thousand (€25,978 thousand at year-end 2022).

f) Short-term prepayments and accrued income

The heading "Short-term prepayments and accrued income" reflects expenses prepaid by the Group, relating primarily to the origination fee for drawable financing and to apportioned insurance premiums.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

## 10. Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents break down as follows:

| | Thousand euro | |
|---|---|---|
| | 2023 | 2022 |
| Cash at bank and in hand | 19,296 | 26,849 |
| | **19,296** | **26,849** |

Accounts are pledged in the amount of €756 thousand at year-end 2023 (2022: €404 thousand).

## 11. Shareholders' funds

### a) Capital

The parent company was incorporated on 30 March 2021 with an initial share capital of €60 thousand consisting of 60,000 shares with a par value of €1 each, all fully subscribed and paid up by Bankinter S.A.

On 12 May 2021, capital was increased by €63,167 thousand through the issuance of 9,500 ordinary shares with a par value of €1 each and a share premium of €568,499 thousand or €9 per share. The unit issuance price of the new shares is therefore €10. The issuance costs of this capital increase amounted to €6,393 thousand and were taken directly to equity as a reduction in reserves.

The effective amount of the capital increase was €631,665 thousand. The increased share capital is fully-subscribed and paid-up. The Company ceased to be a sole shareholder company as a result of the share capital increase.

On 5 May 2022, capital was increased by €22,761 thousand through the issuance of ordinary shares with a par value of €1 each and a share premium of €226,477 thousand or €9.95 per share. The unit issuance price of the new shares was therefore €10.95. The issuance costs of this capital increase amounted to €2,657 thousand and were taken directly to equity as a reduction in reserves.

The effective amount of the capital increase was €249,238 thousand. The increased share capital was fully-subscribed and paid-up.

At 31 December 2023, Montepino Logística, S.A.'s share capital stands at €85,988 thousand, consisting of 85,988,040 fully-subscribed and paid-up shares with a par value of €1 each (2022: same situation).

[Signature]

No shareholder owns more than 10% of share capital at 31 December 2023 (2022: same situation).

Since 6 June 2023, the parent company's shares have been listed on the Euronext Access Paris market, fulfilling the obligation laid down by Law 11/2009 whereby SOCIMI shares must be admitted to listing on a regulated market or a multilateral trading system, whether in Spain or in any other country with which tax information is exchanged, within two years as from the date it opts to apply the SOCIMI scheme.

b) Share premium

The parent company's share premium balance stands at €768,547 thousand (2022: €794,976 thousand) and is fully paid. In 2023, dividends were paid out of the share premium balance in the amount of €26,429 thousand (2022: €0).

c) Reserves

Set out below is a breakdown of reserves:

| | Thousand euro | |
|---|---|---|
| | **2023** | **2022** |
| Parent company reserves | (35,155) | (23,205) |
| Consolidated reserves | 78,085 | 33,533 |
| | **42,930** | **10,328** |

The parent company's reserves comprise its own reserves reflected in the individual annual accounts and other consolidation adjustments.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

d) Profit/(loss) for the year attributed to the parent company

The proposed distribution of the parent company's profit/(loss) for the period from 31 December 2022 to 31 December 2023, which will be submitted to the Annual General Meeting for approval, is as follows:

| | Thousand euro | |
|---|---|---|
| | 2023 | 2022 |
| **Available for distribution** | | |
| Loss for the year | (30,124) | (1,410) |
| | **(30,124)** | **(1,410)** |
| **Application** | | |
| Prior-year losses | (30,124) | (1,410) |
| | **(30,124)** | **(1,410)** |

## 12. Creditors and payables

| | Thousand euro | |
|---|---|---|
| | 2023 | 2022 |
| **Long- term creditors and payables:** | | |
| Derivative | 4,476 | - |
| Bank borrowings | 492,066 | 277,251 |
| Security deposits (Note 9) | 7,791 | 4,976 |
| | **504,333** | **282,227** |
| **Short-term creditors and payables:** | | |
| Bank borrowings | 5,997 | - |
| Accrued unmatured interest | 485 | 164 |
| Fixed asset suppliers | 34,996 | 28,835 |
| Payables | 4,850 | 4,647 |
| Accrued wages and salaries | 112 | 19 |
| Current tax liabilities | 2 | - |
| Other amounts payable to Public Administrations | 806 | 248 |
| | **47,248** | **33,913** |

The carrying amounts of other payables are the same as their fair values, in view of their short-term nature, since the effect is discounting is immaterial.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

a) Bank borrowings

At year-end 2023, bank mortgage loans have been drawn down in the amount of €502,821 thousand (2022: €282,818 thousand). These loans are carried at amortised cost and are associated with origination fees pending allocation at year-end 2023 in the amount of €10,758 thousand (2022: €5,567 thousand), the amount of €2,336 thousand having accrued and been recognised as a financial expense in 2023 (2022: €1,443 thousand).

In 2023, the parent company arranged a bank credit line with a limit of €10,000 thousand maturing after 12 months, on which €6,000 thousand has been drawn down at the year-end.

On 22 June 2021, the Group arranged a long-term bank loan comprising two mortgage tranches: Tranche A of €273,909 thousand, which has been fully utilised, and Tranche B of €145,211 thousand, on which a total of €101,334 has been drawn down at year-end 2023. This loan was novated in December 2022, extending the Tranche B drawdown period to 30 June 2023 and, only for the Málaga property, to 31 December 2024. The loan accrues interest at the Euribor rate plus a spread of 1.65% on the drawn tranche, has a commitment fee of 0.6% and falls due on 22 June 2026. Loan Tranche A has an associated interest rate hedging instrument (IRS) covering 97% of the loan principal, while Tranche B has an associated hedging instrument (IRS) covering 54% of the principal amount, which shows a positive value of €14,573 thousand (2022: €25,978 thousand), the effect having been recognised in measurement adjustments in equity.

Origination fees for this loan totalled €10,283 thousand, of which €4,142 thousand was taken to the income statement from the loan signing date to 31 December 2023. Specifically, €2,124 thousand was taken to the income statement in 2023. The financial covenants to which these loans are subject are fulfilled at 31 December 2023.

The Group arranged new financing facilities in 2023: On 28 April 2023, the Group arranged a long-term bank loan of €70,000 thousand, which is fully drawn down at year-end 2023. The loan has a five-year term and accrues interest at the three-month Euribor rate plus a spread of 1.4%. This loan has an associated interest rate hedging instrument (IRS) covering 70% of the principal amount, which has a negative value of €1,471 thousand, the impact having been recognised as measurement adjustments in equity.

On 21 July 2023, the Group arranged a long-term bank loan of €64,000 thousand on which €22,566 has been drawn down at the year-end. The loan has a six-year term and accrues interest at the three-month Euribor rate plus a spread of 2%. This loan has an associated interest rate hedging instrument (IRS) covering 70% of the principal amount, which has a negative value of €1,751 thousand, the impact having been recognised as measurement adjustments in equity.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

On 2 August 2023, the Group arranged a long-term bank loan of €27,000 thousand. The loan has a five-year term and accrues interest at the three-month Euribor rate plus a spread of 1.4%. This loan has an associated interest rate hedging instrument (IRS) covering 60% of the principal amount, which has a negative value of €602 thousand, the impact having been recognised as measurement adjustments in equity.

On 26 October 2023, the Group arranged a long-term bank loan of €3,200 thousand. The loan has a 15-year term and accrues interest at the three-month Euribor rate plus a spread of 1.25%.

On 22 November 2023, the Group arranged a long-term bank loan of €34,500 thousand on which a total of €4,812 has been drawn down at the year-end. The loan has a five-year term and accrues interest at the three-month Euribor rate plus a spread of 1.5%. This loan has an associated interest rate hedging instrument (IRS) covering 60% of the principal amount, which has a negative value of €651 thousand, the impact having been recognised as measurement adjustments in equity.

As indicated in Note 8, all these loans are secured by real estate assets.

Origination fees for the loans arranged in 2023 amounted to €4,837 thousand, of which €213 thousand was taken to the income statement in 2023.

These loans accrued interest of €11,646 thousand in 2023 (2022: €5,345 thousand), the amount of €434 thousand having been capitalised as an increase in the value of investment property (2022: no interest was capitalised (Note 8). A commitment fee of €461 thousand accrued in 2023 and is included in financial expenses (2022: €947 thousand).

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

c) Information on the deferral of payments to suppliers Additional Provision Three, "Duty of information", of Law 15/2010 of 5 July

Pursuant to Final Provision Two of Law 31/2014 of 3 December, amending Additional Provision Three of Law 15/2010 of 5 July, which amended Law 3/2004 of 29 December on measures to combat late payment in commercial transactions, and in connection with the information to be included in the notes to the annual accounts on the deferral of payments to suppliers in commercial transactions, calculated in accordance with the Spanish Institute of Accounting and Auditing's Ruling of 29 January 2016, the information is as follows:

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| | | Days |
| Average supplier payment period | 23 | 17 |
| Ratio of transactions settled | 22 | 16 |
| Ratio of transactions pending payment | 37 | 21 |
| | | Thousand euro |
| Total payments made | 15,914 | 13,324 |
| Total payments pending | 916 | 882 |

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Total number of invoices settled | 1,832 | 1,272 |
| Total monetary amount of invoices settled (thousand euro) | 15,914 | 13,324 |
| | | Thousand euro |
| Number of invoices settled within the period stipulated in late-payment legislation | 1,598 | 1,119 |
| Monetary amount of invoices settled within the period stipulated in late-payment legislation | 14,619 | 12,831 |
| Percentage of total number of invoices | 87% | 88% |
| Percentage of total payments | 92% | 96% |

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

## 13. Deferred taxes

Deferred taxes are analysed below:

| | Thousand euro | |
|---|---|---|
| | 2023 | 2022 |
| **Deferred tax assets** | | |
| - Tax credits for tax-loss carryforwards | 5,007 | 5,731 |
| - Temporary differences | 1,967 | 1,599 |
| | **6,974** | **7,330** |
| **Deferred tax liabilities** | | |
| - Consolidation adjustments (FV measurement of Investment property) | (73,304) | (99,630) |
| | **(73,304)** | **(99,630)** |
| | **(66,330)** | **(92,300)** |

Movements during 2023 and 2022 in deferred taxes are as follows:

| | | | | | Thousand euro |
|---|---|---|---|---|---|
| **Deferred taxes** | **Assets - Deductible interest** | **Change in fair value** | **Tax credits** | **Derivatives** | **Total** |
| **Balance at 31 December 2022** | **1,599** | **(99,630)** | **5,731** | **-** | **(92,300)** |
| Charged (credited) to income statement | - | 26,326 | (724) | | 25,602 |
| Charged (credited) to equity | - | - | - | 368 | 368 |
| **Balance at 31 December 2023** | **1,599** | **(73,304)** | **5,007** | **368** | **(66,330)** |

| | | | | | Thousand euro |
|---|---|---|---|---|---|
| **Deferred taxes** | **Assets - Deductible interest** | **Change in fair value** | **Tax credits** | **Derivatives** | **Total** |
| **Balance at 31 December 2021** | **1,426** | **(86,539)** | **6,583** | **(200)** | **(78,730)** |
| Business combination (note 2.f) | - | (10,360) | 4 | - | (10,356) |
| Charged (credited) to income statement | - | (3,461) | 58 | - | (3,403) |
| Charged (credited) to equity | - | - | - | 200 | 200 |
| Other movements | 173 | 730 | (914) | - | (11) |
| **Balance at 31 December 2022** | **1,599** | **(99,630)** | **5,731** | **-** | **(92,300)** |

[Signature]

Deferred tax assets reflecting tax credits for tax-loss carryforwards net the deferred tax liabilities, since these assets and liabilities are expected to be realised simultaneously, except for the company RPLP Ribatejo Plataforma Logística Lda., where they are carried as deferred tax assets since the SOCIMI scheme is not applicable and they are considered to be recoverable.

Deferred tax assets are recognised up to the limit of the deferred tax liabilities. The Group has not recognised new deferred tax assets since the SOCIMI scheme was first applied. The cumulative amount of tax losses not capitalised totals €59,492 thousand (tax payable of €14,873 thousand).

The companies' tax losses may only be used to offset the Company's income under the general corporate income tax regime.

Deferred tax liabilities are determined based on the difference between the carrying amount of investment properties measured at market value (IFRS base) and their tax value (acquisition cost, net of deductible depreciation charges and impairment losses), up to the limit of this value at the date the companies subject to the SOCIMI scheme became SOCIMIs (all the Group companies except El Higueron Logística, S.L.U. and RPLP Ribatejo Plataforma Logística Lda). They include the deferred taxes associated with the Group's investment properties that would accrue were the assets to be transferred at the fair value at which they are recognised, using the applicable effective rate.

As indicated in Note 15, the increase in value of investment property acquired by subsidiaries subject to the SOCIMI scheme gives rise to temporary differences at the 0% tax rate and therefore no deferred tax liability has been recognised during the period in which the SOCIMI scheme has been applicable.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

## 14. Income and expenses

a) Revenue

Revenue relates to lease agreements entered into with tenants in the course of the Group's business and is obtained entirely in the domestic market.

Revenue for 2023 amounted to €36,611 thousand (2022: €26,107 thousand), comprising €2,807 thousand accrued during the period of rent incentives accrued over the minimum lease term (Note 4.12) (2022: €459 thousand) and rent already billed in the amount of €30,824 thousand (2022: €23,641 thousand). Revenue also includes general property costs recharged to the tenants in the amount of €2,516 thousand (2022: €1,731 thousand). Revenue accrued to a Group company for development coordinator activities in the amount of €464 thousand (2022: €276 thousand).

b) Other operating expenses

| | Thousand euro | |
|---|---|---|
| | 2023 | 2022 |
| External services | (14,313) | (11,639) |
| Taxes | (1,878) | (1,479) |
| | **(16,191)** | **(13,118)** |

"External services" relate basically to services provided by other related parties in the amount of €9,703 thousand (2022: €8,374 thousand) (Note 18).

c) Raw materials and consumables

In 2023, raw materials and consumables amounted to €465 thousand (2022: €276 thousand), relating to development coordinator activities for third-party plots performed by one of the Group's subsidiaries, no margin having been recognised on the activity (Note 4.13).

c) Change in fair value of investment property

As indicated in Note 7, an expense of €167,888 thousand was recognised in the amount of the difference between the fair value and cost of investment property, supported by independent expert valuations.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

e) Staff costs

Staff costs relate only to four employees in 2023, management tasks having been performed by the company Valfondo Gestión, S.L.U. during the year (Note 18).

## 15. Corporate income tax and tax situation

At 31 December 2023, the tax base was calculated on the basis of reported profit/(loss) for the year plus the effect of the change in fair value of investment property and temporary differences due to the applicable limits. At the closing date of the annual accounts, the Group does not recognise a deferred tax asset in this respect, since a tax rate of 0% is generally applicable to the parent company and most of the subsidiaries under the SOCIMI scheme, save for El Higueron Logística, S.L.U. and RPLP Ribatejo Plataforma Logística Lda.

Set out below is the reconciliation of reported results and the corporate income tax base for 2023 and 2022, aggregating the individual taxable amounts:

| 2023 | | | Thousand euro |
|---|---|---|---|
| | Consolidated income statement | | |
| | Increases | Decreases | Total |
| Reported profit/(loss) after tax | | | (156,844) |
| Corporate income tax | | | (25,604) |
| | | | **(182,448)** |
| Permanent differences | 40 | | 40 |
| Temporary differences | | | |
| • Consolidation adjustments | | | |
| o Adjustments due to FV measurement of investment property | 167,888 | - | 167,888 |
| o Absorption of investment property restatement | 19,536 | - | 19,536 |
| o Adjustment for accounting depreciation/amortisation | - | (17,517) | (17,517) |
| o Impairment adjustments to investments in Group companies | - | (28,324) | (28,324) |
| o Impairment adjustment to properties | - | (13,422) | (13,422) |
| • Amortisation of restatement | 5,180 | - | 5,180 |
| • Impairment of investees | 28,324 | - | 28,324 |
| • Impairment of investment property | 13,422 | - | 13,422 |
| • Limit on deductibility of financial expenses | 6,212 | - | 6,212 |
| • Other temporary differences | 21 | - | 21 |
| **Tax base** | | | **(1,088)** |

The tax base includes the taxable loss totalling €735 thousand contributed by the companies not subject to the SOCIMI scheme.

[Signature]

| 2022 | | | Thousand euro |
|---|---|---|---|
| | | Consolidated income statement | |
| | Increases | Decreases | Total |
| Reported profit/(loss) after tax | | | 32,604 |
| Corporate income tax | | | 3,403 |
| | | | **36,007** |
| Permanent differences | | | |
| • Consolidation adjustments | | | |
| o Negative consolidation difference | - | (3,795) | (3,795) |
| • Capital increase expenses | - | (2,657) | (2,657) |
| Temporary differences | | | |
| • Consolidation adjustments | | | |
| o Adjustments due to FV measurement of investment property | - | (45,982) | (45,982) |
| o Absorption of investment property restatement | 17,682 | - | 17,682 |
| o Adjustment for accounting depreciation/amortisation | - | (14,351) | (14,351) |
| • Amortisation of restatement | 4,704 | - | 4,704 |
| **Tax base** | | | **(8,392)** |

The parent company and a relevant part of its subsidiaries are subject to the SOCIMI scheme. As indicated in Note 4.5, taxation under this scheme is based on a general rate of 0% corporate income tax, provided certain requirements are met. However, special taxes of 19% and 15% may accrue and will be treated as corporate income tax payments in certain circumstances explained below. In the event of tax losses, Article 26 of the CIT Act does not apply. The rules for deductions and allowances provided by Chapters II, III and IV of that law are not applicable either. All matters not envisaged in the SOCIMI Law are governed secondarily by Law 27/2014 on Corporate Income Tax.

The parent company and its subsidiaries under the SOCIMI scheme will be required to pay a special tax in either of the following two circumstances:

- 19% of the entire amount of dividends or shares in profits paid to shareholders owning at least 5% of share capital, where the dividends, for the shareholders, are tax exempt or subject to an effective rate of tax below 10%.
- 15% of the portion of profits for the year not effectively distributed to the shareholders deriving from income not already taxed at the general income tax rate or in the reinvestment period regulated by Article 6.1.b) of the SOCIMI Law.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

In the event that the asset holding requirement stipulated in Article 3.3 of Law 11/2009 (3 years) is not fulfilled, the income resulting from the transfer (in the case of shares) or from transfer and exploitation (in the case of real estate assets) will be subject to the general CIT regime and taxed (and, if applicable, regularised) at the general rate of 25%, in accordance with Article 125.3 of the CIT Act.

In both 2023 and 2022, the temporary differences arising from consolidation adjustments mainly comprise fair value adjustments to investment property, accounting depreciation/amortisation adjustments and the goodwill write-off. In addition, in 2023 consolidation adjustments are recognised for the impairment of the parent company's ownership interests in Group companies and the above-mentioned impairment of properties.

Positive temporary differences relate essentially to differences between the accounting and tax amortisation charges resulting from the mergers referred to in Note 2.f., to non-deductible impairment losses on shareholdings in Group companies, to impairment losses on properties and to the limit on the deductibility of financial expenses.

Current corporate income tax is equal to 25% of the tax bases of the companies that recorded taxable income outside the SOCIMI scheme, save for the Portuguese company (21%).

Income tax (expense)/income is analysed below:

| | Thousand euro | |
|---|---|---|
| | 2023 | 2022 |
| Deferred tax | 25,604 | (3,403) |
| | **25,604** | **(3,403)** |

The Group records tax credits for tax losses generated in the amount of €20,032 thousand. Deferred tax assets are recognised up to the limit of the deferred tax liabilities. The Group has not recognised new deferred tax assets since the SOCIMI scheme was first applied. The cumulative amount of tax losses not capitalised totals €59,492 thousand (tax payable of €14,873 thousand).

The Group companies are open to inspection by the tax authorities for the last four years and the main taxes to which they are subject, i.e. since the incorporation of the companies that were formed in the last four years.

In accordance with current legislation, tax assessments may not be considered definitive until the returns filed have been inspected by the tax authorities or the four-year limitation period has ended. The Company's directors do not expect any significant additional liabilities to arise in the event of an inspection of the years open to inspection.

[Signature]

As a result, among other things, of the different interpretations to which current tax legislation lends itself, additional liabilities could arise as a result of an inspection. In any event, the directors consider that any such liabilities will not have a significant effect on the consolidated annual accounts.

## 16. Net financial income/(expense)

| | Thousand euro | |
|---|---|---|
| | **2023** | **2022** |
| **Financial income:** | | |
| From marketable securities and other financial instruments | | |
| - From third parties | 10 | 18 |
| | **10** | **18** |
| **Financial expense (Note 12):** | | |
| Borrowing costs | (12,125) | (6,258) |
| Loan origination fees | (2,338) | (1,598) |
| Other financial expenses | (42) | (42) |
| | **(14,505)** | **(7,898)** |
| **Change in fair value of financial instruments (Note 12)** | **1** | **(4)** |
| **Net financial income/(expense)** | **(14,494)** | **(7,884)** |

In 2023, financial expense of €2,338 thousand (2022: €1,443 thousand) was recognised in relation to the amortised cost of the loans described in Note 12. In addition, in 2022, €155 thousand (Note 12) was recognised as a result of the repayment of loans. No loans were repaid in 2023.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

## 17. Directors' and senior management remuneration

Parent company's Board directors' remuneration

The members of the parent company's Board of Directors did not carry out any transactions outside the ordinary course of business or applying non-market terms with the parent company or any other Group company.

