

**Montepino Logística SOCIMI, S.A.**

Audit Report  
Abridged Annual Accounts at 31 December 2023

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

[pwc logo]

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

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

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

### Opinion

We have audited the abridged annual accounts of Montepino Logística SOCIMI, S.A. (the Company), consisting of the abridged balance sheet at 31 December 2023, the abridged income statement and the notes to the abridged accounts for the year then ended.

In our opinion, the accompanying abridged annual accounts present fairly, in all material respects, the Company's equity and financial position at 31 December 2023 and its results for the year then ended, in accordance with the applicable financial reporting regulatory framework (as identified in Note 2.1 of the notes to the abridged accounts) and, in particular, with the accounting principles and criteria contained in that framework.

### 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 *Responsibilities of the auditor in relation to the audit of the abridged annual accounts*.

We are independent of the Company in accordance with the ethical requirements, including those relating to independence, applicable to our audit of the abridged 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

The key audit matters are those that, in our professional judgement, were deemed susceptible to higher risks of material misstatement in our audit of the abridged annual accounts of the current period. These risks have been addressed in the context of our audit of the abridged 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 3<sup>rd</sup>  
Entered in the Official Register of Auditors under no. S0242 - TIN: B-79031290

<b>Key audit matters</b>	<b>How the matter was addressed in the audit</b>
<p>Measurement of investments in Group companies</p> <p>As indicated in Note 7 of the notes to the abridged annual accounts, the Company has equity investments in Group companies amounting to €725,109 thousand. The Company assesses the investments at the year-end for indications of impairment, following the approach described in Note 3.2 of the notes to the abridged accounts.</p> <p>As the calculation of the recoverable amount of the investments requires significant judgements and estimates on the part of Company management, and given the material amount involved, verification that these investments are properly measured is a key audit matter.</p>	<p>Our audit procedures carried out on the process whereby investments in Group companies are measured included:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Gaining an understanding of the process followed by Company management when assessing the potential impairment of these assets.</li><li>• We reviewed the recoverable amount of investments in Group companies, assessing the reasonableness of the estimates made (mainly the fair value of the properties owned by those companies).</li><li>• Checking that Notes 3.2 and 7 to the abridged annual accounts include the related disclosures required by the applicable financial reporting regulatory framework.</li></ul> <p>The findings of our procedures were satisfactory and we identified no relevant aspect that affects the financial information included in the abridged annual accounts.</p>

#### Directors' responsibility in connection with the abridged annual accounts

The directors are responsible for the preparation of the accompanying abridged annual accounts such that they present fairly the Company's equity, financial position and results in accordance with the regulatory financial reporting framework applicable to the entity in Spain, and the internal control considered necessary to permit the preparation of abridged annual accounts which are free from material misstatement, due to fraud or error.

In the preparation of the abridged annual accounts, the directors are responsible for assessing the Company's capacity to continue as a going concern, disclosing, as appropriate, any going concern-related issues and applying the going-concern accounting principle, unless the directors intend to wind up the Company or discontinue its operations, or unless no other realistic alternative exists.

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

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

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

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 abridged 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 abridged 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 depending on the circumstances, and not with the intention of expressing an opinion on the efficiency of the entity's internal control system.
- We assess whether the accounting policies applied are adequate and the reasonableness of the accounting estimates and the relevant information disclosed by the directors.
- We conclude as to whether the utilisation by the directors of the going concern principle is appropriate and, basing ourselves on the audit evidence obtained, we conclude as to whether there is or not any material uncertainty in relation to the events or conditions that could generate significant doubts as to the Company's capacity 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 abridged annual accounts or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the evidence obtained up to the date of our audit report. However, future events or conditions could cause the Company to cease to be a going concern.
- We evaluate the overall presentation, structure and presentation of the abridged annual accounts, including the disclosures, and assess whether the abridged annual accounts represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

We liaise with the 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 weakness that we identify in the course of our audit.

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

[pwc logo]

Montepino Logística SOCIMI, S.A.

Among the significant risks notified to the Company's directors, we determine those that have been of the greatest significance in the audit of the abridged financial statements 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

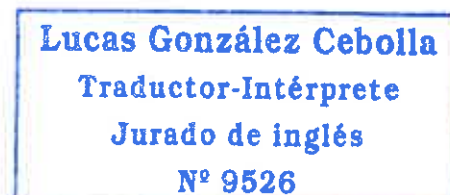
[There is a stamp of the Spanish Institute of Chartered Accountants]

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.