In 2023, no wages or salaries accrued to or were received by the parent company's Board directors, although per diems accrued in the amount of €30 thousand (2022: €30 thousand) for attendance at Board meetings.

No contributions were made to pension plans or funds for members of the parent company's Board of Directors in 2023 or 2022.

No advances or loans were granted to the Board directors during the year. Neither were any directors' liability insurance premiums fully or partially paid in the current or previous years.

There are seven non-employee directors at year-end 2023 and 2022, all men.

Senior management remuneration

The Company considers that there are no other senior management personnel, since these duties are performed externally by a different company (Note 18).

Directors' conflicts of interest

As regards the duty to avoid conflicts of interest with the parent company, during the year the directors holding office on the parent company's Board fulfilled the obligations stipulated in Article 228 of the Consolidated Text of the Spanish Companies Act. Both the Board directors and their related parties avoided the conflicts of interest envisaged in Article 229 of the said Act.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

## 18. Other related-party transactions

Set out below is a breakdown of transactions and year-end balances with related parties by company:

| | Thousand euro | |
|---|---|---|
| | 2023 | 2022 |
| **Transactions:** | | |
| **Purchases of investment property and project management services (Note 8)** | | |
| Other related parties: | | |
| - Valfondo Gestión, S.L.U. | 8,813 | 3,668 |
| - Ingeniería Logística Tectónica, S.L. | 5,263 | 3,102 |
| **Services received and provided (other related parties):** | | |
| - Valfondo Gestión, S.L.U. | 5,860 | 5,122 |
| - Bankinter, S.A. | - | 5,745 |
| - Bankinter Investment Sgeic, S.A.U. | 3,881 | - |
| - Valfondo Desarrollos Técnicos, S.L.U. | (38) | (36) |
| | **23,779** | **17,601** |

| | Thousand euro | |
|---|---|---|
| | 2023 | 2022 |
| **Balances payable and receivable:** | | |
| Other related parties: | | |
| - Valfondo Gestión, S.L.U. | (2,060) | (1,735) |
| - Valfondo Desarrollos Técnicos, S.L.U. | 46 | - |
| - Ingeniería Logística Tectónica, S.L. | (157) | (7) |
| - Bankinter, S.A. | (992) | (934) |
| | **(3,163)** | **(2,676)** |

These balances payable to related parties are carried under "Sundry payables" in 2023 and 2022. Balances receivable in 2023 are carried under "Trade receivables for sales and provision of services".

These transactions were completed at fair value.

The services received from Valfondo Gestión, S.L.U. relate to bookkeeping, property management services and asset management services under the "Business Management Agreement" dated 14 May 2021, whereby that company mainly performs management, administration, customer relations and project monitoring tasks.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

The agreement also stipulates a performance fee that will accrue and be calculated and settled in the event of a change of control in the Company, divestment or once 10 years have elapsed as from the agreement signing date. No fee is recognised at year-end 2023 or 2022 since the minimum profitability required for accrual has not been reached.

Although there is no shareholder relationship with the Company, it is classed as a related party under IAS 24 due to being a management company that influences operating, business and management decisions, as well as sharing certain directors or executives with the Company. For tax purposes, it is not deemed to be a related party under Article 18 of Corporate Income Tax Act 27/2014 of 27 November.

Services received from Bankinter Investment Sgeic, S.A.U. (previously provided by Bankinter S.A. and transferred to Bankinter Investment Sgeic, S.A.U. in 2023) relate partly to management services and partly to advisory services and the structuring and placement of the Company's capital among its investors in the capital increases, both under the "Strategic Advisory Services Agreement" of 14 May 2021.

Services provided by Bankinter Investment Sgeic, S.A.U. in 2023 include no marketing and structuring fee expenditure, since there was no capital increase (2022: €2,492 thousand).

The above-mentioned agreement also stipulates a performance fee that will accrue and be calculated and settled in the event of a change of control in the Company, divestment or once 10 years have elapsed as from the agreement signing date. As in the case of Valfondo Gestión, S.L.U., no fee is recognised at year-end 2023 or 2022 since the minimum profitability required for accrual has not been reached.

## 19. Reporting requirements applicable to SOCIMIs. Law 11/2009

The following information on the parent company is provided in conformity with Law 11/2009 on listed property investment companies ("SOCIMI Law"):

a) Reserves for periods prior to the application of the special scheme laid down in this Law.

   Reserves arising in periods prior to the application of the tax scheme provided in this Law were negative in the amount of €6,358 thousand.

b) Reserves for periods in which the tax scheme established in this Law has been applied, distinguishing the part that derives from income subject to the 0% tax rate, the 15% tax rate or the 19% tax rate, from the income taxed at the general rate, if applicable.

   Negative reserves of €1,410 thousand were generated in 2022, to which a tax rate of 0% was applied.

[Signature]

c) Dividends paid out of profits for each period in which the special tax scheme has been applicable, distinguishing the part that derives from income subject to the 0% tax rate, the 15% tax rate or the 19% tax rate, from the income taxed at the general rate, if applicable.

This is not applicable, as no profits have been generated since the application date of the SOCIMI scheme.

d) If dividends have been charged to reserves, indication of the periods in which the reserves applied were generated and whether the reserves were taxed at 0%, 15%, 19% or the general rate.

In 2023, the parent company did not pay any dividends out of reserves, other than out of the share premium balance.

e) Date of the resolution to pay out the dividends referred to in letters c) and d) above.

This is not applicable, as no profits have been generated since the application date of the SOCIMI scheme.

f) Acquisition date of leased properties and of shareholdings in entities referred to in Article 2.1 of this Law.

**2023**

| Company | Property | Purchase date | Project start date | Project end/offer for lease date |
|---|---|---|---|---|
| Montepino Logística Socimi, S.A. | MADRID - Parla | 18/06/2021 | 21/06/2021 | 15/09/2021 |
| | ALICANTE 1 | 16/06/2021 | 05/07/2022 | 23/09/2022 |
| | ALICANTE 2 | 16/06/2021 | N/A | N/A |
| | ALICANTE 3 | 26/07/2022 | N/A | N/A |
| | ARAGÓN - Zaragoza | 27/05/2022 | 27/12/2022 | N/A |
| | CASTILLA LA MANCHA - Common areas | 29/06/2022 | N/A | N/A |
| | CASTILLA LA MANCHA - Marchamalo 4 | 13/05/2022 | N/A | N/A |
| | VALENCIA – Alaquas 1 | 26/12/2023 | N/A | N/A |
| | VALENCIA – Alaquas 2 | 26/12/2023 | N/A | N/A |
| | ZARAGOZA - LAPESA | 21/12/2023 | N/A | N/A |

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

| Subsidiary | Acquisition date |
|---|---|
| Montepino Logística Last Mile, S.L.U. | 14/05/2021 |
| Montepino Logística Big Box, S.L.U. | 14/05/2021 |
| Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.U. | 14/05/2021 |
| Montepino Logística Málaga, S.L.U. | 14/05/2021 |
| Montepino Logística Zaragoza, S.L.U. | 14/05/2021 |
| Montepino Logística Ruiseñor, S.L.U. | 06/07/2021 |
| Montepino Logística Levante, S.L.U. | 28/05/2021 |
| Inmobisanro, S.L.U. | 01/07/2022 |
| Ribatejo Plataforma Logística, LDA | 01/08/2022 |
| El Higuerón Logística, S.L. | 21/12/2022 |

g) Identification of assets included in the 80% referred to in Article 3.1 of this Act

The assets included in the 80% referred to in Article 3.1 of Law 11/2009 are reflected in the above table. The companies El Higueron Logística, S.L.U and Ribatejo Plataforma Logística, LDA, which did not come under the SOCIMI tax scheme at the year-end, meet the requirements of Article 2.1.c) of the SOCIMI Act to be classed as qualifying assets under the SOCIMI scheme.

h) Reserves from periods in which the special tax scheme provided by this Law was applicable and that were utilised during the tax period, other than for distribution or to offset losses, stating the period in which the reserves were generated.

This is not applicable, as no profits have been generated to date.

## 20. Environmental information

LEED certificates were obtained in 2023 and 2022 attesting to the fact that the buildings meet the required eco-efficiency and sustainability standards. These certificates were granted due to the use of materials that more than meet the required quality standards in the various developments executed.

## 21. Events after the reporting period

There have been no events having a material effect on these consolidated annual accounts since the year-end.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

## 22. Audit fees

The fees accrued to PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. and other PwC network firms during 2023 and 2022 are set out below:

| 2023 | | | Thousand euro |
|---|---|---|---|
| **Items** | **PwC** | **Other PwC network firms** | **Total** |
| Audit services | 84 | - | 84 |
| Other assurance services | - | - | - |
| Tax advice | - | - | - |
| **Total** | **84** | **-** | **84** |

| 2022 | | | Thousand euro |
|---|---|---|---|
| **Items** | **PwC** | **Other PwC network firms** | **Total** |
| Audit services | 69 | - | 69 |
| Other assurance services | 9 | - | 9 |
| Tax advice | - | - | - |
| **Total** | **78** | **-** | **78** |

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

# APPENDIX I - SUBSIDIARIES INCLUDED IN THE SCOPE OF CONSOLIDATION

| FY 2023 | Thousand euro<br>Carrying amount in parent company | Incorporation date | % control | Shareholders' funds (Thousand euro)<br>Capital | Reserves | Other items | Profit/(loss) for the year | Shareholder contributions |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Montepino Logística Big Box, S.L.<br>Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza | 265,038 | 27/12/2017 | 100% | 135 | 208,492 | (14,434) | (16,922) | - |
| Montepino Logística Last Mile, S.L.<br>Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza | 83,467 | 29/10/2018 | 100% | 3 | 63,155 | (991) | 289 | - |
| Montepino Logística Málaga, S.L.U.<br>Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza | 56,901 | 07/08/2019 | 100% | 3 | - | (1814) | (801) | 34,579 |
| Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.<br>Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza | 67,998 | 03/07/2018 | 100% | 15 | 54,867 | (1,767) | (521) | 56,530 |
| Montepino Logística Levante, S.L.U.<br>Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza | 73 | 28/03/2021 | 100% | 3 | - | (11) | (9) | 70 |
| Montepino Logística Zaragoza, S.L.U.<br>Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza | 9,064 | 28/03/2021 | 100% | 3 | - | (124) | (99) | 9,080 |
| Montepino Logística Ruiseñor, S.L.<br>Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza | 42,699 | 24/04/2018 | 100% | 85 | 3,950 | (4,522) | (452) | 53,701 |
| Inmobisanro S.L.<br>Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza | 139,909 | 30/12/2004 | 100% | 4 | 15,573 | (428) | (3,573) | 96,826 |
| Plataforma Logística Ribatejo<br>Castanheira do Ribatejo (Lisbon) | 59,957 | 01/08/2022 | 100% | 3 | - | (85) | (576) | 59,954 |
| El Higueron Logistica, S.L., Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza | 3 | 21/12/2022 | 100% | 3 | - | - | (7) | - |

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

| FY 2022 | Thousand euro<br>Carrying amount in parent company | Incorporation date | % control | Shareholders' funds (Thousand euro)<br>Capital | Reserves | Other items | Profit/(loss) for the year | Shareholder contributions |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Montepino Logística Big Box, S.L.<br>Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza | 325,640 | 27/12/2017 | 100% | 135 | 246,639 | (8,643) | (5,791) | 1,134 |
| Montepino Logística Last Mile, S.L.<br>Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza | 87,762 | 29/10/2018 | 100% | 3 | 57,051 | (992) | 493 | 11,962 |
| Montepino Logística Torija, S.L.U.<br>Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza | 43,852 | 24/11/2017 | 100% | 292 | - | (2,305) | 168 | 29,949 |
| Montepino Logística Málaga, S.L.U.<br>Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza | 56,605 | 07/08/2019 | 100% | 3 | - | (1,087) | (727) | 30,029 |
| Montepino Logística Coslada 2, S.L.U.<br>Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza | 4,259 | 13/11/2019 | 100% | 3 | - | (180) | (101) | 4,019 |
| Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.<br>Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza | 54,818 | 03/07/2018 | 100% | 15 | - | (1,279) | (488) | 43,349 |
| Montepino Logística Illescas 2, S.L.U.<br>Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza | 15,713 | 28/03/2021 | 100% | 3 | - | (2) | (138) | 15,710 |
| Montepino Logística Levante, S.L.U.<br>Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza | 73 | 28/03/2021 | 100% | 3 | - | (2) | (9) | 70 |
| Montepino Logística Zaragoza, S.L.U.<br>Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza | 1,364 | 28/03/2021 | 100% | 3 | - | (65) | (59) | 1,380 |
| Montepino Logística Barcelona, S.L.U.<br>Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza | 6,051 | 03/07/2018 | 100% | 3 | - | (233) | (62) | 3,468 |
| Montepino Logística Ruiseñor, S.L.<br>Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza | 42,999 | 24/04/2018 | 100% | 85 | (12,370) | (3,995) | (526) | 54,000 |
| Inmobisanro S.L.<br>Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza | 97,766 | 30/12/2004 | 100% | 4 | - | (10) | (417) | 70,395 |
| Plataforma Logística Ribatejo<br>Castanheira do Ribatejo (Lisbon) | 34,506 | 01/08/2022 | 100% | 3 | - | - | (84) | 34,503 |
| El Higueron Logistica, S.L., Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza | 3 | 21/12/2022 | 100% | 3 | - | (8,643) | - | - |

[Signature] 57

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

# MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

## CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

In accordance with current legislation, the 2023 Management Report is set out below, its content fulfilling the requirements of Article 262 of the Spanish Companies Act.

### Macroeconomic scenario

In 2023, Spain's economy remained remarkably dynamic in the first part of the year, followed by a slowdown in the third quarter and an upturn towards the end of the year. Finally, Spanish GDP grew by 2.5% in 2023, which was significant, particularly in view of the economic downturn and continuing interest rate hikes in which central banks raised benchmark rates to levels not seen since 2000. Specifically, the European Central Bank's benchmark rate rose from 2.50% to 4.50% in 2023.

As expected at the start of the year, domestic demand drove growth during the year due largely to household consumption, as investment did not pick up on the back of European funds, as would have been desirable and foreseeable.

External demand is no longer a driver of growth as was the case in the recent past. As from April, it already began to drain quarterly GDP growth, although in the final quarter of the year it did not either contribute or halt growth in year-on-year terms. Trade in goods is not recovering, despite beginning the year well. This is explained by the more pronounced economic slowdown affecting our main trading partners. As regards external demand, the highlight is the tourism industry, which closed the year above 2019, the previous record year, in terms of both overnight stays and international visitor arrivals, as well as spending (although a large part of this growth is explained by significant price increases).

The labour market proved resilient and performed favourably during 2023 (the employed grew by over 700,000 people, which is the largest annual increase in the historical series, second only to 2021, the year after the pandemic), although the pace of growth normalised towards the end of the year. The jobless rate is rising slightly, but remains at around 12% and is not expected to deteriorate significantly in the coming quarters.

Headline inflation, though bumpy throughout the year, fell to end the year at 3.1%, well below the 5.7% closing rate in 2022. This is expected to continue next year, although average levels will still be above the 2% target.

2023 was a good year in the logistics market, although take-up was below the two previous extraordinary years, returning to 2019 levels. Take-up of new logistics space totalled over 900,000 m² at the year-end, slightly below the previous year. Figures for investment in the sector are about 40% below 2022 due mainly to higher finance costs and the expansion of yields in all sectors, returning to pre-covid average levels.

The rent growth that began in 2022 continued during the year, bringing rent into line with the higher development costs of new logistics platforms, in terms of both financial expense and construction costs. This increase varied from market to market, but averaged over 5% and was above 10% in some markets.

[Signature]

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

## CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

### The Group's situation

The Group continued to focus on growth by expanding its asset portfolio, consolidating projects launched in previous years and starting new projects. In 2023, the Group handed over a total of 220,500 m² of new logistics buildings to its customers (all of them pre-leased), entailing a 40% increase in revenue compared to the previous year, up to €36.6 million in annual rent.

During this period, the Group's lease commitments for the turnkey construction of logistics properties reached a total area of over 150,000 m² and 97% occupancy of the operational portfolio. Two new customers were added to the portfolio.

The Group has 51 projects at 31 December 2023, of which 25 are operational (21 generated monetary income in 2023). Eleven of these projects are in the construction phase, representing a total leased area of over 348,000 m², which will bring annual revenue growth of €18.8 million once handed over to customers.

Revenue for the year totalled €36.6 million, having risen by 40% on the previous year. Our customers performed extremely well and there were no defaults on rent payments. EBITDA, calculated as operating profit net of goodwill impairment and changes in the fair value of investment property, amounted to €19.5 million compared to €15.6 million in the previous year (25% increase).

However, despite the sound operating results for the year, the economic outcome was hit by the adverse effect on the Group's asset values of higher yields following the European Central Bank's interest rate hikes. The change in the fair value of investment property reflected in the income statement for the year is negative in the amount of €167.9 million. Despite the decline, the value of the real estate assets increased by €43 million to reach €1,252 million.

The Group continued to absorb the goodwill generated on first-time consolidation, the amount of €19.5 million having been charged to 2023 results (€17.7 million in 2022).

The Group has a solid financial situation that will allow future commitments to be honoured. Drawable bank borrowings and financing in course will ensure that the Group can meet short-term obligations arising from the strong growth strategy followed. The Group's equity stands at €751 million, placing the solvency ratio at 54.8%, this being the ratio of equity to total liabilities.

Since 6 June 2023, the parent company's shares have been listed on the Euronext Access Paris market, fulfilling the obligation laid down by Law 11/2009, whereby SOCIMI shares must be admitted to listing on a regulated market or a multilateral trading system.

[Signature]

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

## CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

### Context and outlook

Looking ahead to 2024, Spain's GDP growth is expected to fall to 1.8% as result of a slow start to the year and a gain in momentum as the year progresses, in line with our main trading partners. The labour market will be less dynamic in the coming year, reflecting economic activity, but will remain robust.

Economic activity will be supported mainly by domestic demand, with NGEU funds playing a major role, if they finally manage to speed up the pace of project execution, which has not been the case so far. Otherwise, the economic effects will delay numerous milestones and objectives, as may be observed by the Spanish government's postponement request included in the Addendum to the Recovery Plan (and approved by the European Commission last September). Households will also benefit from the increase in real income following the loss of purchasing power in the last two years.

As regards monetary policy, the monetary normalisation cycle could kick off at the end of the first half of 2024, as the ECB is likely to cut interest rates several times during the year.

2024 is perceived as a year of transition, since inflation and interest rates appear to have peaked. There are strong expectations of the possible start of a yield compression cycle that would favour an increase in asset values. There is still solid demand from tenants, coupled with the upward trend in rent in the main logistics areas. The most significant effect of the rise in construction costs and the notable increase in finance costs has already ended and the investment market and at-risk projects will recover, although our business is focused on turnkey construction and long-term leases.

In this context, the Group will continue to focus on developing and leasing logistics space through a growth plan that will allow it to remain a benchmark at the national level while maintaining its characteristic competitiveness, effective and quality. The Group plans to hand over to customers 245,000 m² of logistics buildings (all pre-leased) in 2024.

### Financial risk management

The Group's activities are exposed to various types of financial risk: market risk (interest rate risk), credit risk, liquidity risk and tax risk. The Group's overall risk management programme focuses on the unpredictability of financial markets and seeks to minimise potential adverse effects on the companies' financial performance.

The Group manages liquidity risk prudently by keeping sufficient cash and drawable financing to meet its commitments.

The Group hedges interest rate risk arising from variable-interest financing.

[Signature]

**Sustainability**

In line with its commitment to transparency and non-financial reporting, the Group has presented its 2022 Annual Sustainability Report, drawn up in accordance with the requirements and principles laid down in the Sustainability Reporting Guidelines prepared by the Global Reporting Initiative (GRI) and the European Real Estate Association's Sustainability Best Practices Recommendations (EPRA sBPR). The 2023 Sustainability Report is currently being prepared and will include measurements of progress in the fulfilment of the objectives set out in the ESG road map approved in 2022 by the parent company's Board of Directors.

As in previous years, there was an improvement in the Group's performance under the Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), the leading ESG factor assessment index for the real estate sector.

The Group ranks first among its European peers in the Standing Investments Benchmark, the index that assesses management and performance in environmental, social and governance aspects. The Group scored 92 out of 100 in this area, which is four points more than in 2022.

The Group also improved its performance under the Development Benchmark, which assesses the inclusion of ESG aspects in real estate projects. The GRESB gave the Group a score of 98 points out of 100 (as compared to 94 in 2022), placing it in third position among its peers after climbing four places in one year.

Since entering the ranking in 2020, the Group has improved its score in both GRESB real estate indices every year. The Group's score has risen by 68.5% in the Standing Investments Benchmark and by 78.2% in the Development Benchmark.

The Group confirmed its ESG leadership in 2023 by obtaining, for the second year in a row, the highest rating of 5 green stars in both assessments and full points for social and governance aspects.

In Sustainable Building Promotion and Management, the Group added new sustainable design and construction certificates to its portfolio in 2023. As part of LEED certification, 5 new Gold level certificates and one new Platinum level certificate were obtained. In addition, the Pradillos II Industrial Estate in Illescas has been developed under strict sustainability criteria, following the BREEAM Urbanism certification scheme. This certificate, which guarantees the highest standards of sustainable construction in large-scale projects and allows independent certification of the sustainability of development proposals in the initial phases of urban planning, makes this project a state-of-the-art logistics complex in Spain, where there are very few projects with this seal.

[Signature]

**Other matters**

The Group had only seven employees in 2023, management tasks having been performed by the company Valfondo Gestión, S.L.U. during the year

The average supplier payment period was 23 days.

No R&D activities were carried out in 2023.

The parent company had no dealings in own shares during the year, either itself or for the account of a third party. None of the Group companies hold any treasury shares.

**Events after the reporting period**

There have been no events having a material effect on the Group since the year-end.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

## AUTHORISATION FOR ISSUE OF THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS AND CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

On 18 March 2024, in accordance with Article 253 of the Consolidated Text of the Spanish Companies Act and Article 44 of the Code of Commerce, the directors of Montepino Logística SOCIMI, S.A. hereby issue the Consolidated Annual Accounts and Management Report for the year ended 31 December 2023, consisting of the preceding documents, which have been initialled by the Non-Voting Secretary by delegation of the other members of the Board of Directors.

a) Consolidated balance sheet at year-end 2023.

b) Consolidated income statement for 2023.

c) Consolidated statement of comprehensive income for 2023.

d) Consolidated statement of changes in equity for 2023.

e) Consolidated cash flow statement for 2023.

f) Notes to the consolidated annual accounts for 2023.

g) Consolidated Management Report for 2023.

**SIGNATORIES:**

**Fernando Moreno Marcos**
**Chair**

[Signature]

**Juan Jose Vera**
**Vice-Chair**

[Signature]

**Juan José Vera Villamayor**
**Director**

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

**Ignacio Larrú Martínez**
**Director** [Signature]

**Victor Martí Gilabert**
**Director** [Signature]

**Iñigo Gortázar Sánchez-Torres**
**Director** [Signature]

**Jaime Iñigo Guerra Azcona**
**Director** [Signature]

**Alfonso Cárcamo Gil**
**Non-Voting Secretary** [Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

Don Lucas González Cebolla, Traductor-Intérprete Jurado de inglés, en virtud de título otorgado por el Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y exacta al inglés de un documento redactado en español.

En Madrid, a 9 de abril de 2024.

Mr Lucas Gonzalez Cebolla, Sworn Translator and Interpreter of English appointed by the Ministry of Foreign Affairs, European Union and Cooperation, hereby certifies that the preceding translation is an accurate and faithful translation into English of a document written in Spanish.

Signed in Madrid on 9 April 2024.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

# Montepino Logística SOCIMI, S.A.
# y sociedades dependientes

Informe de auditoría
Cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2023
Informe de gestión consolidado

09 ABR 2024

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

09 ABR 2024

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

pwc

# Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Montepino Logística SOCIMI, S.A.:

## Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Montepino Logística SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

## Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

## Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

| Aspectos más relevantes de la auditoría | Modo en el que se han tratado en la auditoría |
|---|---|
| Valoración de las inversiones inmobiliarias | |
| Tal como se indica en la nota 7 de la memoria consolidada, el Grupo mantiene inversiones inmobiliarias por importe de 1.252.259 miles de euros. De acuerdo con lo indicado en la nota 4.3 de la memoria consolidada, estos activos se registran por su valor razonable al cierre del ejercicio, registrando los cambios en dicho valor razonable en la cuenta de resultados consolidada.<br><br>Para obtener el valor razonable de dichos activos, el Grupo solicita valoraciones realizadas por un experto independiente, el cual es determinado según la metodología del descuento de flujos de caja, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. Dichas valoraciones se basan en una serie de juicios y estimaciones significativos.<br><br>Por ello, nos hemos centrado en esta área debido a la importancia relativa de las inversiones inmobiliarias sobre el total de los activos y los resultados del Grupo y los juicios y estimaciones significativos asumidos por parte de la dirección. Cambios en estos supuestos podrían conducir a una variación relevante de dichos activos y su respectivo impacto en la cuenta de resultados consolidada y en el balance consolidado. | Hemos obtenido las valoraciones de todas las inversiones inmobiliarias realizadas a cierre del ejercicio por el experto independiente y hemos evaluado los requisitos sobre su competencia e independencia.<br><br>Hemos comprobado que las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con las Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveryors (RICS). Para ello, entre otros procedimientos de auditoría, hemos mantenido reuniones con el valorador y hemos comprobado la razonabilidad de las variables utilizadas en la valoración, entre las que se incluyen las tasas de descuento y de crecimiento empleadas.<br><br>Por último, hemos evaluado los desgloses correspondientes en las notas 4.3 y 7 de la memoria consolidada.<br><br>Consideramos que hemos obtenido suficiente evidencia de auditoría a lo largo de nuestro trabajo para corroborar la razonabilidad de las valoraciones de las inversiones inmobiliarias. |

## Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

09 ABR 2024

## Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

## Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

AUDITORES

Javier Campos Leza (20427)

20 de marzo de 2024

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2024 Núm. 08/24/00606

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

09 ABR 2024

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

09 ABR 2024

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

**Montepino Logística SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**

Cuentas anuales consolidadas e
informe de gestión consolidado
al 31 de diciembre de 2023

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## BALANCE CONSOLIDADO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2023
(Expresado en miles de euros)

| ACTIVO | Nota | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **ACTIVO NO CORRIENTE** | | **1.320.718** | **1.305.548** |
| **Inmovilizado intangible** | **6** | **44.643** | **64.180** |
| Fondo de comercio de consolidación | | 44.643 | 64.180 |
| **Inversiones inmobiliarias** | **7** | **1.252.259** | **1.208.642** |
| **Inversiones financieras a largo plazo** | **8,9** | **21.416** | **30.720** |
| Instrumentos de patrimonio | | 1 | - |
| Derivados | | 14.573 | 25.978 |
| Otros activos financieros | | 6.842 | 4.742 |
| **Activos por impuesto diferido** | **13** | **2.143** | **1.624** |
| **Periodificaciones a largo plazo** | | **257** | **382** |
| **ACTIVO CORRIENTE** | | **50.621** | **54.577** |
| **Existencias** | | **29** | **45** |
| **Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar** | **8,9** | **22.971** | **23.387** |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | | 8.174 | 2.959 |
| Activos por impuesto corriente | | 74 | 74 |
| Otros créditos con Administraciones Públicas | | 14.723 | 20.354 |
| **Inversiones financieras a corto plazo** | **8,9** | **756** | **700** |
| Otros activos financieros | | 756 | 700 |
| **Periodificaciones a corto plazo** | **9** | **958** | **3.596** |
| **Otros activos corrientes** | **9** | **6.611** | **-** |
| **Efectivo y otros activos líquidos equivalentes** | **8,9** | **19.296** | **26.849** |
| **TOTAL ACTIVO** | | **1.371.339** | **1.360.125** |

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I descritas en la memoria consolidada forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2023

09 ABR 2024

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

09 ABR 2024

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## BALANCE CONSOLIDADO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2023
(Expresado en miles de euros)

| PATRIMONIO NETO Y PASIVO | Nota | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **PATRIMONIO NETO** | | **751.086** | **949.874** |
| **Fondos propios** | | **740.621** | **923.896** |
| Capital | 11 | 85.988 | 85.988 |
| Prima de emisión | 11 | 768.547 | 794.976 |
| Reservas | 11 | 42.930 | 10.328 |
| Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante | | (156.844) | 32.604 |
| **Ajustes por cambio de valor** | 9 | **10.465** | **25.978** |
| **PASIVO NO CORRIENTE** | | **572.806** | **376.180** |
| **Deudas a largo plazo** | 8,12 | **504.333** | **282.227** |
| Derivado | | 4.476 | - |
| Deudas con entidades de crédito | | 492.066 | 277.251 |
| Otros pasivos financieros | | 7.791 | 4.976 |
| **Provisiones a largo plazo** | | **-** | **29** |
| **Impuestos diferidos** | 13 | **68.473** | **93.924** |
| **PASIVO CORRIENTE** | | **47.447** | **34.071** |
| **Deudas a corto plazo** | 8,12 | **41.478** | **28.999** |
| Deudas con entidades de crédito | | 6.482 | 164 |
| Otros pasivos financieros | | 34.996 | 28.835 |
| **Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar** | 8,12 | **5.770** | **4.914** |
| Acreedores varios | | 4.850 | 4.647 |
| Personal | | 112 | 19 |
| Pasivos por impuesto corriente | | 2 | - |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas | | 806 | 248 |
| **Periodificaciones a corto plazo** | | **199** | **158** |
| **TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO** | | **1.371.339** | **1.360.125** |

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I descritas en la memoria consolidada forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2023

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

| OPERACIONES CONTINUADAS | Nota | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **Importe neto de la cifra de negocios** | 14 | **36.611** | **26.107** |
| Prestaciones de servicios | | 36.611 | 26.107 |
| **Aprovisionamientos** | 14 | **(465)** | **(276)** |
| **Gastos de personal** | | **(417)** | **(240)** |
| Sueldos, salarios y asimilados | | (319) | (181) |
| Cargas sociales | | (98) | (59) |
| **Otros gastos de explotación** | 14 | **(16.191)** | **(13.118)** |
| Servicios exteriores | | (14.313) | (11.639) |
| Tributos | | (1.878) | (1.479) |
| **Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado** | 7,14 | **-** | **(685)** |
| **Otros resultados** | | **(67)** | **8** |
| **Diferencia negativa por combinación de negocios** | 2.f | **-** | **3.795** |
| **Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias** | 7 | **(167.888)** | **45.982** |
| **Deterioro del fondo de comercio** | 6 | **(19.537)** | **(17.682)** |
| **RESULTADO DE EXPLOTACIÓN** | | **(167.954)** | **43.891** |
| **Ingresos financieros** | | **10** | **18** |
| **Gastos financieros** | | **(14.505)** | **(7.898)** |
| **Variación de valor razonable en instrumentos financieros** | | **1** | **(4)** |
| **RESULTADO FINANCIERO** | 16 | **(14.494)** | **(7.884)** |
| **RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS** | | **(182.448)** | **36.007** |
| Impuestos sobre beneficios | 15 | 25.604 | (3.403) |
| **RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO** | | **(156.844)** | **32.604** |
| **Resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante** | 11 | **(156.844)** | **32.604** |

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I descritas en la memoria consolidada forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2023.

09 ABR 2024

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

09 ABR 2024

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de euros)

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **RESULTADO CONSOLIDADO NETO** | **(156.844)** | **32.604** |
| **Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado** | **(15.513)** | **22.720** |
| Otros gastos (nota 11) | - | (2.657) |
| Por cobertura de flujos de efectivo | (15.881) | 25.176 |
| Efecto impositivo | 368 | 201 |
| **Transferencia a la cuenta de resultados consolidada** | **-** | **-** |
| Por cobertura de flujos de efectivo | - | - |
| Efecto impositivo | - | - |
| **RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO** | **(172.357)** | **55.324** |

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I descritas en la memoria consolidada forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2023.

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de euros)

| | Capital | Prima de emisión | Reservas | Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante | Ajustes por cambios de valor | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Saldo inicio ejercicio 2022** | **63.227** | **568.499** | **(6.393)** | **36.356** | **601** | **662.290** |
| Total ingresos y gastos consolidados reconocidos | - | - | (2.657) | 32.604 | 25.377 | 55.324 |
| Operaciones con socios o propietarios: | | | | | | |
| - Aumentos de capital (nota11) | 22.761 | 226.477 | - | - | - | 249.238 |
| - Otras variaciones del patrimonio neto (nota 11) | - | - | 19.378 | (36.356) | - | (16.978) |
| **Saldo final ejercicio 2022** | **85.988** | **794.976** | **10.328** | **32.604** | **25.978** | **949.874** |
| Total ingresos y gastos consolidados reconocidos | - | - | - | (156.844) | (15.513) | (172.357) |
| Operaciones con socios o propietarios: | | | | | | |
| - Reparto de dividendos (nota 11) | - | (26.429) | - | - | - | (26.429) |
| - Aumentos de capital (nota11) | - | - | - | - | - | - |
| - Otras variaciones del patrimonio neto | - | - | 32.602 | (32.604) | - | (2) |
| **Saldo final ejercicio 2023** | **85.988** | **768.547** | **42.930** | **(156.844)** | **10.465** | **751.086** |

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I descritas en la memoria consolidada forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2023.

09 ABR 2024
Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de euros)

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN** | **11.698** | **(20.245)** |
| **Resultado del ejercicio antes de impuestos** | **(182.448)** | **36.007** |
| **Ajustes del resultado** | **201.882** | **(24.846)** |
| Gastos financieros | 14.505 | 7.921 |
| Ingresos financieros | (10) | (18) |
| Baja fondo de comercio (Nota 6) | 19.537 | 17.682 |
| Variación del valor razonable en inversiones inmobiliarias (Nota 7) | 167.852 | (45.982) |
| Variación del valor razonable en instrumentos financieros | - | 4 |
| Diferencia negativa de consolidación | - | (3.795) |
| Otros ingresos y gastos | (2) | (658) |
| **Cambios en el capital corriente** | **4.142** | **(23.256)** |
| Existencias | 16 | (33) |
| Deudores y otras cuentas a cobrar | 240 | (11.357) |
| Otros activos corrientes | 3.020 | (1.612) |
| Acreedores y otras cuentas a pagar | 825 | (9.986) |
| Otros pasivos corrientes | 41 | (268) |
| **Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación** | **(11.878)** | **(8.150)** |
| Pago de intereses | (11.888) | (8.077) |
| Cobro de intereses | 10 | 18 |
| Pago por impuesto sobre beneficios | - | (91) |
| **FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN** | **(214.155)** | **(207.579)** |
| **Pagos por inversiones** | **(214.099)** | **(207.579)** |
| Sociedades del grupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas (Nota 2.f) | - | (27.117) |
| Inversiones inmobiliarias | (211.742) | (180.127) |
| Otros activos financieros | (2.357) | (335) |
| **Cobros por desinversiones** | **(56)** | **-** |
| Otros activos financieros | (56) | - |
| **FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN** | **194.904** | **238.666** |
| **Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:** | **-** | **246.581** |
| Emisión de instrumentos de patrimonio | - | 246.581 |
| **Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero** | **221.333** | **(7.915)** |
| **Emisión:** | | |
| Deudas con entidades de crédito | 218.520 | 12.562 |
| Emisión de obligaciones y otros valores negociables | - | |
| Otras deudas | 2.813 | 1.264 |
| **Devolución y amortización de:** | | |
| Deudas con entidades de crédito | - | (21.741) |
| Otras deudas | - | - |
| **Pago por dividendos** | **(26.429)** | **(7.915)** |
| **AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES** | **(7.553)** | **10.842** |
| Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio | 26.849 | 16.007 |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio | 19.296 | 26.849 |

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I descritas en la memoria consolidada forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2023.

09 ABR 2024

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

**MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**
(Expresada en miles de euros)

## 1. Información general

El Grupo Montepino Logística es un Grupo del sector inmobiliario, siendo su principal actividad la adquisición, construcción, promoción y arrendamiento de bienes inmuebles.

La Sociedad dominante del Grupo es Montepino Logística SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Bankinter Logística SOCIMI, S.A.) se constituyó en Madrid como Sociedad Anónima mediante elevación a público de escritura de constitución de fecha 30 de marzo de 2021, con la denominación social inicial de Bankinter Logística, S.A., aprobando en el ejercicio 2022 el cambio de denominación a Bankinter Logística SOCIMI, S.A., finalmente, durante el ejercicio 2023 se ha aprobado el cambio de denominación social por el actual, Montepino Logística SOCIMI, S.A.

Su domicilio social se encuentra establecido en Zaragoza, Calle Felipe Sanclemente, nº 26, piso 3.

El objeto social de la Sociedad dominante es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, la tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs y, la tenencia de participaciones de instituciones de inversión colectiva inmobiliaria.

Con fecha 14 de mayo de 2021 Bankinter Logística, S.A. (denominación de la sociedad dominante en esa fecha) adquirió el 100% de las participaciones sociales en que se dividía el capital social de la sociedad Montepino Logística, S.L., sociedad cabecera de un grupo de empresas del sector inmobiliario logístico, siendo por tanto esta la fecha de primera consolidación.

Con fecha 14 de septiembre de 2022 la Sociedad dominante comunicó a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("Ley SOCIMI" o "Ley 11/2009"). De esta forma, la Sociedad dominante y la mayor parte de sus sociedades dependientes pasan a regularse por el citado régimen fiscal SOCIMI desde 1 de enero de 2022.

A efectos de la preparación de las cuentas anuales consolidadas, se entiende que existe un Grupo cuando la dominante tiene una o más entidades dependientes, siendo éstas aquellas sobre las que la dominante tiene el control, bien en forma directa o indirecta. Los principios aplicados en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, así como el perímetro de consolidación se detallan en la Nota 4. Las cuentas anuales consolidadas serán depositadas en el Registro Mercantil de Zaragoza.
El Grupo está compuesto por la Sociedad dominante, mencionada con anterioridad, así como por 10 sociedades dependientes (2022: 14 sociedades dependientes), siendo el

control de la dominante sobre estas del 100%. En el Anexo I se detalla la relación, así como la información relativa a las mismas.

Las cuentas anuales de las sociedades del Grupo utilizadas en el proceso de consolidación son las correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

***Régimen de SOCIMI***

Tal y como se ha indicado con anterioridad, el régimen fiscal de la Sociedad se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 26/2009, de 23 de diciembre, la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, el Real Decreto-ley 3/2016, de 2 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario:

Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen son las siguientes:

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión. El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de sociedades, a saber:

   1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley(entidades con objeto social similar al de las SOCIMI y cuya política de reparto de dividendos sea idéntica a la que establece la Ley 11/2009).

   El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

   2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles

afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente(tres años), deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.

b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación, ya sea en España o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

4. Obligación de distribución del resultado. La Sociedad deberá distribuir como dividendos los beneficios generados en cada ejercicio, una vez cumplidos los requisitos mercantiles. El acuerdo de distribución deberá adoptarse en el plazo de 6 meses a contar desde el cierre del ejercicio, en los siguientes términos:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

5. Obligación de información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.

6. Capital mínimo. El capital social mínimo de la sociedad SOCIMI dominante se establece en 5 millones de euros.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades, con carácter general, se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. Adicionalmente, también se aplicará un gravamen especial del 15% sobre aquella parte del beneficio que, habiendo tributado al 0%, no haya sido objeto de distribución a sus socios, aun cuando se hubieran cumplido los requisitos de reparto previstos por la normativa y que se han detallado en el apartado 4. Anterior; excepto si se tratan de rentas que están acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley 11/2009. Dichos gravámenes tendrán la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. De resultar aplicable, estos gravámenes especiales deberán ser satisfechos por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo mediante la oportuna autoliquidación.

La totalidad de las acciones de la Sociedad dominante están admitidas a negociación en el Euronext Access de París desde el 6 de junio de 2023.

El Grupo se encuentra dentro del plazo transitorio de 2 años en el que no es exigible el cumplimiento de determinados requisitos del régimen. En consecuencia, a 31 de diciembre de 2023, no concurre ningún supuesto de exclusión de la Sociedad dominante y de las dependientes acogidas del régimen fiscal SOCIMI. Las sociedades dependientes El Higueron Logística S.L.U y RPLP Ribatejo Plataforma Logística LDA, ubicada esta última en Portugal, no han optado por el régimen en 2023.

En consecuencia, las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales individuales de la Sociedad dominante del ejercicio 2023, formuladas por sus Administradores, que se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas, han sido preparadas bajo la asunción de la aplicación del Régimen SOCIMI.

Por otro lado, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2023 de las sociedades que componen el Grupo se encuentran pendientes de formulación por sus Administradores correspondientes y se esperan sean aprobadas dentro de los plazos establecidos por la legislación aplicable.

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

09 ABR 2024

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

## 2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros contables, de Montepino Logística SOCIMI S.A. y de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado al final de la presente nota, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2023 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado en dicha fecha.

Estas cuentas consolidadas se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente, recogida en el Código de Comercio reformado conforme a la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2023 pueden diferir de los utilizados por algunas sociedades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios, así como para adecuarlos a las NIIF adoptadas por la Unión Europea.

b) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte del Grupo de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.

Si bien las estimaciones consideradas se han realizado sobre la mejor información disponible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, cualquier modificación en el futuro de dichas estimaciones se aplicaría de forma prospectiva a partir de dicho momento, reconociendo el efecto del cambio en la estimación realizada en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en cuestión.

Las principales estimaciones y juicios considerados en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas hacen referencia a:

- El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo (Nota 4.3. y 7). El grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2023. Dicho valor razonable ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas periódicamente por expertos independientes. Dichas valoraciones se han realizado a 31 de diciembre de 2023 de acuerdo con los métodos descritos en la Nota 4.3.