**Montepino Logística SOCIMI, S.A.**

Abridged Annual Accounts as at  
31 December 2023

[Signature]

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

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

<b>ASSETS</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>NON-CURRENT ASSETS</b>		<b>819,900</b>	<b>850,086</b>
Investment property	5	90,473	74,446
Long-term investments in Group companies and associates	7	725,109	771,411
Equity instruments		725,109	771,411
Long-term financial investments		434	220
Deferred tax assets		3,627	3,627
Long-term prepayments and accrued income		257	382
<b>CURRENT ASSETS</b>		<b>8,289</b>	<b>29,006</b>
Trade and other receivables	6	919	10,224
Trade receivables for sales and provision of services		56	382
Current tax assets		74	74
Other amounts receivable from Public Administrations	6.c	789	9,768
Short-term prepayments and accrued income		283	309
Cash and cash equivalents		7,087	18,473
<b>TOTAL ASSETS</b>		<b>828,189</b>	<b>879,092</b>

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

[Signature]

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

### ABRIDGED BALANCE SHEET AT 2023 YEAR-END

(Thousand euro)

<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>EQUITY</b>		<b>812,806</b>	<b>869,359</b>
<b>Shareholders' funds</b>	<b>8</b>	<b>812,806</b>	<b>869,359</b>
Capital	8	85,988	85,988
Share premium	8	768,547	794,976
Reserves	8	(9,015)	(9,015)
Prior-year losses		(2,590)	(1,180)
Profit/(loss) for the year		(30,124)	(1,410)
<b>NON-CURRENT LIABILITIES</b>		<b>7,120</b>	<b>3,893</b>
<b>Long-term provisions</b>		<b>-</b>	<b>29</b>
<b>Long-term payables</b>	<b>9</b>	<b>3,493</b>	<b>237</b>
Bank borrowings		3,122	-
Other financial liabilities		371	237
<b>Deferred tax liabilities</b>		<b>3,627</b>	<b>3,627</b>
<b>CURRENT LIABILITIES</b>		<b>8,262</b>	<b>5,840</b>
<b>Short-term payables</b>	<b>9</b>	<b>7,878</b>	<b>5,157</b>
Bank borrowings		6,025	-
Other financial liabilities		1,853	5,157
<b>Trade and other payables</b>	<b>9</b>	<b>382</b>	<b>675</b>
Sundry payables		361	656
Other amounts payable to Public Administrations		21	19
<b>Short-term accruals and deferred income</b>		<b>2</b>	<b>8</b>
<b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>		<b>828,189</b>	<b>879,092</b>

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

[Signature]



## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

### ABRIDGED INCOME STATEMENT FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023 (Thousand euro)

<b>CONTINUING OPERATIONS</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Revenue	12	1,566	1,914
Other operating income		8	8
Staff costs	16	(159)	(125)
Other operating expenses	12	(2,780)	(2,035)
Fixed asset depreciation	5	(387)	(302)
Impairment and profit/(loss) on fixed asset disposals	5	-	(685)
Other profit/(loss)		(4)	8
Impairment adjustments to shareholdings in Group companies	7	(28,323)	-
<b>OPERATING PROFIT/(LOSS)</b>		<b>(30,079)</b>	<b>(1,217)</b>
Financial income		4	1
Financial expenses		(49)	(194)
<b>NET FINANCIAL INCOME/(EXPENSE)</b>		<b>(45)</b>	<b>(193)</b>
<b>PROFIT/(LOSS) BEFORE INCOME TAX</b>		<b>(30,124)</b>	<b>(1,410)</b>
Income tax	10	-	-
<b>PROFIT/(LOSS) FOR THE YEAR</b>		<b>(30,124)</b>	<b>(1,410)</b>

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

[Signature]

## **Montepino Logística SOCIMI, S.A.**

### **NOTES TO THE ABRIDGED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 December 2023 (Thousand euro)**

---

#### **1. General information**

Montepino Logística SOCIMI, S.A. ("the Company") 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 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, all the shares in the company Montepino Logística, S.L., the parent of a group of companies operating in the real estate logistics sector, were acquired (Note 7). A group of companies was formed a result of that corporate transaction. The Group's consolidated annual accounts for the financial year ended 31 December 2023 will be issued and filed at the Zaragoza Commercial Registry.