- La recuperación de los activos por impuesto diferido y la tasa fiscal aplicable a las diferencias temporarias (Nota 4.5)

- Recuperabilidad del fondo de comercio (Nota 4.7)

c) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance consolidado, de la cuenta de resultados consolidada, del estado del resultado global consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiéndose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria consolidada.

d) Comparación de la información

La información contenida en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2022 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

e) Moneda funcional y de presentación

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en la moneda funcional del Grupo, euro, por ser está la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo.

f) Combinaciones de negocio

Durante el ejercicio 2023 no se ha producido ninguna combinación de negocios, si bien en 2022 sí se llevó a cabo una combinación de negocios que detallamos a continuación en el marco de la estrategia de inversión de la Sociedad dominante en el sector inmobiliario logístico,

09 ABR 2024

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

**MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**
(Expresada en miles de euros)

Con fecha 1 de julio de 2022, la Sociedad dominante del Grupo, Montepino Logística SOCIMI, S.A. procedió a la adquisición de la totalidad del capital social de la sociedad Inmobisanro, S.L. con un coste de adquisición de 27.370 miles de euros, el cual fue desembolsado integramente mediante desembolso monetario.

La combinación de negocios para la toma de control de las sociedades que componen esta operación referida al 100% de sus correspondientes participaciones, así como el detalle de activos y pasivos surgidos en la adquisición; y el movimiento de fondos de efectivo de la operación se resume a continuación:

| **Valor razonable** | **Miles de Euros** |
|---|---|
| Inversiones inmobiliarias | 54.945 |
| Inversiones financieras largo plazo | 608 |
| Activos por impuesto diferido | 4 |
| Existencias | 1.173 |
| Cuentas a cobrar | 477 |
| Efectivo y equivalentes al efectivo | 253 |
| **Activos adquiridos** | **57.460** |
| Deudas a largo plazo | (3.740) |
| Pasivos por impuesto diferido | (10.360) |
| Cuentas por pagar | (12.195) |
| **Pasivos adquiridos** | **(26.295)** |
| **Activos netos adquiridos** | **31.165** |
| Precio de compra | 27.370 |
| Valor razonable de los activos netos adquiridos | (31.165) |
| **Diferencia negativa de consolidación** | **(3.795)** |

El movimiento de los fondos de efectivo en la fecha de la operación ha sido:

| | **Miles de Euros** |
|---|---|
| Precio de compra | (27.370) |
| Efectivo y equivalentes al efectivo | 253 |
| **Salida / (Entrada) de efectivo en la adquisición** | **(27.117)** |

Como consecuencia de tal combinación se generó una diferencia negativa de consolidación registrando la diferencia en la cuenta de resultados consolidada de acuerdo con el marco normativo aplicable. Dicha diferencia se produjó como consecuencia del mayor valor razonable de la sociedad adquirida respecto al precio de adquisición, motivado tal situación por la capacidad de negociacion del Grupo y del potencial desarrollo.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias se fijó de acuerdo a valoraciones realizadas por expertos independientes a fecha 30 de junio de 2022, fecha de la combinación de negocios, siendo este epígrafe, así como su correspondiente pasivo por impuesto diferido, la única diferencia entre valores contables y valores razonables. En la determinación del valor razonable de los activos adquiridos se aplicó metodología de Valor residual estático, siguiendo los estándares RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), en línea con lo indicado en nota 4.3.

Este negocio adquirido aportó al Grupo unos ingresos y un resultado en el período comprendido desde el 1 de julio de 2022 al 31 de diciembre de 2022 de 276 miles de euros y 22.160 miles de euros (beneficios) respectivamente. Dichos resultados fueron consecuencia de la variación de valor razonable de los activos inmobiliarios en el periodo. Si la adquisición hubiera tenido lugar el 1 de enero de 2022, los ingresos y el resultado del ejercicio aportados por la sociedad al Grupo habrían ascendido a 312 miles de euros y 22.003 miles de euros respectivamente.

## 3. Relación y resumen de normas, modificaciones a normas e interpretaciones publicadas hasta la fecha

### 3.1 Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2022

El Grupo ha aplicado las siguientes normas y modificaciones por primera vez para su ejercicio financiero que comienza el 1 de enero de 2023.

- Contratos de seguro – NIIF 17
- Definición de estimaciones contables – Modificaciones a NIC 8; y
- Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción – Modificaciones a NIC 12
- Desglose de políticas contables – Modificaciones a NIC 1 y IFRS Practice Statement 2.

Las modificaciones mencionadas más arriba no tuvieron un impacto sobre los importes reconocidos en ejercicios anteriores y no se espera que afecten significativamente al ejercicio actual o ejercicios futuros.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

09 ABR 2024

### 3.2 Normas e interpretaciones nuevas no adoptadas todavía

Ciertas modificaciones a normas contables que se han publicado no son obligatorias para el ejercicio financiero finalizado a 31 de diciembre de 2023 y no han sido adoptadas de forma anticipada por el grupo. No se espera que estas modificaciones tengan un impacto material sobre la entidad en el ejercicio financiero actual o futuros ni en transacciones futuras cercanas.

## 4. Normas de registro y valoración

### 4.1. Principios de consolidación y contabilización por el método de la participación

a) Sociedades Dependientes

Las dependientes son todas las entidades (incluidas las entidades estructuradas) sobre las que el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a unos rendimientos variables por su implicación en la participada y tiene capacidad para influir sobre estos rendimientos a través del poder para dirigir las actividades de la entidad. Las dependientes se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control al Grupo. Dejan de consolidarse a partir de la fecha en que cesa el control.

El método contable de adquisición se usa para contabilizar las combinaciones de negocios por el Grupo.

Se eliminan las transacciones intragrupo, los saldos y las ganancias no realizadas en transacciones entre entidades del Grupo. También se eliminan las pérdidas no realizadas a menos que la transacción proporcione evidencia de deterioro del valor del activo transferido. Las políticas contables de las dependientes se cambian cuando es necesario para asegurar la uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo.

Las participaciones no dominantes en los resultados y el patrimonio neto de las dependientes se muestran separadamente en el estado consolidado de resultados, el estado consolidado del resultado global, el estado consolidado de cambios en el patrimonio neto y en el balance consolidado, respectivamente.

b) Asociadas

Asociadas son todas las entidades sobre las que el Grupo ejerce influencia significativa pero no tiene control ni control conjunto. Este es generalmente el caso cuando el Grupo mantiene entre el 20% y el 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se contabilizan por el método de la participación (véase (4.1.4) más adelante), después de ser inicialmente reconocidas a coste.

El Grupo no tiene sociedades asociadas.

c) Método de la participación

Bajo el método de la participación, las inversiones se reconocen inicialmente a coste y se ajustan a partir de entonces para reconocer en resultados la parte que le corresponde al Grupo de los beneficios o pérdidas de la participada posteriores a la adquisición y la parte del Grupo de los movimientos en otro resultado global de la participada en otro resultado global. Los dividendos recibidos o por cobrar de las asociadas y negocios conjuntos se reconocen como una reducción en el importe en libros de la inversión.

Cuando la parte que le corresponde al Grupo de las pérdidas en una inversión contabilizada por el método de la participación iguala o excede su participación en la entidad, incluyendo cualquier otra cuenta a cobrar a largo plazo no garantizada, el Grupo no reconoce pérdidas adicionales, a menos que haya incurrido en obligaciones o hecho pagos en nombre de la otra entidad.

Las ganancias no realizadas en transacciones entre el Grupo y sus asociadas y negocios conjuntos se eliminan en la medida de la participación del Grupo en esas entidades. Las pérdidas no realizadas también se eliminan a menos que la transacción proporcione evidencia de deterioro del valor del activo transferido. Las políticas contables de las participadas contabilizadas por el método de la participación se han cambiado cuando es necesario para asegurar la uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo.

Se comprueba el deterioro del valor del importe en libros de las inversiones contabilizadas por el método de la participación de acuerdo con la política descrita en la Nota 4.7.

d) Cambios en la participación de la propiedad

El Grupo trata las transacciones con participaciones no dominantes que no resultan en una pérdida de control como transacciones con los propietarios de patrimonio neto del Grupo. Un cambio en una participación en la propiedad resulta en un ajuste entre los importes en libros de las participaciones dominantes y no dominantes para reflejar sus participaciones relativas en la dependiente. Cualquier diferencia entre el importe del ajuste a las participaciones no dominantes y cualquier contraprestación pagada o recibida se reconoce en una reserva separada dentro del patrimonio neto atribuible a los propietarios de Montepino Logística SOCIMI, S.A.

Cuando el Grupo deja de consolidar o contabilizar por el método de la participación una inversión debido a una pérdida de control, control conjunto o influencia significativa, cualquier participación retenida en la entidad se valora de nuevo a su valor razonable con el cambio en el importe en libros reconocido en resultados. Este valor razonable se convierte en el importe en libros inicial a efectos de contabilizar posteriormente la participación retenida como una asociada, negocio conjunto o activo financiero. Además, cualquier importe previamente reconocido en otro resultado global respecto de esa entidad

se contabiliza como si el Grupo hubiese dispuesto directamente de los correspondientes activos o pasivos. Esto puede implicar que los importes previamente reconocidos en otro resultado global se reclasifiquen a resultados.
Si la participación en la propiedad en un negocio conjunto o una asociada se reduce, pero el control conjunto o la influencia significativa se mantienen, sólo una parte proporcional de los importes previamente reconocidos en otro resultado global se reclasifican a resultados cuando es apropiado.

e) Diferencias de primera consolidación

En la fecha de una adquisición, los activos y pasivos de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cuando existe un defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición), se revisan las valoraciones de los activos netos y, en su caso, dicho defecto se imputa a resultados en el periodo de adquisición.

f) Perímetro de consolidación

Las sociedades que componen el Grupo al 31 de diciembre de 2023 junto con información relativa al método de consolidación se detallan en el Anexo I de las cuentas anuales consolidadas.

### 4.2 Combinaciones de negocios

Las combinaciones de negocios se contabilizan por el método de adquisición.

El coste de la combinación de negocios se distribuye a la fecha de adquisición, a través del reconocimiento a su valor razonable, de los activos y pasivos, así como de los pasivos contingentes de la sociedad adquirida que cumplan con los requisitos establecidos en la NIIF3 para para su reconocimiento. La diferencia positiva entre el coste de la combinación de negocios y la asignación a activos, pasivos y pasivos contingentes de la sociedad adquirida se reconoce como fondo de comercio, el cual representa, por tanto el pago anticipado realizado por el Grupo de los beneficios económicos futuros derivados de los activos que no han sido individual y separadamente identificados y reconocidos.

La diferencia negativa, en su caso, entre el coste de la combinación de negocios y la asignación a activos, pasivos y pasivos contingentes de la sociedad adquirida, se reconoce como resultado del ejercicio en que se incurre.

En una combinación de negocios realizada por etapas, la adquirente valorará nuevamente sus participaciones en el patrimonio de la adquirida previamente mantenidas por su valor razonable en la fecha de adquisición y reconocerá las ganancias o pérdidas resultantes, si las hubiera, en la cuenta de resultados consolidada.

Deterioro del fondo de comercio

El fondo de comercio no está sujeto a amortización y se somete anualmente a pruebas de deterioro del valor, o con más frecuencia en caso de sucesos o cambios en las circunstancias que indiquen que podría haber sufrido deterioro del valor. Se reconoce una pérdida por deterioro del valor por el importe por el que el importe en libros del activo excede su importe recuperable. El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costes de enajenación y el valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan a los niveles más bajos para los que hay flujos de entrada de efectivo identificables por separado que sean en gran medida independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos (unidades generadoras de efectivo).

### 4.3 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras instalaciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del periodo y no son objeto de amortización anual.

Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados de período en que se producen, registrándolo en el epígrafe "Variaciones de valor razonable de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de resultados consolidada. Dichos resultados no se incluyen en el resultado de explotación dado que las variaciones de valor no están directamente relacionadas con la gestión de la Dirección del Grupo.

El traspaso de las inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias se realiza cuando los activos están disponibles para su entrada en funcionamiento.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando en consideración las valoraciones realizadas por un tercero experto independiente a la fecha de realización del balance consolidado (Savills Aguirre Newman), de forma que, al cierre de cada periodo, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha. Los informes de valoración del experto independiente sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo durante el ejercicio 2023 ha sido el Descuento de Flujos de Caja (*Discounted Cash Flow*, en adelante "DCF"), siguiendo los estándares RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*)

Salvo que las características específicas de una inversión sugieran otra cosa, se aplica la técnica DCF sobre un horizonte de 10 años, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. El flujo de tesorería se desarrolla a lo largo del periodo de estudio mes a mes, para reflejar los incrementos del IPC y el calendario de actualizaciones de la renta, vencimientos de los contratos de arrendamiento, etc. En este sentido, en el caso particular de Ribatejo Plataforma Logística, LDA se considera un horizonte temporal de 30 años.

Por lo que respecta a los incrementos del IPC, se adoptan las previsiones generalmente aceptadas.

Dado que el valorador no sabe con certeza si se van a producir periodos de desocupación a partir del vencimiento de los contratos de arrendamiento, ni su duración, elaboran su previsión basándose en la calidad y ubicación del edificio, y generalmente adoptan un periodo de arrendamiento medio si no disponen de información sobre las intenciones futuras de cada inquilino. Los supuestos determinados en relación con los periodos de desocupación y otros factores se explican en cada valoración.

La rentabilidad final o índice de capitalización final (*Terminal Capitalization Rate*, en adelante, "TCR") adoptado en cada caso se refiere no sólo a las condiciones del mercado previstas al término de cada periodo de flujo de tesorería, sino también a las condiciones de alquiler y a la situación física del inmueble, teniendo en cuenta las posibles mejoras previstas en el inmueble e incorporadas en el análisis.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un período de comercialización.

Las variables clave de dicho método son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para descontar los flujos de caja.

Las rentabilidades estimadas ("*yield*") dependen principalmente, del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación, de la situación del mercado, de la calidad técnica del activo, así como del tipo de inquilino y grado de ocupación, entre otros, los cuales son tomadas en consideración por expertos independientes.

El detalle de las *yields* consideradas, así como las hipótesis empleadas en la estimación de crecimiento de flujos previstos para el ejercicio 2023 y 2022 se detalla en los siguientes cuadros:

| **Exit Yields (%)** | **2023** | **2022** |
|---|---|---|
| Zona Centro – Prime Yield | | |
| Naves logísticas en explotación /operativos | 4,50%-5,17% | 4,00%-4,25% |
| Naves logísticas en construcción | 4,50%-5,00% | 4,25%-4,50% |
| Cataluña | | |
| Naves logísticas en explotación | 4,50%-4,75% | 4,00%-4,25% |
| Naves logísticas en construcción | - | 4,25% |
| Otras | | |
| Naves logísticas en explotación | 5,50%-6,00% | 4,00%-5,50% |
| Naves logísticas en construcción | 5,250%-5,50% | 5,00% |

| **Tasas de descuento** | **2023** | **2022** |
|---|---|---|
| Zona Centro – Prime Yield | | |
| Naves logísticas en explotación /operativos | 5,25%-8,25% | 4,5%-7% |
| Naves logísticas en construcción | 6,50%-9,75% | 6,0%-9,25% |
| Cataluña | | |
| Naves logísticas en explotación | 6,50%-6,75% | 6,00%-6,50% |
| Naves logísticas en construcción | - | 6,25% |
| Otras | | |
| Naves logísticas en explotación | 7,50%-8,00% | 6,00%-7,50% |
| Naves logísticas en construcción | 7,50%-9,25% | 6,25%-9,50% |

| **Incremento de rentas (%) - 2023** | **Año 1** | **Año 2** | **Año 3** | **Año 4** | **Año 5 y siguientes** |
|---|---|---|---|---|---|
| Zona Centro | | | | | |
| Naves logísticas en explotación | 3,80% | 2,12% | 2,13% | 1,94% | 1,46% |
| Naves logísticas en construcción | 0% | 0,31% | 1,03% | 1,81% | 1,94% |
| Cataluña | | | | | |
| Naves logísticas en explotación | 2,41% | 1,56% | 1,56% | 1,54% | 2,16% |
| Naves logísticas en construcción | - | - | - | - | - |
| Otras | | | | | |
| Nave logística en explotación | 1,54% | 2,44% | 2,70% | 4,24% | 0,41% |
| Naves logísticas en construcción | 0% | 0,65% | 1,30% | 1,92% | 2,05% |

| Incremento de rentas (%) - 2022 | Año 1 | Año 2 | Año 3 | Año 4 | Año 5 y siguientes |
|---|---|---|---|---|---|
| Zona Centro | | | | | |
| Naves logísticas en explotación | 3,74% | 3,99% | 2,06% | 2,14% | 1,44% |
| Naves logísticas en construcción | 0,00% | 0,0% | 0,40% | 1,95% | 2,14% |
| Cataluña | | | | | |
| Naves logísticas en explotación | 4,03% | 1,77% | 1,42% | 1,47% | 2,01% |
| Naves logísticas en construcción | 0% | 2,16% | 1,87% | 1,96% | 2,00% |
| Otras | | | | | |
| Nave logística en explotación | 2,72% | 19,63% | 1,94% | 2,94% | 0,99% |
| Naves logísticas en construcción | 0,00% | 0,36% | 1,89% | 1,95% | 2,37% |

Para los proyectos en construcción, en el caso de tener compromisos de arrendamiento ya firmados se ha considerado las rentas acordadas, así como todas las inversiones y costes pendientes de incurrir, en el caso de no tener compromisos de arrendamiento se ha considerado unas rentas de mercado en base a comparables.

La variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, para la determinación del valor de sus activos inmobiliarios:

| Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad – Exit Yield | Valoración | Disminución | Aumento |
|---|---|---|---|
| Ejercicio 2023 | 1.239.387 | 56.356 | (50.875) |
| Ejercicio 2022 | 1.208.606 | 67.633 | (60.359) |

| Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad – TIR | Valoración | Disminución | Aumento |
|---|---|---|---|
| Ejercicio 2023 | 1.239.387 | 34.778 | (33.744) |
| Ejercicio 2022 | 1.208.606 | 36.824 | (35.728) |

### 4.4 Activos financieros

#### 4.4.1 Cuentas comerciales a cobrar

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

#### 4.4.2 Inversiones y otros activos financieros

a) Clasificación

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de resultados,
- activos financieros a coste amortizado,
- activos financieros a coste, y
- activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.

La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron las inversiones. La dirección determina la clasificación de sus inversiones en el momento de reconocimiento inicial y, en el caso de los activos clasificados como mantenidos hasta el vencimiento, evalúa de nuevo esta designación en cada fecha de balance consolidado.

b) Reclasificación

El Grupo puede optar por reclasificar un activo financiero no derivado mantenido para negociar fuera de la categoría de mantenido para negociar si el activo financiero deja de mantenerse con el propósito de venderse en un futuro inmediato. Se permite reclasificar los activos financieros, distintos de los préstamos y partidas a cobrar, fuera de la categoría de mantenido para negociar sólo en raras circunstancias que surgen de un suceso único que es inusual y altamente improbable que vuelva a repetirse en un futuro cercano. Además, el Grupo puede optar por reclasificar los activos financieros que cumplirían la definición de préstamos y partidas a cobrar fuera de las categorías de mantenidos para negociar o disponibles para la venta si el Grupo tiene la intención y la capacidad de mantener estos activos financieros durante el futuro inmediato o hasta el vencimiento en la fecha de reclasificación.

Las reclasificaciones se hacen al valor razonable en la fecha de reclasificación. El valor razonable se convierte en el nuevo coste o coste amortizado, según proceda, y no se revertirá posteriormente ninguna ganancia o pérdida en el valor razonable registrada antes de la fecha de reclasificación. Los tipos de interés efectivos para activos financieros reclasificados a las categorías de préstamos y partidas a cobrar y mantenidos hasta su vencimiento se determinan en la fecha de reclasificación. Incrementos adicionales en las estimaciones de los flujos de efectivo ajustan los tipos de interés efectivos prospectivamente.

c) Reconocimiento y baja en cuentas

Las compras y ventas convencionales de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, la fecha en la que el Grupo se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja en cuentas cuando expiran o se ceden los derechos a recibir flujos de efectivo de los activos financieros y el Grupo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad.
Cuando los títulos clasificados como disponibles para la venta se venden, los ajustes al valor razonable acumulados reconocidos en otro resultado global se reclasifican a resultados como ganancias y pérdidas de los títulos de inversión.

d) Valoración

En el momento de reconocimiento inicial, el Grupo valora un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable con cambios en resultados, los costes de la transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costes de la transacción de activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados se reconocen como gastos en resultados.

Los préstamos y partidas a cobrar y las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se registran posteriormente a coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Los activos financieros disponibles para la venta y los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran posteriormente a valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable se reconocen como sigue:

- para "activos financieros a valor razonable con cambios en resultados" – en el resultado del ejercicio dentro de otros ingresos u otros gastos

- para activos financieros disponibles para la venta que sean títulos monetarios denominados en moneda extranjera – las diferencias de conversión relacionadas con cambios en el coste amortizado del título se reconocen en el resultado del ejercicio y otros cambios en el importe en libros se reconocen en otro resultado global

- para otros títulos monetarios y no monetarios clasificados como disponibles para la venta – en otro resultado global.

Los dividendos de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados e instrumentos de patrimonio disponibles para la venta se reconocen en el resultado del ejercicio como parte de los ingresos ordinarios de las actividades que continúan cuando se establece el derecho del grupo a recibir los pagos.