The merger of the Company (then Bankinter Logística, S.A.) and Montepino Logística, S.L. was approved on 9 December 2021, Bankinter Logística, S.A. being the acquiring company. Pursuant to recognition and measurement standard 21 of the Spanish Chart of Accounts, the assets acquired and liabilities assumed were measured at the amounts reflected in the consolidated annual accounts at 14 May 2021, the date on which the merger had accounting effect under applicable legislation.

On 14 September 2022, the Company notified the Tax Agency that it opted to apply the scheme for listed property investment companies ("SOCIMI") in accordance with Law 11/2009 of 26 October on listed property investment companies ("SOCIMI Law" or "Law 11/2009"). Therefore, the Company has been under the said SOCIMI tax scheme since 1 January 2022.

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

[Signature]  
1

## **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.

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

[Signature]  
2

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.

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

The Company 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 Company from the SOCIMI scheme.

Consequently, the Company's 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 Company's directors consider that the annual accounts will be approved without significant changes.

The Company's presentation and functional currency is the euro.

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

[Signature]

## **2. Basis of presentation**

### **2.1 Fair presentation**

The abridged annual accounts have been drawn up on the basis of the Company's accounting records and are presented in compliance with current company legislation, the Chart of Accounts introduced under Royal Decree 1514/2007 and the amendments brought in, the latest by means of Royal Decree 1/2021 of 12 January, which is in force in periods commencing on or after 1 January 2021, so as to present fairly the Company's equity, financial situation and results.

### **2.2 Critical measurement issues and estimates of uncertainty**

When preparing the annual accounts, the Company must use certain forward-looking estimates and judgements which are continually evaluated and are based on historical experience and other factors, including expectations of future events that are deemed reasonable in the circumstances.

Although the estimates considered are based on the best information available at the preparation date of these 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 income statement for the year in question.

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

- The recoverable amount of investments in Group companies in which the Company holds interests (Note 3.2).
- Estimation of the recoverable amount of investment property (Note 3.1).

### **2.3 Comparability**

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

### **2.4 Grouping of items**

For clarity, the abridged balance sheet and abridged income statement are presented in a summarised form. When appropriate, an analysis is provided in the relevant note to the abridged accounts.

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

[Signature]

## 2.5 Abridged Annual Accounts

In compliance with the conditions laid down in Article 257.1 of the Spanish Companies Act, the directors issue abridged annual accounts.

## 3. Accounting policies

### 3.1 Investment property

Investment property comprises 11 developments, only two of which have been handed over due to the completion of construction in previous years. Rent began to accrue as from completion, when the development was made available to the tenant. A lease has been signed with a third party for another of the developments, but rent has not begun to accrue because handover is expected in 2024. The assets included under this heading are presented at acquisition cost less accumulated depreciation and any impairment losses.

The acquisition price or production cost of investment properties requiring more than one year before they are ready for use will include any financial expense that accrues before the asset is operational and is charged by the supplier, or relates to loans or other external funding, whether specific or general, directly attributable to the asset's acquisition, manufacture or construction.

The depreciation charged on the construction portion is calculated using the straight-line method at a rate of 3%.

### 3.2 Equity investments in Group companies, associates and jointly-controlled entities

#### Initial measurement

The investments included in this category will initially be measured at cost, which will be equal to the fair value of the consideration paid plus directly attributable transaction costs. If applicable, the approach described in paragraph 2 of the standard on transactions between Group companies and the approach to the calculation of the cost of the business combination set forth in the standard on business combinations in the Chart of Accounts must be applied to Group companies.

However, where the investment was made prior to classification as a Group company, jointly-controlled entity or associate, the cost of the investment will be the carrying amount that the investment should have immediately before such classification.

The amount of any pre-emptive subscription rights and similar rights that may have been acquired will form part of the initial measurement.

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

[Signature]  
6

### Subsequent measurement

Equity instruments included in this category are measured at cost less any cumulative impairment adjustments.

When value must be allocated to these assets due to being written off or for any other reason, the weighted average cost method is applied by homogeneous group, which is understood to mean a group of instruments carrying the same rights.

In the event of the sale of preferential subscription and similar rights or where they are segregated in order to be exercised, the cost of the rights reduces the carrying amount of the respective assets. This cost will be determined applying a generally accepted measurement approach.

Contributions made as a result of a joint venture and similar arrangements are measured at cost, increased or decreased by the profit or loss, respectively, accruing to the company as a non-managing venturer, less any cumulative impairment losses.

The same approach is applied to participating loans accruing contingent interest, either because a fixed or variable interest rate is agreed and made conditional on the achievement of a milestone by the borrower entity (for example, the obtainment of profits), or because it is calculated exclusively by reference to the said entity's business performance. If, in addition to contingent interest, an irrevocable fixed interest rate is agreed, it is recognised as financial income on an accrual basis. Transaction costs are taken to the income statement on a straight-line basis over the term of the participating loan.

### Impairment

Where there is objective evidence that the carrying amount is not recoverable, the relevant measurement adjustments are made for the difference between the carrying amount and recoverable amount, which is the higher of fair value less costs to sell and the present value of cash flows from the investment. Unless better evidence is available of the recoverable amount when estimating the impairment of these investments, the investee's equity is taken into account, adjusted for any latent capital gains existing at the measurement date. The value adjustment and, if appropriate, its reversal, are reflected in the income statement for the year in which they arise.

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

[Signature]



### 3.3 Non-financial asset impairment losses

Assets are tested for impairment provided that an event or change in circumstances indicates that their carrying amount might not be recoverable. An impairment loss is recognised for the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount, this being the asset's fair value less the higher of 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 flows (cash-generating units).

Impaired non-financial assets, other than goodwill, are tested at each balance sheet date to identify any reversal of the loss.

For the purposes of estimating the recoverable amount, fair value is determined using as reference values the amounts calculated by an independent third-party expert at each year-end (Savills Aguirre Newman for 2023), 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 Company'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.

CPI increases are based on generally accepted forecasts.

### 3.4 Financial assets

#### a) Financial assets at fair value through profit or loss

This category includes equity instruments that are not held for trading or measured at cost in respect of which the irrevocable choice was made on initial recognition to present subsequent fair value changes directly in equity.

It also includes financial assets irrevocably designated on initial recognition as measured at fair value through profit or loss, which would otherwise have been included in a different category, so as to eliminate or significantly reduce a measurement inconsistency or accounting mismatch that would otherwise arise from measuring assets or liabilities on a different basis.

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

[Signature]  
8

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

#### Initial measurement

The financial assets included in this category are initially recognised at fair value which, barring evidence to the contrary, is the transaction price, this being equal to the fair value of the consideration paid. Directly attributable transaction costs are recognised in the income statement for the year.

#### Subsequent measurement

Following initial recognition, the entity will measure the financial assets in this category at fair value through profit or loss.

### **3.5 Equity**

Share capital consists of ordinary shares.

The costs of issuing new shares are recognised directly in equity as a reduction in reserves.

In the event that the Company acquires treasury shares, the consideration paid, including any directly attributable incremental cost, is deducted from equity until the shares are redeemed, reissued or sold. When treasury shares are subsequently sold or reissued, any amount received is taken to equity net of directly attributable incremental costs.

### **3.6 Financial liabilities**

#### Creditors and payables

This category includes trade and non-trade payables. These payables are classed as current liabilities unless the Company has an unconditional right to defer settlement for at least 12 months as from the balance sheet date.

Trade payables falling due in less than one year without a contractual interest rate are carried at their face value at both initial recognition and subsequent measurement, provided that the effect of not discounting flows is not significant.

### **3.7 Current and deferred taxes**

In accordance with the SOCIMI tax scheme, the Company is generally subject to 0% corporate income tax.

Pursuant to Article 9.2 of Law 11/2009, the Company will be subject to a special 19% tax on gross dividends or shares of profits distributed to shareholders owning 5% or more of the 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).

[Signature]

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.

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.

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

[Signature]

### **3.8 Leases**

#### When the Company is the lessor

Assets used under operating leases are included in the abridged balance sheet based on their nature. Lease income is recognised on a straight-line basis over the lease term, which is the period from inception to the earliest possible termination date.