Los ingresos por intereses de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se incluyen en las ganancias / (pérdidas) netas. Los intereses de los títulos disponibles para la venta, de las inversiones mantenidas hasta su vencimiento y de los préstamos y partidas a cobrar calculados por el método del tipo de interés efectivo se reconocen en el estado de resultados como parte de los ingresos ordinarios de las actividades que continúan.

e) Pérdidas por deterioro del valor

El Grupo evalúa sobre una base prospectiva las pérdidas de crédito esperadas asociadas con sus activos a coste amortizado y a valor razonable con cambios en la cuenta de resultados consolidada. La metodología aplicada para deterioro del valor depende de si ha habido un incremento significativo en el riesgo de crédito.

Para los deudores comerciales, dada la composición de la cartera del Grupo, formada por empresas de reconocido prestigio y contrastada solvencia financiera, el bajo historial de pérdidas procedentes de los saldos de deudores, el Grupo ha estimado que el deterioro por pérdida esperada de dichos activos financieros no es significativo.

El Grupo evalúa sobre una base prospectiva las pérdidas de crédito esperadas asociadas con sus activos a coste amortizado y a valor razonable con cambios en la cuenta de resultados consolidada. La metodología aplicada para deterioro del valor depende de si ha habido un incremento significativo en el riesgo de crédito.

Para las cuentas comerciales a cobrar, el Grupo aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que exige que las pérdidas esperadas durante su vida se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas a cobrar, si bien el impacto de la misma no es significativo dada las características de los arrendatarios, siendo todos ellos compañías de gran solvencia financiera.

**4.5 Impuesto sobre las ganancias.**

Siguiendo el régimen fiscal SOCIMI, la Sociedad dominante está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo general del 0%.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, el Grupo estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad dominante sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de No Residentes).

No obstante, ese gravamen especial del 19% no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

Con efectos para los periodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley11/2009.

Para aquellas Sociedades del Grupo que no están enmarcadas dentro del régimen referido anteriormente, el gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio. Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos y pasivos por impuesto corriente y cuando los saldos fiscales diferidos se refieren a la misma autoridad fiscal. Los activos y pasivos por impuesto corriente se compensan cuando la entidad tiene un derecho legalmente exigible de compensar y tiene la intención de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

### 4.6 Arrendamientos

De acuerdo con lo establecido en NIIF 16, los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. A 31 de diciembre de 2023 no hay arrendamientos significativos donde el Grupo opera como arrendatario.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos cuando el Grupo es arrendador se reconocen en ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, y los costes iniciales directos incurridos en la contratación de dichos arrendamientos operativos se imputan a la cuenta de resultados consolidada de forma lineal durante la duración mínima del contrato de arrendamiento. Se considera que la duración mínima de un contrato es aquella que transcurre entre la fecha de inicio de dicho contrato y la primera opción de renovación del contrato.

### 4.7 Pérdidas por deterioro del valor de los activos

El fondo de comercio tiene una vida útil indefinida y no está sujeto a amortización (y se somete anualmente a pruebas de deterioro del valor (nota 4.2). Los otros activos se someten a comprobaciones de deterioro del valor siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro del valor por el importe por el que el importe en libros del activo excede su importe recuperable. El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costes de enajenación y el valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan a los niveles más bajos para los que hay flujos de entrada de efectivo identificables por separado que sean en gran medida independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos (unidades generadoras de efectivo). Las pérdidas por deterioro de valor de activos no financieros (distintos al fondo de comercio) se revisan para su posible reversión al final de cada ejercicio sobre el que se informe.

### 4.8 Efectivo y equivalentes al efectivo

A efectos de presentación en el estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y que están sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en el valor, y los descubiertos bancarios. En el balance consolidado, los descubiertos bancarios se clasifican como deuda financiera en el pasivo corriente.

### 4.9 Patrimonio neto

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

Los costes incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se muestran en patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos.

### 4.10 Pasivos financieros

a) Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar

Estos importes representan pasivos por bienes y servicios proporcionados al Grupo hasta el final del ejercicio financiero que están pendientes de pago. Los importes no tienen garantía y normalmente se pagan a los 30 días del reconocimiento. Las cuentas comerciales y otras cuentas a pagar se presentan como pasivos corrientes a menos que el pago no venza en los 12 meses posteriores a la fecha del balance. Se reconocen inicialmente por su valor razonable y con posterioridad se valoran a coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

b) Deuda financiera

La deuda financiera se reconoce inicialmente por su valor razonable, neto de los costes de la transacción incurridos. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por a coste amortizado. Cualquier diferencia entre los ingresos obtenidos (netos de los costes de la transacción) y el valor de reembolso se reconoce en resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Las comisiones abonadas por la obtención de préstamos se reconocen como costes de la transacción del préstamo en la medida en que sea probable que se vaya a disponer de una parte o de la totalidad de la línea. En este caso, las comisiones no se difieren hasta que se produce la disposición. En la medida en que no exista evidencia de que sea probable que se vaya a disponer de todo o parte de la línea de crédito, la comisión se capitaliza como un pago anticipado por servicios de liquidez y se amortiza en el periodo al que se refiere la disponibilidad del crédito.

La deuda financiera se elimina del balance cuando la obligación especificada en el contrato se haya pagado, cancelado o expirado. La diferencia entre el importe en libros de un pasivo financiero que se ha cancelado o cedido a otra parte y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en el resultado del ejercicio como otros ingresos o gastos financieros.

Cuando se renegocian los términos de un pasivo financiero y la entidad emite instrumentos de patrimonio a un acreedor para extinguir la totalidad o parte del pasivo (permuta de deuda por patrimonio neto), se reconoce una ganancia o pérdida en el resultado del ejercicio por la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero y el valor razonable de los instrumentos de patrimonio emitidos.

La deuda financiera se clasifica como pasivo corriente a menos que el Grupo tenga un derecho incondicional a diferir la liquidación del pasivo durante al menos 12 meses después de la fecha del balance consolidado.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

### 4.11 Estimación del valor razonable de instrumentos financieros

Los instrumentos financieros valorados con posterioridad a su reconocimiento inicial a valor razonable se clasifican en niveles de 1 a 3 basados en el grado en que el valor razonable es observable:

- Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

- Nivel 2: son aquellos referenciados a otros "inputs" (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).

- Nivel 3: son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen "inputs" para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables ("inputs" no observables).

Los instrumentos financieros que se valoran a valor razonable son los instrumentos financieros derivados (nota 4.12).

Adicionalmente, en la Nota 7 se incluye información relativa a la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias.

### 4.12 Instrumentos financieros derivados

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura. El Grupo únicamente cuenta con determinados contratos de cobertura de flujos de efectivo, en orden a estabilizar el impacto en la cuenta de resultados de los tipos de interés variable de la deuda.

Cobertura de los flujos de efectivo:

La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen transitoriamente en el patrimonio neto. Su imputación a la cuenta de resultados consolidada se realiza en los ejercicios en los que la operación cubierta prevista afecte al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluyen en el coste del activo cuando se adquiere o del pasivo cuando se asume.

Los instrumentos de cobertura se valoran y registran de acuerdo con su naturaleza en la medida en que no sean, o dejen de ser, coberturas eficaces (Nota 12).

### 4.13 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que representan, con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, siguiendo los principios recogidos en el marco conceptual de las NIIF-UE, el Grupo registra los ingresos que se devengan y todos los gastos asociados necesarios.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable.

Arrendamiento de inmuebles

De acuerdo con lo establecido en la NIIF 16, los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. En este sentido, a 31 de diciembre de 2023 y 2022, la totalidad de los arrendamientos del Grupo tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos se reconocen como ingreso de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento.

Se considera que la duración mínima de un contrato es aquella que transcurre entre la fecha de inicio de dicho contrato y la primera posibilidad de cancelación del contrato.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526 09 ABR 2024

Condiciones de arrendamiento específicas: incentivos al alquiler

Los contratos de arrendamiento incluyen ciertas condiciones específicas vinculadas a incentivos o periodos de carencia de renta ofrecidos por el Grupo a sus clientes. El Grupo reconoce el coste agregado de los incentivos que ha concedido como una reducción de los ingresos por cuotas del contrato de arrendamiento. Los efectos de los periodos de carencia se reconocen durante la duración mínima del contrato de arrendamiento, utilizando un sistema lineal.

Asimismo, las indemnizaciones pagadas por los arrendatarios para cancelar sus contratos de arrendamiento antes de la fecha mínima de terminación de los mismos se reconocen como ingreso en la cuenta de resultados consolidada en la fecha en que son exigibles por el Grupo.

Agente urbanizador

La sociedad dependiente Inmobisanro, S.L. actúa como agente urbanizador del sector donde se encuentran parcelas propiedad del Grupo, así como de forma residual otras parcelas propiedad de terceros, sin registrar margen ni beneficio derivado de dicha actividad urbanizadora.

No obstante, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las perdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

### 4.14 Costes por intereses

Los costes por intereses generales y específicos que son directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo apto se capitalizan durante el periodo necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende o la venta. Activos aptos son aquellos que necesariamente requieren de un periodo de tiempo sustancial antes de estar preparados para su uso previsto o la venta.

Los rendimientos obtenidos por la inversión temporal de los préstamos específicos a la espera de su uso en los activos aptos se deducen de los costes por intereses susceptibles de capitalización.

El resto de los costes por intereses se reconoce como gasto en el ejercicio en que se incurre en ellos.

### 4.15 Provisiones

Las provisiones por demandas legales, garantías de servicio y obligaciones de cumplimiento se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe puede estimarse de manera fiable. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Cuando exista un número de obligaciones similares, la probabilidad de que sea necesario un flujo de salida para liquidar la obligación se determina considerando la clase de obligaciones en su conjunto. Se reconoce una provisión incluso aun cuando la probabilidad de un flujo de salida con respecto a cualquier partida incluida en la misma clase de obligaciones pueda ser pequeña.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación de la dirección del desembolso necesario para liquidar la obligación presente al final del ejercicio sobre el que se informa. El tipo de descuento usado para determinar el valor actual es un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones que el mercado actual esté haciendo del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. El incremento en la provisión debida al paso del tiempo se reconoce como un gasto por intereses.

### 4.16 Transacciones con otras partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre partes vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

### 4.17 Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por el Grupo es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance consolidado. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de resultados consolidada del ejercicio en que se producen.

09 ABR 2024

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

### 4.18 Activos y pasivos corrientes

El Grupo presenta el estado de situación financiera consolidado clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros medios líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doces meses siguientes a la fecha de cierre.

- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

- Los instrumentos financieros derivados, que no se mantienen con fines de negociación, se clasifican como corrientes o no corrientes atendiendo al plazo de vencimiento o de liquidación periódica de los mismos.

### 4.19 Medioambiente

El Grupo realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir, reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medioambiente.

Las actuaciones de la Sociedad en relación con la protección del medioambiente se tratan de igual forma que el resto de las inversiones, activándose cuando se estima que contribuyen a la generación de ingresos futuros o imputándose como gastos de explotación a resultados del ejercicio en caso contrario. No obstante, la actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene impacto medioambiental significativo.

### 4.20 Estado de resultado global consolidado

De acuerdo con las opciones establecidas en el apartado 81 de la NIC 1, el Grupo ha optado por presentar de manera separada, por una parte, un estado que muestra los componentes del resultado consolidado ("Cuenta de resultados consolidada") y un segundo estado que, partiendo del resultado consolidado del ejercicio, muestra los componentes de los restantes ingresos y gastos del ejercicio reconocidos directamente en el patrimonio neto ("Estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado"). En el "Estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado" se presentan los ingresos y gastos generados por el Grupo como consecuencia de su actividad durante el ejercicio, distinguiendo aquellos registrados como resultados en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio y los otros ingresos y gastos, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente, directamente en el patrimonio neto consolidado. Asimismo, en los ingresos y gastos reconocidos directamente en el patrimonio neto se distingue entre aquéllos que no se reclasificarán a resultados y aquéllos que podrán ser reclasificados a resultados. Con carácter general, los ingresos y gastos reconocidos directamente en el patrimonio se presentan por su importe bruto, mostrándose su correspondiente efecto impositivo en la rúbrica "Impuesto sobre beneficios".

### 4.21 Estado de flujos de efectivo consolidado

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparados de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación

09 ABR 2024

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

## 5. Gestión del riesgo financiero

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgo fiscal y otros riesgos. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por los Departamento de Administración y Financiero con arreglo a políticas aprobadas por los Consejos de Administración de la sociedad dominante que proporciona las normas para la gestión del riesgo global, así como para materias concretas tales como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, e inversión del excedente de liquidez.

a) Riesgo de liquidez

La previsión de flujos de efectivo se lleva a cabo por parte del Departamento Financiero del Grupo. Éste hace un seguimiento de las necesidades de liquidez del Grupo con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas al tiempo que mantiene suficiente disponibilidad de liquidez en todo momento para que el Grupo no incumpla sus obligaciones financieras.

b) Riesgo de tipo de interés

Como el Grupo no posee activos remunerados importantes, los ingresos y los flujos de efectivo de sus actividades de explotación son bastante independientes respecto de las variaciones en los tipos de interés de mercado.

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los recursos ajenos a tipo de interés fijo exponen al Grupo a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable.

El Grupo analiza su exposición al riesgo de tipo de interés de forma dinámica. Se realiza una simulación de varios escenarios teniendo en cuenta la refinanciación, renovación de las posiciones actuales, financiación alternativa y cobertura. En función de estos escenarios, el Grupo calcula el efecto sobre el resultado de una variación determinada del tipo de interés. Para cada simulación, se utiliza la misma variación en el tipo de interés para todas las monedas. Los escenarios únicamente se llevan a cabo para los pasivos que representan las posiciones más relevantes que soportan un interés.

En base a los distintos escenarios, el Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo mediante permutas de tipo de interés variable a fijo. Estas permutas de tipo de interés tienen el efecto económico de convertir los recursos ajenos con tipos de interés variable en interés fijo. Generalmente, el Grupo obtiene recursos ajenos a largo plazo con interés variable y los permuta en interés fijo que son más bajos que los que estarían disponibles si el Grupo hubiese obtenido los recursos ajenos directamente a tipos de interés fijos. Bajo las permutas de tipo de interés, el Grupo se compromete con otras partes a intercambiar, con cierta periodicidad, la diferencia entre los intereses fijos y los intereses variables calculada en función de los principales nocionales contratados.

c) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona a nivel del Grupo. El Grupo define la política de gestión y análisis del riesgo de crédito de sus clientes nuevos antes de proceder a ofrecerles los plazos y condiciones de pago habituales.

El riesgo de crédito se origina, fundamentalmente, por los clientes por alquileres de las inversiones inmobiliarias, así como por los deudores varios. El Grupo evalúa y establece la calidad crediticia que deben poseer sus clientes, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores. El Grupo considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de resultados consolidada el fallido de las cuentas por cobrar.

El Grupo mantiene su efectivo y otros activos líquidos equivalentes en entidades con la mejor calidad crediticia.

d) Riesgo fiscal

La sociedad está acogida al régimen fiscal de SOCIMI y debe cumplir con una serie de requerimientos tal y como se recoge en la nota 15. El incumplimiento de tales requerimientos implicaría tributar al régimen general.

09 ABR 2024

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

## 6. Fondo de comercio de consolidación

El fondo de comercio registrado a 31 de diciembre de 2023 y 2022 tiene su origen en la combinación de negocios producida con fecha 14 de mayo de 2021, por la cual la sociedad dominante adquirió el 100% del capital de Montepino Logística, S.L., sociedad cabecera de un grupo de empresas del sector inmobiliario logístico (nota 1). El movimiento durante el ejercicio 2023 y 2022 ha sido el siguiente:

| | Miles de euros |
|---|---|
| **Saldo a 31.12.2021** | **98.840** |
| Baja | (34.660) |
| **Saldo a 31.12.2022** | **64.180** |
| Baja | (19.537) |
| **Saldo a 31.12.2023** | **44.643** |

La baja producida en el ejercicio 2022 atiende al traspaso por absorción de valor registrado, relacionado con la revalorización experimentada por los activos inmobiliarios desde la fecha de combinación de negocios procedentes de Montepino Logística (nota 1) sobre los cuales existía una previsión de generación de valor a dicha fecha. De este importe, en el ejercicio 2022 17.682 miles de euros se registraron en la cuenta de resultados y 16.978 en reservas (nota 11) por estar este último importe relacionado con las plusvalías generadas en el ejercicio 2021.

El Grupo considera que dicha revalorización representa la materialización de las expectativas existentes a la fecha de la combinación de negocios, motivo por el cual ha reducido el fondo de comercio en el importe indicado.

Durante el ejercicio 2023 no se han producido revalorizaciones en los citados activos inmobiliarios, no obstante, en base al análisis de recuperabilidad realizado a cierre del ejercicio 2023 sobre el importe de fondo de comercio, se ha identificado que el valor actual de los beneficios que se producirán en los proyectos en curso en los que existían expectativas de revalorización en la fecha de combinación (y que son el origen del fondo de comercio) son inferiores al valor contable del fondo de comercio, registrando por tanto un deterioro en el ejercicio 2023 de 19.537 miles de euros.

09 ABR 2024

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

## 7. Inversiones inmobiliarias

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en l as inversiones inmobiliarias, teniendo en cuenta la revalorización por el valor razonable, es el siguiente:

Miles de Euros

| | Terrenos | Construcciones | Instalaciones | Inversión inmobiliaria en curso | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| **Saldo a 31.12.2021** | **128.872** | **477.819** | **20.252** | **296.684** | **923.627** |
| Coste | 128.872 | 444.876 | 20.252 | 269.585 | 863.585 |
| Incentivos | - | 12.851 | - | - | 12.851 |
| Variación de valor razonable | - | 20.092 | - | 27.099 | 47.191 |
| **Valor contable** | **128.872** | **477.819** | **20.252** | **296.684** | **923.627** |
| Combinación de negocios (Coste) | - | - | - | 54.945 | 54.945 |
| Combinación de negocios (incentivos) | 24.236 | 4.030 | 497 | 155.551 | 184.314 |
| Altas | 49.860 | 35.887 | 508 | (86.255) | - |
| Traspasos coste | - | - | - | (685) | (685) |
| Otros movimientos (incentivos) | - | 459 | - | - | 459 |
| Variación de valor razonable | - | (467) | - | 46.449 | 45.982 |
| Traspaso de valor razonable | - | 5.737 | - | (5.737) | - |
| **Saldo a 31.12.22** | **202.968** | **523.465** | **21.257** | **460.952** | **1.208.642** |
| Coste | 202.968 | 484.793 | 21.257 | 393.141 | 1.102.159 |
| Incentivos | - | 13.310 | - | - | 13.310 |
| Variación de valor razonable | - | 25.362 | - | 67.811 | 93.173 |
| **Valor contable 31.12.22** | **202.968** | **523.465** | **21.257** | **460.952** | **1.208.642** |
| Altas | 1.151 | 120.261 | 1.570 | 85.716 | 208.698 |
| Traspasos valor razonable | - | 105.771 | - | (105.771) | - |
| Otros movimientos (incentivos) | - | 2.807 | - | - | 2.807 |
| Variación de valor razonable | - | (79.672) | - | (88.216) | (167.888) |
| **Saldo a 31.12.23** | **204.119** | **672.632** | **22.827** | **352.681** | **1.252.259** |
| Coste | **204.119** | **605.054** | **22.827** | **478.857** | **1.310.821** |
| Incentivos | - | 16.117 | - | - | 16.117 |
| Variación de valor razonable | - | 51.461 | - | (126.176) | (74.679) |
| **Valor contable 31.12.23** | **204.119** | **672.632** | **22.827** | **352.681** | **1.252.259** |

A cierre del ejercicio 2023 se encuentran registrados como mayor valor de inversiones inmobiliarias 16.117 miles de euros (2022: 13.310 miles de euros) correspondientes a la linealización de las carencias (Nota 4.13) que han sido ajustadas como menor ingreso de plusvalía por ajuste a valor razonable.

Respecto a las altas del ejercicio 2023, 39.797 miles de euros atienden a la adquisición de solares, 23.440 miles de euros a otros costes activables y 145.461 miles de euros a certificaciones de obras (2022: 77.104 miles de euros atienden a la adquisición de solares, 49.185 miles de euros a otros costes activables y 58.025 miles de euros a certificaciones de obras). Durante el ejercicio 2023 la sociedad ha activado intereses capitalizables por importe de 434 miles de euros (2022: no se activaron intereses).

A fecha de cierre del ejercicio 2023 existen anticipos por importe de 11.563 miles de euros por trabajos realizados para proyectos futuros los cuales no han sido valorados a valor razonable dado que a cierre del ejercicio 2023 están pendientes de formalización en escritura pública (2022: 36 miles de euros). De esta forma los activos inmobiliarios valorados a valor razonable ascienden a 1.239.387 miles de euros, (2022: 1.208.606 miles de euros) atendiendo principalmente a activos inmobiliarios relacionados con el sector logístico, clasificándose como nivel 3 de jerarquía de valor razonable (nota 4.11). En nota 4.3 se identifican las principales variables utilizadas en la valoración realizada por un experto independiente, así como un análisis de sensibilidad en base a variaciones en las principales variables.

A 31 de diciembre de 2023 existen 51 proyectos de los cuales 21 han generado rentas monetarias en el ejercicio 2023 (2022: 46 proyectos de los cuales 19 han generado rentas monetarias) por importe de 30.824 miles de euros (2022: 23.964 miles de euros), y, adicionalmente, han devengado ingresos por arrendamientos consecuencia de la linealización del periodo de carencia por importe de 2.807 miles de euros (2022: 649 miles de euros) (Ver Nota 14.a), habiendo devengado gasto de explotación en 2023 por importe de 14.790 miles de euros (2022: 10.382 miles de euros), suma del gasto de explotación de las sociedades en las que se encuentran los activos que han generado rentas, no siendo todos ellos directamente relacionados con estos activos.

Tal y como se indica en la Nota 4.3, las inversiones inmobiliarias son valoradas a valor razonable, registrándose las diferencias entre el valor razonable y el coste en el resultado del ejercicio. El valor razonable se ha obtenido en base a la valoración a 31 de diciembre de 2023 de expertos independientes, los cuales cuentan con una alta capacidad profesional reconocida y una alta experiencia en el sector, utilizando el método de descuento de flujos de caja, considerando las rentas ya acordadas en los arrendamientos futuros de las promociones y utilizando unas tasas de descuento y tasas de crecimiento dependiendo del estado de la promoción, las cuales se detallan en nota 4.3.

Como consecuencia de la obtención del valor razonable por el experto independiente, indicado en el párrafo anterior, se ha registrado un gasto bruto en el ejercicio por importe de 167.888 miles de euros (2022: ingreso bruto por importe de 45.982 miles de euros). Este gasto bruto se registra en la cuenta de resultados en el epígrafe "Variación de valor de las inversiones inmobiliarias".

a) Inversiones inmobiliarias adquiridas a otras partes vinculadas

Durante el ejercicio 2023 se han realizado adquisiciones de inversiones inmobiliarias a otras partes vinculadas correspondientes a la fase de construcción por importe de 14.076 miles de euros (2022: 6.770 miles de euros) (Nota 18).

b) Bienes afectos a garantías

A 31 de diciembre de 2023 existen préstamos concedidos por entidades financieras con un capital pendiente por importe de 502.821 miles de euros (2022: 282.818 miles de euros) (nota 12), que están garantizadas por inversiones inmobiliarias con un coste de 759.159 miles de euros y un valor razonable de 998.532 miles de euros (2022: 694.047 y 747.470 miles de euros, respectivamente).

c) Bienes bajo arrendamiento operativo

El Grupo cede en alquiler una serie de inmuebles indicados con anterioridad bajo contratos no cancelables de arrendamiento operativo. Estos contratos tienen diferentes periodos de duración en función de la promoción.

El importe total de los cobros futuros mínimos por los arrendamientos operativos no cancelables es el siguiente:

| | Miles de Euros | |
|---|---|---|
| **Categoría** | **2023** | **2022** |
| Menos de un año | 38.736 | 32.249 |
| Entre uno y cinco años | 226.253 | 201.565 |
| Entre seis y diez años | 211.562 | 219.865 |
| Más de diez años | 354.326 | 346.473 |
| | **830.877** | **800.152** |

d) Seguros

El Grupo tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los bienes de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

## 8. Análisis de instrumentos financieros

### 8.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de la categoría de instrumentos financieros establecida en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" es la siguiente:

| | Miles de euros | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Activos financieros a largo plazo | | | | | |
| | Instrumentos de patrimonio | | Valores representativos de deuda | | Derivados y Otros | |
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Otros activos financieros (Nota 9) | 1 | - | - | - | 21.415 | 30.720 |
| | 1 | - | - | - | 21.415 | 30.720 |

| | Miles de euros | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Activos financieros a corto plazo | | | | | |
| | Instrumentos de patrimonio | | Valores representativos de deuda | | Otros | |
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 9) | - | - | - | - | 8.174 | 2.959 |
| Otros activos financieros (Nota 9) | - | - | - | - | 756 | 700 |
| Efectivos y otros activos equivalentes (Nota 10) | - | - | - | - | 19.296 | 26.849 |
| | - | - | - | - | 28.226 | 30.508 |

| | Miles de euros | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Pasivos financieros a largo plazo | | | | | |
| | Deudas con entidades de crédito | | Obligaciones y otros valores negociables | | Derivados y Otros | |
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Derivados | - | - | - | - | 4.476 | - |
| Débitos y partidas a pagar (Nota 12) | 492.066 | 277.251 | - | - | 7.791 | 4.976 |
| | 492.066 | 277.251 | - | - | 12.267 | 4.976 |

| | Miles de euros | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Pasivos financieros a corto plazo | | | | | |
| | Deudas con entidades de crédito | | Obligaciones y otros valores negociables | | Débitos y Otros | |
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Débitos y partidas a pagar (Nota 12) | 6.482 | 164 | - | - | 39.958 | 33.501 |
| | **6.482** | **164** | **-** | **-** | **39.958** | **33.501** |

## 8.2 Análisis por vencimientos

El desglose de los activos financieros por año de vencimiento al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 era el siguiente:

### Ejercicio 2023

| | Miles de euros | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Activos financieros | | | | | | |
| | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | Años posteriores | Total |
| Fianzas (Nota 9) | - | - | - | - | - | 6.842 | 6.842 |
| Instrumentos de patrimonio | - | - | - | - | - | 1 | 1 |
| Derivados | - | - | 14.573 | - | - | - | 14.573 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 8.174 | - | - | - | - | - | 8.174 |
| Otros activos financieros | 756 | - | - | - | - | - | 756 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 19.296 | - | - | - | - | - | 19.296 |
| **Totales** | **28.226** | **-** | **14.573** | **-** | **-** | **6.843** | **49.642** |

### Ejercicio 2022

| | Miles de euros | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Activos financieros | | | | | | |
| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | Años posteriores | Total |
| Fianzas (Nota 9) | - | - | - | - | - | 4.742 | 4.742 |
| Derivados | - | - | - | 25.978 | - | - | 25.978 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 2.959 | - | - | - | - | - | 2.959 |
| Otros activos financieros | 700 | - | - | - | - | - | 700 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 26.849 | - | - | - | - | - | 26.849 |
| **Totales** | **30.508** | **-** | **-** | **25.978** | **-** | **4.742** | **61.228** |

El desglose de los pasivos financieros por año de vencimiento al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Ejercicio 2023

| | | | | | | Miles de euros | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Pasivos financieros | |
| | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | Resto | Total |
| Deudas con entidades de crédito (Nota 12) | 6.482 | - | 369.102 | - | 98.156 | 24.808 | 498.548 |
| Derivados | | | | | 2.725 | 1.751 | 4.476 |
| Fianzas | - | - | - | - | - | 7.791 | 7.791 |
| Débitos y partidas a pagar (Nota 12) | 39.958 | - | - | - | - | - | 39.958 |
| **Totales** | **46.440** | **-** | **369.102** | **-** | **98.156** | **37.076** | **550.773** |

Ejercicio 2022

| | | | | | | Miles de euros | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Pasivos financieros | |
| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | Resto | Total |
| Deudas con entidades de crédito (Nota 12) | 164 | - | - | 277.251 | - | - | 277.415 |
| Fianzas | - | - | - | - | - | 4.976 | 4.976 |
| Débitos y partidas a pagar (Nota 12) | 33.501 | - | - | - | - | - | 33.501 |
| **Totales** | **33.666** | **-** | **-** | **277.251** | **-** | **4.976** | **315.892** |

## 9. Préstamos y partidas a cobrar

| | Miles de euros | |
|---|---|---|
| | 2023 | 2022 |
| **Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:** | | |
| Instrumentos de patrimonio | 1 | - |
| Depósitos constituidos a largo plazo | 2 | 2 |
| Fianzas constituidas a largo plazo | 6.840 | 4.740 |
| Derivados (nota 12) | 14.573 | 25.978 |
| | **21.416** | **30.720** |
| **Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:** | | |
| Depósitos constituidos a corto plazo | 756 | 700 |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | 8.174 | 2.959 |
| Activos por impuesto corriente | 74 | 74 |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | 14.723 | 20.354 |
| | **23.727** | **24.087** |

a) Fianzas constituidas a largo plazo

Las fianzas no corrientes atienden a los desembolsos depositados en los organismos oficiales por las fianzas cobradas por los arrendatarios de inmuebles (Nota12).

b) Clientes

Dentro del epígrafe de clientes se registran principalmente las rentas facturadas por el arrendamiento de los inmuebles, órdenes de cambio y repercusiones a los inquilinos.

c) Otros créditos con Administraciones Públicas

El saldo reflejado en otros créditos con las Administraciones Públicas atiende a las devoluciones correspondientes por el Impuesto sobre el valor Añadido (IVA), consecuencia de su devengo en las inversiones realizadas en el periodo.

d) Otros activos corrientes

En el epígrafe de otros activos corrientes del balance consolidado se registran 6.611 miles de euros que tienen su origen en inversiones en construcción realizadas en los inmuebles requeridas por los arrendatarios futuros que se recuperará al comienzo del arrendamiento.

e) Derivados de cobertura

A cierre del ejercicio 2023 existen cinco instrumentos financieros de cobertura de interés variable a fijo (swaps) con vencimiento a largo plazo, de los cuales uno de ellos tiene posición de activo por importe de 14.573 miles de euros de valor razonable y los otros cuatro posición de pasivo con un importe acumulado de 4.475 miles de euros de valor razonable. En 2022 existía un único instrumento de cobertura de interés variable a fijo (swaps) con vencimiento a largo plazo y una posición de activo por importe de 25.978 miles de euros.

El Grupo formalizó dichos derivados con el fin de cubrirse los flujos de efectivo de los préstamos suscritos por las diferentes sociedades del Grupo a un tipo de interés variable. Dichas relaciones de cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación. En consecuencia, el Grupo ha procedido a registrar en el patrimonio neto, el valor razonable del derivado, de tal forma que, al cierre del ejercicio 2023 y 2022, el importe registrado en patrimonio neto de los instrumentos de cobertura antes mencionados, refleja una plusvalía de 10.464 miles de euros (25.978 miles de euros al cierre del ejercicio 2022).

f) Periodificaciones a corto plazo

Bajo el epígrafe de "periodificaciones a corto plazo" encontramos gastos anticipados del Grupo, los cuales corresponden principalmente a la comisión de apertura por la financiación disponible, así como a la periodificación de las pólizas de seguro.

## 10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición del efectivo y otros activos líquidos equivalentes es la siguiente:

| | Miles de euros | |
|---|---|---|
| | 2023 | 2022 |
| Tesorería | 19.296 | 26.849 |
| | **19.296** | **26.849** |

A cierre del ejercicio 2023 existen cuentas pignoradas por un importe de 756 miles de euros (2022: 404 miles de euros)

## 11. Fondos Propios

### a) Capital

La Sociedad dominante se constituyó el 30 de marzo de 2021 con un capital social inicial de 60 miles de euros, compuesto por 60.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, siendo suscritas y desembolsadas íntegramente por Bankinter S.A.

Con fecha 12 de mayo de 2021 se realizó una ampliación de capital de 63.167 miles de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 568.499 miles de euros, equivalente a 9 euros por cada acción. En consecuencia, el precio de emisión unitario de las nuevas acciones es de 10 euros. Los costes de emisión de esta ampliación ascendieron a 6.393 miles de euros, los cuales fueron registrados directamente contra el patrimonio neto como menores reservas.

El importe efectivo de la ampliación de capital fue de 631.665 miles de euros. El capital ampliado, está totalmente suscrito y desembolsado. Como consecuencia de la formalización del aumento del capital social, la Sociedad pierde el carácter de sociedad unipersonal.

Con fecha 5 de mayo de 2022 se realizó una ampliación de capital de 22.761 miles de euros, mediante emisión y puesta en circulación de acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 226.477 miles de euros, equivalente a 9,95 euros por cada acción. En consecuencia, el precio de emisión unitario de las nuevas acciones fue de 10,95 euros. Los costes de emisión de esta ampliación ascendieron a 2.657 miles de euros, los cuales fueron registrados directamente contra el patrimonio neto como menores reservas.

El importe efectivo de la ampliación de capital fue de 249.238 miles de euros. El capital ampliado, fue totalmente suscrito y desembolsado.

A 31 de diciembre de 2023 el capital social de Montepino Logística, S.A. asciende a 85.988 miles de euros, representado por 85.988.040 acciones, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscrito y desembolsado (2022: misma situación).

A 31 de diciembre de 2023 ningún accionista posee más del 10% del capital social (2022: misma situación).

Desde el 6 de junio de 2023, las acciones de la Sociedad dominante cotizan en el Euronext Access de París, cumpliendo de esta forma con la obligación requerida por la Ley 11/2009 de que las acciones de las SOCIMI estén admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, ya sea en España o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria en el plazo de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen

b) Prima de emisión

La prima de emisión de la sociedad dominante es de 768.547 miles de euros (2022: 794.976 miles de euros) y está totalmente desembolsada. Durante el ejercicio 2023 se ha llevado a cabo un reparto de dividendos con cargo a prima de emisión por importe de 26.429 miles de euros (2022: 0 euros).

c) Reservas

El detalle de reservas es el siguiente:

| | Miles de euros | |
|---|---|---|
| | 2023 | 2022 |
| Reservas de la Sociedad dominante | (35.155) | (23.205) |
| Reservas consolidadas | 78.085 | 33.533 |
| | **42.930** | **10.328** |

El importe de las reservas de la Sociedad dominante se compone de las propias reservas reflejadas por la sociedad dominante en sus cuentas anuales individuales, así como otros ajustes propios del proceso de consolidación.

d) Resultado del ejercicio correspondiente a la Sociedad dominante

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio comprendido entre el 31 de diciembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2022 de la Sociedad dominante que se somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

| | Miles de euros | |
|---|---|---|
| | 2023 | 2022 |
| **Base de reparto** | | |
| Resultado del ejercicio (Pérdidas) | (30.124) | (1.410) |
| | **(30.124)** | **(1.410)** |
| **Aplicación** | | |
| Resultados negativos de ejercicios anteriores | (30.124) | (1.410) |
| | **(30.124)** | **(1.410)** |

## 12. Débitos y partidas a pagar

| | Miles de euros | |
|---|---|---|
| | 2023 | 2022 |
| **Débitos y partidas a pagar a largo plazo:** | | |
| Derivado | 4.476 | - |
| Prestamos con entidades de crédito | 492.066 | 277.251 |
| Fianzas (Nota 9) | 7.791 | 4.976 |
| | **504.333** | **282.227** |
| **Débitos y partidas a pagar a corto plazo:** | | |
| Prestamos con entidades de crédito | 5.997 | - |
| Intereses devengados no vencidos | 485 | 164 |
| Proveedores de inmovilizado | 34.996 | 28.835 |
| Acreedores | 4.850 | 4.647 |
| Personal | 112 | 19 |
| Pasivos por impuesto corriente | 2 | - |
| Otras deudas con Administraciones Públicas | 806 | 248 |
| | **47.248** | **33.913** |

El importe en libros de otras cuentas a pagar son los mismos que sus valores razonables, debido a su naturaleza a corto plazo, ya que el efecto de descuento no es significativo.

a) Deudas con entidades de crédito

A cierre del ejercicio 2023 existen préstamos con garantía hipotecaria concedidos por entidades financieras por un importe de principal dispuesto a cierre del ejercicio de 502.821 miles de euros (2022: 282.818 miles de euros). Estos préstamos se han registrado a coste amortizado y tienen asociados unos costes de apertura pendientes de imputar a cierre del ejercicio 2023 por importe de 10.758 miles de euros (2022: 5.567 miles de euros), habiéndose devengado e imputado como gasto financiero durante el ejercicio 2023, 2.336 miles de euros (2022: 1.443 miles de euros).

Asimismo, durante el ejercicio 2023 la sociedad dominante ha formalizado una línea de crédito con una entidad bancaria, con un límite de 10.000 miles de euros y vencimiento a 12 meses, dispuestos a cierre del ejercicio 6.000 miles de euros.

Con fecha 22 de junio de 2021 el Grupo formalizó un préstamo a largo plazo con una entidad financiera, el cual consiste en dos tramos de financiación sobre los que se ha constituido garantía hipotecaria, un Tramo A, por un importe de 273.909 miles de euros, que se encuentra totalmente dispuesto y un Tramo B por importe de 145.211 miles de euros, del que se ha dispuesto a cierre del 2023 un total de 101.334 miles de euros. En diciembre de 2022 se firmó una novación del citado préstamo, tras la novación del préstamo, el periodo de disponibilidad del tramo B se extiende hasta el 30 de junio de 2023 y, únicamente para el inmueble de Málaga hasta el 31 de diciembre de 2024. Este préstamo devenga un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un diferencial de 1,65% para el tramo dispuesto y una comisión de disponibilidad del 0,6% y tiene un vencimiento único a 22 de junio de 2026. El Tramo A del citado préstamo, tiene asociado un instrumento de cobertura (IRS) por el 97% del principal, de tipo de interés, y el Tramo B del citado préstamo, tiene asociado un instrumento de cobertura (IRS) por el 54% del principal, siendo su valoración positiva de 14.573 miles de euros (2022: 25.978 miles de euros), habiéndose registrado el impacto en el patrimonio neto como ajustes por cambio de valor.

Los costes de apertura totales de este préstamo han ascendido a 10.283 miles de euros, de los cuales 4.142 miles de euros han sido imputados a resultado desde la fecha de formalización del préstamo hasta 31 de diciembre de 2023 y, concretamente, durante el ejercicio 2023 se han imputado a resultado 2.124 miles de euros. Estos préstamos tienen asociados el cumplimiento de una serie de ratios financieros a 31 de diciembre de 2023, los cuales se cumplen de forma satisfactoria

Durante el ejercicio 2023, el Grupo ha firmado nuevos contratos de financiación. Con fecha 28 de abril de 2023, el Grupo formalizó un préstamo a largo plazo con una entidad financiera por un importe de 70.000 miles de euros, dispuesto en su totalidad a cierre del ejercicio 2023. Este préstamo se devenga a un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un diferencial de 1,4%, y tiene un vencimiento único a 5 años. Este préstamo tiene asociado un instrumento de cobertura (IRS) por el 70% del principal, de tipo de interés, siendo su valoración negativa de 1.471 miles de euros habiéndose registrado el impacto en el patrimonio neto como ajustes por cambio de valor.

Con fecha 21 de julio de 2023, el Grupo formalizó un préstamo a largo plazo con una entidad financiera por un importe de 64.000 miles de euros, dispuesto a cierre del ejercicio un importe de 22.566 miles de euros. Este préstamo se devenga a un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un diferencial de 2%, y tiene un vencimiento único a 6 años. Este préstamo tiene asociado un instrumento de cobertura (IRS) por el 70% del principal, de tipo de interés, siendo su valoración negativa de 1.751 miles de euros habiéndose registrado el impacto en el patrimonio neto como ajustes por cambio de valor.

Con fecha 2 de agosto de 2023, el Grupo formalizó un préstamo a largo plazo con una entidad financiera por un importe de 27.000 miles de euros. Este préstamo se devenga a un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un diferencial de 1,4%, y tiene un vencimiento único a 5 años. Este préstamo tiene asociado un instrumento de cobertura (IRS) por el 60% del principal, de tipo de interés, siendo su valoración negativa de 602 miles de euros habiéndose registrado el impacto en el patrimonio neto como ajustes por cambio de valor.

Con fecha 26 de octubre de 2023, el Grupo formalizó un préstamo a largo plazo con una entidad financiera por un importe de 3.200 miles de euros. Este préstamo se devenga a un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un diferencial de 1,25%, y tiene un vencimiento único a 15 años.

Con fecha 22 de noviembre de 2023, el Grupo formalizó un préstamo a largo plazo con una entidad financiera por un importe de 34.500 miles de euros, dispuesto a cierre del ejercicio un total de 4.812 miles de euros. Este préstamo se devenga a un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un diferencial de 1,5%, y tiene un vencimiento único a 5 años. Este préstamo tiene asociado un instrumento de cobertura (IRS) por el 60% del principal, de tipo de interés, siendo su valoración negativa de 651 miles de euros habiéndose registrado el impacto en el patrimonio neto como ajustes por cambio de valor.

Tal y como se indica en la Nota 8, todos estos préstamos están garantizados con activos inmobiliarios.

Los costes de apertura totales de los préstamos formalizados en el ejercicio 2023 han ascendido a 4.837 miles de euros, de los cuales 213 miles de euros han sido imputados a resultado durante el ejercicio 2023.

Estos préstamos han devengado unos intereses durante el ejercicio 2023 por importe de 11.646 miles de euros (2022: 5.345 miles de euros), habiéndose capitalizado como mayor valor de inversiones inmobiliarias un importe de 434 miles de euros (2022: no se han capitalizado intereses) (Nota 8). Por otro lado, en el ejercicio 2023 se han devengado unos gastos financieros en concepto de comisión de disponibilidad por importe de 461 miles de euros (2022: 947 miles de euros).

09 ABR 2024

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

c) Información sobre los aplazamientos de pagos efectuados a proveedores. D.A 3ª "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

De acuerdo con lo establecido en la disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y en relación a la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales sobre aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales calculado en base a lo establecido en la Resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, la información relativa al ejercicio es la siguiente:

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| | | Días |
| Periodo medio de pago a proveedores | 23 | 17 |
| Ratio de operaciones pagadas | 22 | 16 |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 37 | 21 |
| | | Miles de euros |
| Total pagos realizados | 15.914 | 13.324 |
| Total pagos pendientes | 916 | 882 |
| | 2023 | 2022 |
| Número total de facturas pagadas | 1.832 | 1.272 |
| Volumen monetario total facturas pagadas (miles de euros) | 15.914 | 13.324 |
| | | Miles de euros |
| Número facturas pagadas que cumplen el periodo establecido por la ley morosidad | 1.598 | 1.119 |
| Volumen monetario facturas cumplen ley | 14.619 | 12.831 |
| Porcentaje sobre el número total facturas | 87% | 88% |
| Porcentaje sobre el número total de pagos | 92% | 96% |

## 13. Impuestos diferidos

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

| | Miles de euros | |
|---|---|---|
| | 2023 | 2022 |
| **Activos por impuestos diferidos** | | |
| - Créditos por bases imponibles negativas | 5.007 | 5.731 |
| - Diferencias temporarias | 1.967 | 1.599 |
| | **6.974** | **7.330** |
| **Pasivos por impuestos diferidos** | | |
| - Ajustes de consolidación (valoración VR Inversiones inmobiliarias) | (73.304) | (99.630) |
| | **(73.304)** | **(99.630)** |
| | **(66.330)** | **(92.300)** |

El movimiento durante los ejercicios 2023 y 2022 en los impuestos diferidos ha sido el siguiente:

| | | | | | Miles de euros |
|---|---|---|---|---|---|
| **Impuestos diferidos** | **Activos Deducibilidad intereses** | **Variación de valor razonable** | **Créditos fiscales** | **Derivados** | **Total** |
| **Saldo a 31 de diciembre de 2022** | **1.599** | **(99.630)** | **5.731** | **-** | **(92.300)** |
| Cargo (abono) a cuenta de p. y g. | - | 26.326 | (724) | | 25.602 |
| Cargo (abono) a patrimonio neto | - | - | - | 368 | 368 |
| **Saldo a 31 de diciembre de 2023** | **1.599** | **(73.304)** | **5.007** | **368** | **(66.330)** |

| | | | | | Miles de euros |
|---|---|---|---|---|---|
| **Impuestos diferidos** | **Activos Deducibilidad intereses** | **Variación de valor razonable** | **Créditos fiscales** | **Derivados** | **Total** |
| **Saldo a 31 de diciembre de 2021** | **1.426** | **(86.539)** | **6.583** | **(200)** | **(78.730)** |
| Combinación de negocios (nota 2.f) | - | (10.360) | 4 | - | (10.356) |
| Cargo (abono) a cuenta de p. y g. | - | (3.461) | 58 | - | (3.403) |
| Cargo (abono) a patrimonio neto | - | - | - | 200 | 200 |
| Otros movimientos | 173 | 730 | (914) | - | (11) |
| **Saldo a 31 de diciembre de 2022** | **1.599** | **(99.630)** | **5.731** | **-** | **(92.300)** |

Respecto a los activos por impuestos diferidos en concepto de créditos por bases imponibles negativas se han registrado compensando los pasivos por impuesto diferido ya que se espera realizar dichos activos y pasivos de forma simultánea, salvo en la sociedad RPLP Ribatejo Plataforma logística Lda. que se registran como activo por impuesto diferido al no pertenecer al régimen de SOCIMI y considerar que son recuperables.

Los activos por impuesto diferido se encuentran registrados con el límite de los pasivos por impuesto diferido. Desde la aplicación del régimen de SOCIMI, el grupo no ha registrado nuevos activos por impuesto diferido. El importe total acumulado de bases imponibles negativas no activadas asciende a 59.492 miles de euros (cuota 14.873 miles de euros).

Las Bases Imponibles Negativas de las sociedades únicamente podrán aplicarse para compensar aquellas rentas de la Sociedad que tributen bajo el régimen general del IS.

Los pasivos por impuesto diferido se determinan en base a la diferencia entre el valor contable de las inversiones inmobiliarias valoradas a mercado (base NIIF) y su valor fiscal (valorado a coste de adquisición, neto de amortización y deterioros del valor que hubieran sido deducibles), con el límite este del valor a la fecha de conversión a SOCIMI en aquellas sociedades que se rigen por dicho régimen (todas excepto El Higueron Logística S.L.U y RPLP Ribatejo Plataforma logística Lda). Recoge el importe de los impuestos diferidos asociados a las inversiones inmobiliarias del Grupo, que se devengarían en caso de transmisión de dichos activos al valor razonable al cual se encuentran registrados, utilizando para ello la tasa efectiva que sería de aplicación.

Según se indica en la Nota 15 el incremento de valor de las inversiones inmobiliarias adquiridas por sociedades dependientes sujetas a régimen SOCIMI generan diferencias temporarias a tasa fiscal del 0%, motivo por el que no se reconocen pasivo por impuesto diferido alguno en el periodo sujeto a régimen SOCIMI.

## 14. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a los ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes por alquileres derivados de la actividad patrimonial del Grupo, que se centra íntegramente en el mercado nacional.

Los ingresos del ejercicio 2023 han ascendido a 36.611 miles de euros (2022: 26.107 miles de euros) los cuales incluyen, por una parte, los ingresos devengados durante el periodo de los incentivos al alquiler a lo largo de la duración mínima del contrato (Nota 4.12) por importe de 2.807 miles de euros (2022: 459 miles de euros) y, por otra parte, las propias rentas ya facturadas por importe de 30.824 miles de euros (2022: 23.641 miles de euros). Adicionalmente, se registra como cifra de negocios las refacturaciones a los arrendatarios de costes generales de los inmuebles, cuyo importe ha ascendido a 2.516 miles de euros (2022: 1.731 miles de euros). Por otro lado, se han registrado los ingresos devengados en una sociedad del Grupo por importe de 464 miles de euros (2022: 276 miles de euros) en concepto de agente urbanizador.

b) Otros gastos de explotación

| | Miles de euros | |
|---|---|---|
| | 2023 | 2022 |
| Servicios exteriores | (14.313) | (11.639) |
| Tributos | (1.878) | (1.479) |
| | **(16.191)** | **(13.118)** |

Dentro de la línea de "Servicios exteriores" se incluye fundamentalmente los servicios prestados por otras partes vinculadas por importe de 9.703 miles de euros (2022: 8.374 miles de euros) (nota 18).

c) Aprovisionamientos

Los aprovisionamientos registrados en el ejercicio 2023 ascienden a 465 miles de euros (2022: 276 miles de euros), y se corresponden con la actividad de agente urbanizador en las parcelas de terceros, de una de las sociedades dependientes del Grupo, no habiéndose registrado ningún margen por dicha actividad (Nota 4.13)

d) Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias

Tal y como se indica en la nota 7, se ha registrado un gasto por importe de 167.888 miles de euros como consecuencia de la diferencia entre el valor razonable de los inmuebles inmobiliarios y el coste, apoyado en tasaciones obtenidas por un experto independiente.

e) Gastos de personal

Los gastos de personal atienden únicamente a 4 empleados que han estado en plantilla durante el ejercicio 2023, siendo la gestión realizada durante el ejercicio por Valfondo Gestión, S.L.U. (Nota 18).

## 15. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

A 31 de diciembre de 2023 la base imponible fiscal ha sido calculada partiendo del resultado contable del ejercicio más el efecto de la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, así como las diferencias temporales por las limitaciones existentes. A fecha de cierre de las cuentas anuales, el Grupo no ha registrado un activo por impuesto diferido por este concepto, al estar sujeto, en general, a un tipo fiscal del 0% por estar acogida la Sociedad dominante y la mayor parte de las sociedades dependientes al régimen SOCIMI, salvo El Higueron Logística S.L.U y RPLP Ribatejo Plataforma logística Lda.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del impuesto sobre beneficios de los ejercicios 2023 y 2022, como agregación de los importes que tributan a nivel individual, es la siguiente:

| 2023 | | | Miles de euros |
|---|---|---|---|
| | | Cuenta de resultados consolidada | |
| | Aumentos | Disminuciones | Total |
| Resultado contable después de impuestos | | | (156.844) |
| Impuesto sobre sociedades | | | (25.604) |
| | | | **(182.448)** |
| Diferencias permanentes | 40 | | 40 |
| Diferencias temporarias | | | |
| • Ajustes de consolidación | | | |
| o Ajustes por valoración a VR de las inversiones inmobiliarias | 167.888 | - | 167.888 |
| o Absorción revalorización inversiones inmobiliarias | 19.536 | - | 19.536 |
| o Ajuste por amortización contable | - | (17.517) | (17.517) |
| o Ajuste por deterioros de inversiones en empresas del grupo | - | (28.324) | (28.324) |
| o Ajuste por deterioro en inmuebles | - | (13.422) | (13.422) |
| • Amortización revaloración | 5.180 | - | 5.180 |
| • Deterioro de participadas | 28.324 | - | 28.324 |
| • Deterioro de inversiones inmobiliarias | 13.422 | - | 13.422 |
| • Límite deducibilidad gastos financieros | 6.212 | - | 6.212 |
| • Otras diferencias temporarias | 21 | - | 21 |
| **Base Imponible** | | | **(1.088)** |

Dentro de la base imponible se incluye el resultado fiscal aportado por las sociedades que no se rigen por el régimen SOCIMI, cuyo resultado fiscal aportado asciende a unas pérdidas de 735 miles de euros.

| 2022 | | | Miles de euros |
|---|---|---|---|
| | | Cuenta de resultados consolidada | |
| | Aumentos | Disminuciones | Total |
| Resultado contable después de impuestos | | | 32.604 |
| Impuesto sobre sociedades | | | 3.403 |
| | | | **36.007** |
| Diferencias permanentes | | | |
| • Ajustes de consolidación | | | |
| o Diferencia negativa de consolidación | - | (3.795) | (3.795) |
| • Gastos de amplicación de capital | - | (2.657) | (2.657) |
| Diferencias temporarias | | | |
| • Ajustes de consolidación | | | |
| o Ajustes por valoración a VR de las inversiones inmobiliarias | - | (45.982) | (45.982) |
| o Absorción revalorización inversiones inmobiliarias | 17.682 | - | 17.682 |
| o Ajuste por amortización contable | - | (14.351) | (14.351) |
| • Amortización revaloración | 4.704 | - | 4.704 |
| **Base imponible** | | | **(8.392)** |

La Sociedad dominante y una parte relevante de sus sociedades dependientes están acogidas al régimen SOCIMI. Tal y como se indica en la Nota 4.5, la tributación de este régimen se construye sobre un tipo general del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan ciertos requisitos. No obstante lo anterior, podrán devengarse gravámenes especiales del 19% y del 15% que tendrán la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, en determinados supuestos que se detallan más abajo. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley del IS. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo aquello que no esté previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades, con carácter supletorio.

La Sociedad dominante y las sociedades dependientes acogidas al régimen SOCIMI estarán sometidas a un gravamen especial en caso de que se dé alguna de las dos circunstancias siguientes:

- Del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo efectivo de gravamen inferior al 10%.

- Del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de efectiva distribución a sus accionistas, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley SOCIMI.

En el supuesto de que se incumpla el requisito de mantenimiento de los activos según lo establecido en el artículo 3.3. de la Ley 11/2009 (3 años), las rentas resultantes de la transmisión (en el caso de acciones) o de la transmisión y la explotación (en el caso de activos inmobiliarios) estarán sujetas al régimen general del IS, debiendo tributar -y en su caso regularizarse- al tipo general del 25%, teniendo en consideración lo dispuesto en el artículo 125.3 de la Ley del IS.

En relación con las diferencias temporarias generadas por los ajustes de consolidación, tanto en el ejercicio 2023 como 2022, se han recogido principalmente los ajustes por valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias, los ajustes por amortización contable y la baja del fondo de comercio. Adicionalmente, en el ejercicio 2023 se recogen los ajustes de consolidación por deterioros de participación en empresas del grupo por la sociedad dominante y los propios deterioros de inmuebles indicados previamente.

Por otra parte, las diferencias temporales positivas corresponden fundamentalmente a diferencias entre amortización contable y fiscal consecuencia de las fusiones indicadas en la nota 2.f. al deterioro de participación en empresas del grupo no deducibles , a los propios deterioros de inmuebles y al límite de deducibilidad de gastos financieros.

El Impuesto sobre Sociedades corriente es el resultado de aplicar el 25% sobre las bases imponibles fiscales de aquellas sociedades que han obtenido base imponible positiva fuera del régimen SOCIMI, salvo en el caso de la sociedad ubicada en Portugal cuyo tipo impositivo es el 21%.

El (gasto)/ingreso por el Impuesto sobre Sociedades se compone de:

| | Miles de euros | |
|---|---|---|
| | 2023 | 2022 |
| Impuesto diferido | 25.604 | (3.403) |
| | **25.604** | **(3.403)** |

A 31 de diciembre de 2023 el Grupo tiene activadas bases imponibles negativas generadas por importe de 20.032 miles de euros. Los activos por impuesto diferido se encuentran registrados con el límite de los pasivos por impuesto diferido. Desde la aplicación del régimen de SOCIMI, el grupo no ha registrado nuevos activos por impuesto diferido. El importe total acumulado de bases imponibles negativas no activadas asciende a 59.492 miles de euros (cuota 14.873 miles de euros).

Las sociedades del Grupo tienen pendientes de inspección por las autoridades fiscales los 4 últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables, desde la constitución de las sociedades en el caso de que la fecha de constitución sea posterior a los 4 años indicados.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Los Administradores de la Sociedad no esperan que se deriven pasivos adicionales de importancia como consecuencia de eventuales inspecciones de los ejercicios abiertos.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las Cuentas Anuales consolidadas.

## 16. Resultado financiero

| | Miles de euros | |
|---|---|---|
| | 2023 | 2022 |
| **Ingresos financieros:** | | |
| De valores negociables y otros instrumentos financieros | | |
| - De terceros | 10 | 18 |
| | **10** | **18** |
| **Gastos financieros (nota 12):** | | |
| Gastos financieros por intereses de préstamos | (12.125) | (6.258) |
| Gastos de apertura de prestamos | (2.338) | (1.598) |
| Otros gastos financieros | (42) | (42) |
| | **(14.505)** | **(7.898)** |
| **Variación de valor razonable en instrumentos financieros (nota 12)** | **1** | **(4)** |
| **Resultado financiero** | **(14.494)** | **(7.884)** |

Durante el ejercicio 2023, se han imputado como gasto financiero 2.338 miles de euros (2022: 1.443 miles de euros) correspondiente al coste amortizado asociado a los préstamos indicados en la nota 12 y, adicionalmente, en el ejercicio 2022 se imputaron 155 miles de euros (Nota 12) consecuencia de la cancelación de préstamos. Durante el ejercicio 2023, no se ha producido ninguna cancelación de préstamos

## 17. Retribución a los administradores y Alta dirección

Retribución a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no han realizado con la Sociedad dominante ni con Sociedades del Grupo operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

Durante el ejercicio 2023, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no han devengado ni percibido remuneración alguna en concepto de sueldos y salarios, si bien han devengado 30 miles de euros (2022: 30 miles de euros) en concepto de dietas por asistencia a los consejos de administración.

Durante el ejercicio 2023 y 2022, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

No se han realizado anticipos o créditos de los miembros del Consejo de Administración durante el Ejercicio. Tampoco se han satisfecho, total o parcialmente, primas de seguro de responsabilidad civil de los administradores. En el ejercicio anterior tampoco.

Al cierre del ejercicio 2023 y 2022 hay 7 consejeros no empleados, todos ellos hombres.

Retribución a la Alta Dirección

La Sociedad considera que no existe personal de alta dirección adicional ya que las funciones propias de la alta dirección son realizadas de forma externa por otra Sociedad (Nota 18).

Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad dominante, durante el ejercicio los administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración de la Sociedad dominante han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley.

## 18. Otras operaciones con partes vinculadas

El desglose por sociedades de las transacciones realizadas, así como los saldos a cierre del ejercicio con partes vinculadas es el siguiente:

| | Miles de euros | |
|---|---|---|
| | 2023 | 2022 |
| **Transacciones:** | | |
| **Compra de inversiones inmobiliarias y servicios de gestión de obra (Nota 8)** | | |
| Otras partes vinculadas: | | |
| -Valfondo Gestión, S.L.U. | 8.813 | 3.668 |
| -Ingeniería Logística Tectónica, S.L. | 5.263 | 3.102 |
| **Recepción y prestación de servicios (otras partes vinculadas):** | | |
| -Valfondo Gestión, S.L.U. | 5.860 | 5.122 |
| -Bankinter, S.A. | - | 5.745 |
| - Bankinter Investment Sgeic, S.A.U. | 3.881 | - |
| -Valfondo Desarrollos Técnicos, S.L.U. | (38) | (36) |
| | **23.779** | **17.601** |

| | Miles de euros | |
|---|---|---|
| | 2023 | 2022 |
| **Saldos a pagar y a cobrar:** | | |
| Otras partes vinculadas: | | |
| -Valfondo Gestión, S.L.U. | (2.060) | (1.735) |
| -Valfondo Desarrollos Técnicos, S.L.U. | 46 | - |
| -Ingeniería Logística Tectónica, S.L. | (157) | (7) |
| -Bankinter, S.A. | (992) | (934) |
| | **(3.163)** | **(2.676)** |

Estos saldos a pagar con partes vinculadas se han registrado en el ejercicio 2023 y 2022 dentro del epígrafe de "Acreedores varios". Los saldos a cobrar durante el ejercicio 2023 se registraron en "Clientes por ventas y prestaciones de servicios".

Estas transacciones se han realizado a valor razonable.

La recepción de servicios por parte de Valfondo Gestión, S.L.U atienden, a los servicios de llevanza de la contabilidad, a los servicios de gestión de propiedades, y a servicios en concepto de gestión de activos en virtud del "Contrato de gestión de negocio" con fecha 14 de mayo de 2021, por el cual, dicha compañía desempeña labores de dirección, gerencia, gestión administrativa, relación con clientes y seguimiento de proyectos principalmente.

Adicionalmente, en dicho contrato, se establece una comisión por rentabilidad la cual será devengada, calculada y liquidada en el momento en el que se produzca un cambio de control de la entidad, se produzca la desinversión o pasados diez años desde la formalización del contrato. A cierre del ejercicio 2023 y 2022 no se ha registrado importe alguno por tal comisión, dado que la rentabilidad mínima requerida para su devengo no se cumple a tal fecha.

Aunque no existe relación accionarial con la Sociedad, se considera parte vinculada según NIC 24 al tratarse de la sociedad gestora que influye en las decisiones operativas, de negocio y de gestión, compartiendo algún consejero o directivo con la Sociedad. A efectos fiscales, no se considera parte vinculada de acuerdo con el artículo 18 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

La recepción de servicios por parte de Bankinter Investment Sgeic, S.A.U., (anteriormente prestados por parte de Bankinter, S.A., ya que se ha producido traspaso entre Bankinter S.A. y Bankinter Investment Sgeic, S.A.U durante el ejercicio 2023), atienden, por una parte, a los servicios en concepto de gestión, y por otra parte a servicios de asesoramiento, estructuración y colocación de capital de la sociedad entre sus inversores en las ampliaciones de capital de la sociedad, ambos en virtud del "Contrato de asesoramiento estratégico" con fecha 14 de mayo de 2021.

Dentro de la prestación de servicios con Bankinter Investment Sgeic, S.A.U. durante el ejercicio 2023 no hay ningún gasto derivado de la comisión de comercialización y estructuración, al no haberse producido ninguna ampliación de capital (2022: 2.492 miles de euros).

Adicionalmente, en dicho contrato, se establece una comisión por rentabilidad la cual será devengada, calculada y liquidada en el momento en el que se produzca un cambio de control de la entidad, se produzca la desinversión o pasados diez años desde la formalización del contrato, al igual que en el caso de Valfondo Gestión, S.L.U., no se ha registrado importe alguno por tal comisión dado que la rentabilidad mínima requerida no se cumple a fecha de cierre del ejercicio 2023 y 2022.

## 19. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI. Ley 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("Ley SOCIMI"), se detalla a continuación la siguiente información en relación con la Sociedad dominante:

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley.

Las reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley ascendían a un importe negativo de 6.358 miles de euros.

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, del 15%, o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

En el ejercicio 2022 se generaron unas reservas negativas por importe de 1.410 miles a las que se les aplicó un tipo de gravamen del 0%.

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, del 15%, o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No es de aplicación, al no haberse generado beneficios desde la fecha de aplicación del régimen SOCIMI.

d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 15%, o del 19% o al tipo general.

En el ejercicio 2023 la sociedad dominante no ha distribuido dividendos con cargo a reservas distintas de la prima de emisión.

e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

No es de aplicación, al no haberse generado beneficios desde la fecha de aplicación del régimen SOCIMI.

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

09 ABR 2024

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

**2023**

| Sociedad | Inmueble | Fecha de compra | Fecha de inicio obra | Fecha fin obra/ofrecimiento arrendatario |
|---|---|---|---|---|
| Montepino Logística Socimi, S.A. | MADRID - Parla | 18/06/2021 | 21/06/2021 | 15/09/2021 |
| | ALICANTE 1 | 16/06/2021 | 05/07/2022 | 23/09/2022 |
| | ALICANTE 2 | 16/06/2021 | N/A | N/A |
| | ALICANTE 3 | 26/07/2022 | N/A | N/A |
| | ARAGÓN - Zaragoza | 27/05/2022 | 27/12/2022 | N/A |
| | CASTILLA LA MANCHA - Zonas comunes | 29/06/2022 | N/A | N/A |
| | CASTILLA LA MANCHA - Marchamalo 4 | 13/05/2022 | N/A | N/A |
| | VALENCIA – Alaquas 1 | 26/12/2023 | N/A | N/A |
| | VALENCIA – Alaquas 2 | 26/12/2023 | N/A | N/A |
| | ZARAGOZA - LAPESA | 21/12/2023 | N/A | N/A |

| Sociedad dependiente | Fecha adquisición |
|---|---|
| Montepino Logística Last Mile, S.L.U. | 14/05/2021 |
| Montepino Logística Big Box, S.L.U. | 14/05/2021 |
| Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.U. | 14/05/2021 |
| Montepino Logística Málaga, S.L.U. | 14/05/2021 |
| Montepino Logística Zaragoza, S.L.U. | 14/05/2021 |
| Montepino Logística Ruiseñor, S.L.U. | 06/07/2021 |
| Montepino Logística Levante, S.L.U. | 28/05/2021 |
| Inmobisanro, S.L.U. | 01/07/2022 |
| Ribatejo Plataforma Logística, LDA | 01/08/2022 |
| El Higuerón Logística, S.L. | 21/12/2022 |

g) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009 son los reflejados en la tabla anterior. Las sociedades El Higueron Logística S.L.U y Ribatejo Plataforma Logística, LDA, quienes a fecha de cierre del ejercicio no se encontraban acogidas al régimen fiscal SOCIMI, cumplen con los requisitos del art.2.1.c) Ley SOCIMI para ser consideradas aptas a efectos del cómputo de activo del régimen SOCIMI.

h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No es de aplicación, al no haberse generado hasta la fecha resultado positivo.

## 20. Información sobre medio ambiente

Durante el ejercicio 2023 y 2022 se han obtenido certificaciones LEED que acreditan el cumplimiento de los edificios con los estándares de ecoeficiencia y sostenibilidad requeridos. Estas certificaciones se obtienen como consecuencia de la utilización de materiales en las diversas promociones ejecutadas que cumplen con creces los estándares de calidad exigidos.

## 21. Hechos posteriores al cierre

No se han producido hechos posteriores al cierre del ejercicio que afecten de forma significativa a las presentes cuentas anuales consolidadas.

## 22. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante los 2023 y 2022 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y por otras sociedades de la red PwC han sido los siguientes:

| 2023 | | | Miles de euros |
|---|---|---|---|
| Conceptos | PwC | Otras sociedades de la red de PwC | Total |
| Servicios de auditoria | 84 | - | 84 |
| Otros servicios de verificación | - | - | - |
| Asesoramiento fiscal | - | - | - |
| **Total** | **84** | **-** | **84** |

| 2022 | | | Miles de euros |
|---|---|---|---|
| Conceptos | PwC | Otras sociedades de la red de PwC | Total |
| Servicios de auditoria | 69 | - | 69 |
| Otros servicios de verificación | 9 | - | 9 |
| Asesoramiento fiscal | - | - | - |
| **Total** | **78** | **-** | **78** |

# ANEXO I SOCIEDADES DEPENDIENTES INCLUIDAS EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

| EJERCICIO 2023 | Miles de Euros<br>Valor contable en sociedad dominante | Fecha constitución | % Control | Fondos propios (Miles de euros)<br>Capital | Reservas | Otras partidas | Resultado del periodo | Aportaciones de socios |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Montepino Logística Big Box, S.L.<br>Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza | 265.038 | 27/12/2017 | 100% | 135 | 208.492 | (14.434) | (16.922) | - |
| Montepino Logística Last Mile, S. L.<br>Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza | 83.467 | 29/10/2018 | 100% | 3 | 63.155 | (991) | 289 | - |
| Montepino Logística Málaga, S.L.U.<br>Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza | 56.901 | 07/08/2019 | 100% | 3 | - | (1814) | (801) | 34.579 |
| Montepino Logística Guadalajara 2, S. L<br>Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza | 67.998 | 03/07/2018 | 100% | 15 | 54.867 | (1.767) | (521) | 56.530 |
| Montepino Logística Levante, S. L.U.<br>Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza | 73 | 28/03/2021 | 100% | 3 | - | (11) | (9) | 70 |
| Montepino Logística Zaragoza, S. L.U.<br>Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza | 9.064 | 28/03/2021 | 100% | 3 | - | (124) | (99) | 9.080 |
| Montepino Logística Ruiseñor, S. L<br>Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza | 42.699 | 24/04/2018 | 100% | 85 | 3.950 | (4.522) | (452) | 53.701 |
| Inmobisanro S. L<br>Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza | 139.909 | 30/12/2004 | 100% | 4 | 15.573 | (428) | (3.573) | 96.826 |
| Plataforma Logística Ribatejo<br>Castanheira do Ribatejo ( Lisboa) | 59.957 | 01/08/2022 | 100% | 3 | - | (85) | (576) | 59.954 |
| El Higueron Logistica S.L, Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza | 3 | 21/12/2022 | 100% | 3 | - | - | (7) | - |

| EJERCICIO 2022 | Miles de Euros<br>Valor contable en sociedad dominante | Fecha constitución | % Control | Fondos propios (Miles de euros)<br>Capital | Reservas | Otras partidas | Resultado del periodo | Aportaciones de socios |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Montepino Logistica Big Box, S.L.<br>Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza | 325.640 | 27/12/2017 | 100% | 135 | 246.639 | (8.643) | (5.791) | 1.134 |
| Montepino Logistica Last Mile, S. L<br>Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza | 87.762 | 29/10/2018 | 100% | 3 | 57.051 | (992) | 493 | 11.962 |
| Montepino Logística Torija, S. L.U.<br>Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza | 43.852 | 24/11/2017 | 100% | 292 | - | (2.305) | 168 | 29.949 |
| Montepino Logística Málaga, S.L.U.<br>Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza | 56.605 | 07/08/2019 | 100% | 3 | - | (1.087) | (727) | 30.029 |
| Montepino Logística Coslada 2, S. L.U.<br>Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza | 4.259 | 13/11/2019 | 100% | 3 | - | (180) | (101) | 4.019 |
| Montepino Logística Guadalajara 2, S. L<br>Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza | 54.818 | 03/07/2018 | 100% | 15 | - | (1.279) | (488) | 43.349 |
| Montepino Logística Illescas 2 , S. L.U.<br>Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza | 15.713 | 28/03/2021 | 100% | 3 | - | (2) | (138) | 15.710 |
| Montepino Logística Levante, S. L.U.<br>Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza | 73 | 28/03/2021 | 100% | 3 | - | (2) | (9) | 70 |
| Montepino Logística Zaragoza, S. L.U.<br>Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza | 1.364 | 28/03/2021 | 100% | 3 | - | (65) | (59) | 1.380 |
| Montepino Logística Barcelona, S. L.U.<br>Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza | 6.051 | 3/07/2018 | 100% | 3 | - | (233) | (62) | 3.468 |
| Montepino Logística Ruiseñor, S. L<br>Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza | 42.999 | 24/04/2018 | 100% | 85 | (12.370) | (3.995) | (526) | 54.000 |
| Inmobisanro S. L<br>Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza | 97.766 | 30/12/2004 | 100% | 4 | - | (10) | (417) | 70.395 |
| Plataforma Logística Ribatejo<br>Castanheira do Ribatejo ( Lisboa) | 34.506 | 01/08/2022 | 100% | 3 | - | - | (84) | 34.503 |
| El Higueron Logistica S.L, Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza | 3 | 21/12/2022 | 100% | 3 | - | (8.643) | - | - |



09 ABR 2024
Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

**MONTEPINO LOGISTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

En cumplimiento de la normativa vigente, se presenta este informe de gestión referido al ejercicio 2023, cuyo contenido sigue las indicaciones del artículo 262 de la Ley de Sociedades de Capital.

**Escenario macroeconómico**

En 2023, la economía española mantuvo un notable dinamismo en la primera parte del año, ralentizándose la actividad en el tercer trimestre y volviendo a acelerarse al final del año. Finalmente, el PIB español avanzó un 2,5% en 2023, un avance importante de la actividad sobre todo teniendo en cuenta el contexto de ralentización económica y la continuidad en el ciclo de subidas de tipos de interés en el que los bancos centrales subieron los tipos de referencia hasta niveles no vistos desde el año 2000. Concretamente, el tipo de interés de referencia del Banco Central Europeo ha escalado en el año 2023 desde el 2,50% hasta el 4,50%.

Como se esperaba que sucediera al inicio del ejercicio, la demanda interna ha sostenido el crecimiento durante el año debido en gran parte al consumo de los hogares, ya que la inversión no ha despuntado de la mano de los fondos europeos, como sería deseable y previsible.

La demanda externa ha dejado de ser un impulsor del crecimiento, como venía ocurriendo en los últimos tiempos y desde abril ya ha comenzado a drenar al crecimiento trimestral del PIB, si bien en términos interanuales en el último trimestre del año no contribuyó al crecimiento, pero tampoco lo frenó. El comercio de bienes no consigue remontar, a pesar del buen arranque de año que registró. El motivo reside en la ralentización económica más acusada de nuestros principales socios comerciales. En la demanda externa la luz la pone el buen desempeño del sector turístico, que cerró el año superando las cifras —tanto en pernoctaciones como en llegadas de visitantes internacionales, también en gasto (aunque buena parte del incremento se explica por el importante incremento de los precios que ha acometido el sector)— del año récord que fue 2019.

El mercado laboral ha resistido y ha tenido una evolución favorable durante 2023 (los ocupados han aumentado en más de 700.000 personas, el mayor incremento anual de la serie histórica, solo superado por 2021, el año posterior a la pandemia), si bien en los últimos meses del año se ha producido una normalización del ritmo de avance del empleo. La tasa de paro, por su parte, está registrando ligeros incrementos, pero se mantiene en el orden del 12%, no siendo esperable que se deteriore sustancialmente en los próximos trimestres.

La inflación general, aunque con baches a lo largo del año, se ha ido reduciendo y cierra el año en el 3,1%, muy debajo del 5,7% de cierre de 2022. Se espera que continúe así el próximo año, aunque los niveles promedios seguirán todavía por encima del objetivo del 2%.

## MONTEPINO LOGISTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

En el mercado logístico, el año 2023 ha sido un buen año, pero con cifras de contratación inferiores a los dos extraordinarios años anteriores, volviendo a niveles de 2019. A nivel de contratación de nuevo espacio logístico el año ha terminado con más de 900 mil m² contratados, lo que ha supuesto un ligero descenso respecto al año anterior. En cuanto a la inversión en el sector las cifras han sido muy inferiores a 2022, con un descenso de alrededor del 40%, motivado principalmente por el mayor coste financiero y la expansión de yields en todos los sectores, volviendo a niveles medios pre-covid.

A lo largo del año hemos visto como ha continuado el crecimiento de rentas que comenzó en 2022, para ajustarse a los mayores costes de desarrollo de nuevas plataformas logísticas: financieros y de construcción. Este incremento varía según el mercado, pero de media arroja una subida superior al 5%, siendo en algunos mercados superior al 10%.

**Situación del Grupo**

El Grupo ha seguido centrado en el crecimiento mediante la ampliación de sus activos en cartera, consolidando los proyectos iniciados en los años anteriores e iniciando nuevos proyectos. En el año 2023 el Grupo ha entregado un total de 220.500 m² de nuevas construcciones logísticas a sus clientes (todos ellos pre alquilados), lo que ha implicado un incremento del 40% de la cifra de negocio respecto al ejercicio anterior, alcanzando los 36,6 millones de euros. de alquileres anuales.

Durante este periodo el Grupo ha alcanzado compromisos de arrendamiento para la construcción de inmuebles logísticos bajo la modalidad de llave en mano por un total de superficie de más de 150.000 m², alcanzando un 97% de ocupación en la cartera operativa. Cabe destacar la incorporación a la cartera de 2 nuevos clientes.

A 31 de diciembre de 2023 el grupo cuenta con 51 proyectos, de los cuales 25 están operativos (21 han generado rentas monetarias en el ejercicio 2023). De estos proyectos se encuentran en fase de construcción 11 activos que representan una superficie total de alquiler de más de 348.000 m2 y que implicarán un incremento anual de la cifra de negocio de 18,8 millones de euros una vez entregados a los clientes.

El importe neto de la cifra de negocio del grupo durante el ejercicio ha ascendido a 36,6 millones de euros lo que representa un incremento del 40% respecto al ejercicio precedente. Cabe destacar el excelente comportamiento de nuestros clientes que ha implicado una tasa nula de impago de rentas. El EBITDA, calculado como resultado de explotación eliminando el impacto del deterioro del fondo de comercio y la variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias, se ha situado en 19,5 millones de euros frente a los 15,6 del ejercicio anterior (25% de incremento).

09 ABR 2024
Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

Sin embargo, a pesar de los buenos resultados operativos del ejercicio, el resultado económico ha venido marcado por el impacto negativo en la valoración de los activos del grupo derivado del incremento de yields consecuencia de la subida de los tipos de interés por parte del Banco Central Europeo. El importe registrado en la cuenta de resultados del ejercicio por variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a un importe negativo de 167,9 millones de euros. A pesar de la caída de valoración indicada, el valor de los activos inmobiliarios se ha incrementado en 43 millones de euros hasta alcanzar la cifra de 1.252 millones de euros.

El grupo ha seguido absorbiendo el Fondo de Comercio generado en la primera consolidación, registrando con cargo a resultados del 2023 un importe de 19,5 millones de euros (17,7 millones de euros en 2022).

El grupo cuenta con una situación financiera sólida que le permitirá atender sus compromisos futuros. Las financiaciones bancarias concedidas con disposiciones pendientes, así como financiaciones en curso permitirán al grupo atender las obligaciones en el corto plazo derivadas de la estrategia de fuerte crecimiento mantenida. El grupo cuenta con un patrimonio neto de 751 millones de euros, lo que sitúa su coeficiente de solvencia en el 54,8%, calculado como el cociente entre patrimonio neto y total pasivo.

Desde el 6 de junio de 2023, las acciones de la Sociedad dominante cotizan en el Euronext Access de París, cumpliendo de esta forma con la obligación requerida por la Ley 11/2009 de que las acciones de las SOCIMI estén admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.

**Contexto y perspectivas futuras**

De cara a 2024, se espera una desaceleración del crecimiento del PIB español hasta el 1,8%, donde el crecimiento se ralentizará en el arranque del año e irá ganando dinamismo conforme avance el ejercicio, al compás de nuestros principales socios comerciales. El mercado laboral, en línea con la actividad, moderará su dinamismo el próximo año, si bien seguirá robusto.

El principal soporte de la actividad será la demanda interna, donde los fondos NGEU deberían jugar un papel importante, si finalmente logran acelerar el ritmo de ejecución de los proyectos, que hasta ahora no se ha conseguido y cuyo impacto económico retrasará, según se desprende del aplazamiento que solicitó el gobierno español en la Adenda al Plan de Recuperación —y que se aprobó por la Comisión Europea el pasado mes de septiembre— de numerosos hitos y objetivos. Los hogares también se van a ver favorecidos por el aumento de las rentas reales, tras la pérdida de poder adquisitivo experimentada en estos dos últimos años.

En lo que se refiere a la política monetaria el ciclo de normalización monetaria podría iniciarse a finales de la primera mitad del 2024, siendo previsible que el BCE reduzca los tipos de interés varias veces durante el año.

**MONTEPINO LOGISTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

El año 2024 se presenta como un año de transición donde parece que se ha alcanzado el pico de inflación y tipos de interés. Existe una gran expectativa sobre el posible inicio de una fase de compresión de yields que favorecería el incremento de valor de los activos. En la parte de la demanda, ésta continúa muy sólida por la parte de ocupantes y manteniendo la tendencia alcista de rentas en las principales áreas logísticas. El mayor impacto del alza de costes de construcción como de la importante subida de los costes financieros ya ha pasado y volveremos a ver una recuperación en el mercado de inversión y de proyectos construidos a riesgo, si bien nuestra actividad está centrada en la construcción llave en mano con contratos de arrendamiento a largo plazo.
En este entorno, el grupo va a seguir centrando su actividad en la promoción y alquiler de espacios logísticos con un plan de crecimiento que le permitirá seguir como referente a escala nacional, manteniendo la competitividad, eficacia y calidad que le caracterizan. El Grupo tiene previsto entregar en 2024 a sus clientes 245.000 m² de edificios logísticos (todos pre alquilados).

**Gestión del riesgo financiero**

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo fiscal. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de las Sociedades.

El grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo y la disponibilidad de financiación para atender sus compromisos.

El grupo gestiona el riesgo de interés derivado de las operaciones de financiación a tipo de interés variable mediante la contratación de coberturas.

**Sostenibilidad**

Manteniendo su compromiso de transparencia y de divulgación de información no financiera, el Grupo ha presentado su memoria anual de sostenibilidad referente al ejercicio 2022, elaborada según los requisitos y principios establecidos en la Guía para elaboración de Memorias de Sostenibilidad elaborada por Global Reporting Initiative (GRI) y la guía de buenas prácticas para los informes de Sostenibilidad de European Real Estate Association (EPRA Best Practices Recommendations for Sustainability Reporting (EPRA sBPR)), la cual fue verificada por un tercero independiente. A fecha actual se está en proceso de elaboración de la memoria de sostenibilidad de 2023 la cual incluirá por primera vez la medición del avance de cumplimiento de objetivos establecidos en la hoja de ruta ESG aprobada en 2022 por el Consejo de Administración de la sociedad matriz.

Al igual que en años anteriores, el Grupo mejoró sus resultados en el Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), el índice líder en la evaluación de factores ESG en el sector inmobiliario.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

09 ABR 2024

El Grupo ocupa el primer lugar entre sus comparables de Europa en el Standing Investments Benchmark, el índice que evalúa la gestión y el rendimiento en cuestiones medioambientales, sociales y de gobernanza. El Grupo obtuvo una puntuación de 92 sobre 100 en este capítulo, lo que supone una mejora de cuatro puntos respecto a 2022.

Paralelamente, el Grupo también mejoró su desempeño en el Development Benchmark, que evalúa la incorporación de criterios ESG en el desarrollo de proyectos inmobiliarios. El GRESB ha otorgado al Grupo una puntuación de 98 puntos sobre 100 (frente a los 94 de 2022), lo que la sitúa en tercera posición respecto a sus homólogas y le permite ascender cuatro puestos en un año.

Desde su primera aparición en este ranking, en 2020, el Grupo ha conseguido mejorar cada año su puntuación en los dos índices inmobiliarios de GRESB. Así, la puntuación del Grupo ha mejorado un 68,5% en el Standing Investments Benchmark y un 78,2% en el Development Benchmark desde su debut.

El Grupo ratifica su liderazgo ESG al obtener en 2023 por segundo año consecutivo la máxima calificación de 5 estrellas verdes en ambas evaluaciones y logra el pleno de puntos en los criterios que inciden en aspectos sociales y de gobernanza.

En cuanto a la Promoción y Gestión de Edificios Sostenibles, en 2023 el Grupo sumó nuevas certificaciones de diseño y construcción sostenibles a su portfolio. Dentro de la certificación LEED, se han obtenido 5 nuevos certificados nivel Gold y un nuevo certificado nivel Platinum. Igualmente, el desarrollo del Polígono Pradillos II en Illescas ha sido realizado bajo estrictos criterios de sostenibilidad, ejecutándose siguiendo el esquema de certificación BREEAM Urbanismo. Este certificado, que garantiza los más altos estándares de construcción sostenible en proyectos de gran envergadura y permite certificar de forma independiente la sostenibilidad de las propuestas de desarrollo en las fases iniciales de planeamiento urbanístico, convierte a este proyecto en un complejo logístico a la vanguardia en España, ya que son muy pocos los proyectos con este sello en nuestro país.

**Otras cuestiones**

El grupo cuenta con 7 empleados que han estado en plantilla durante el ejercicio 2023, siendo la gestión realizada durante el ejercicio por Valfondo Gestión, S.L.U

El periodo medio de pago a proveedores se sitúa en 23 días.

Durante el ejercicio 2023 no se ha llevado a cabo ninguna actividad en materia de I+D.

Durante el ejercicio la Sociedad dominante, por sí misma o por cuenta de un tercero, no ha adquirido ni realizado ningún tipo de negocio con acciones propias. Ninguna empresa del grupo tiene acciones de autocartera.

**Acontecimientos posteriores al cierre**

No se han producido hechos posteriores al cierre del ejercicio que afecten de forma significativa al Grupo.

09 ABR 2024

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

09 ABR 2024

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

**MONTEPINO LOGISTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

El Consejo de Administración de la sociedad Montepino Logística SOCIMI, S.A. en fecha 18 de marzo de 2024, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 44 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas anuales consolidadas y el Informe de gestión consolidado del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2023, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito y han sido visados por el secretario no consejero por delegación del resto de miembros del Consejo de Administración.

a) Balance consolidado al cierre del ejercicio 2023.

b) Cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio 2023.

c) Estado resultado global consolidado correspondiente al ejercicio 2023.

d) Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio 2023.

e) Estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2023.

f) Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023.

g) Informe de gestión consolidado del ejercicio 2023.

**FIRMANTES:**

**D. Fernando Moreno Marcos**
**Presidente**

**D. Juan Jose Vera Vera**
**Vicepresidente**

**D. Juan José Vera Villamayor**
**Vocal**

D. Ignacio Larrú Martínez
Vocal

D. Victor Martí Gilabert
Vocal

D. Iñigo Gortázar Sánchez-Torres
Vocal

D. Jaime Iñigo Guerra Azcona
Vocal

D. Alfonso Cárcamo Gil
Secretario no consejero

09 ABR 2024

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526