### **3.9 Revenue recognition**

Revenues are recognised when control of the goods or services is transferred to customers. At that time, revenue is recognised in the amount of consideration to which the Company is expected to be entitled in exchange for the transfer of committed goods and services under contracts with customers, as well as other revenue not derived from contracts with customers forming part of the Company's ordinary business activities. The amount recognised is determined by deducting, from the amount of consideration for the transfer of goods or services committed to customers or other revenue from the Company's ordinary activities, the amount of discounts, refunds, price reductions, incentives or rights granted to customers, as well as value added tax and other directly related taxes that must be passed on.

The Company recognises income when the amount involved may be reliably assessed and it is probable that future economic benefits will flow to the Company. A reliable calculation of the amount of income is not deemed possible until all sale-related contingencies have been resolved. The Company's estimates are based on historical results, taking into account customer type, transaction type and specific terms.

Where a variable amount of consideration is included in the price stipulated in contracts with customers, the best estimate of the variable consideration is included in the price to be recognised to the extent that it is highly probable that there will not be a material reversal of the amount of revenue recognised when the uncertainty associated with the variable consideration is subsequently resolved. The Company bases its estimates on historical information, taking into account the type of customer, type of transaction and specific terms of each agreement.

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

[Signature]

a) Revenue from provision of services

The Company provides property leasing services, which are recognised in the year in which they are provided.

Revenues from property rentals are recognised on a straight-line basis over the rental period. Costs associated with each rental payment, including impairment, are recognised as an expense. Properties leased to third parties, which are under operating leases, are included in "Investment property" in the abridged balance sheet.

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

### 3.10 Provisions and contingencies

Provisions for environmental restoration, restructuring costs and legal claims are recognised when the Company 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. Restructuring provisions comprise lease termination penalties and employee termination payments. Provisions are not recognised for future operating losses.

Provisions for sales with a right of return are recognised when there is a reimbursement liability estimated on the basis of the amount of expected returns and the amount of the liability is updated at the year-end to account for changing expectations of the amount of returns, recognising any adjustments as an increase or reduction in revenue.

Provisions are carried at the present value of forecast payments that are expected to be required to settle the obligation, using a rate before taxes that reflects the current market assessment of the time value of money and the specific risks of the obligation. Adjustments to the provision deriving from restatements are recognised as a financial expense as they accrue.

Provisions maturing in one year or less the financial effect of which is immaterial are not discounted.

When it is expected that a portion of the payment necessary to settle the provision will be reimbursed by a third party, the reimbursement is recognised as an independent asset, provided that the collection of the reimbursement is practically certain.

Contingent liabilities are considered to be potential liabilities deriving from past events, the existence of which is subject to the occurrence of one or more future events that lie outside the Company's control. These contingent liabilities are not recorded in the accounts but are described in the notes.

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

[Signature]  
12

### **3.11 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. Financial risk management**

The Company's activities are exposed to various financial risks: market risk, credit risk and liquidity risk.

Risk management is controlled by Company management, who identify, assess and hedge financial risks.

### **a) Market risk**

#### Interest rate risk

As the Company has no significant interest-bearing assets, income and operating cash flows are substantially independent of interest rate fluctuations.

The Company's interest rate risk arises from borrowings. Borrowings at variable interest rates expose the Company to cash flow interest rate risk. Fixed interest rate loans expose it to fair value interest rate risk.

The Company analyses its interest rate exposure in a dynamic manner. 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 Company calculates the effect on results of a certain variation 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.

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

[Signature]

On the basis of the different scenarios, the Company 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 Company obtains long-term borrowings at variable interest rates and swaps them for fixed rates borrowings that are lower than those which would be available if the Company obtained borrowings directly at fixed interest rates. The Company undertakes, under interest rate swaps with third parties, to regularly exchange the difference between fixed and variable interest calculated on the basis of the notional principal amounts contracted.

b) Credit risk

Credit risk arises from outstanding receivables and committed transactions.

The Company assesses credit risk for trade receivables based on the customer's financial position, past experience and other factors, as well as carefully monitoring the due dates of invoices issued.

c) Liquidity risk

Prudent liquidity risk management entails maintaining sufficient cash and marketable securities, available funding in the form of sufficient committed credit facilities, and the ability to close out market positions.

d) Tax risk

The Company comes under the SOCIMI scheme and must meet a number of requirements, as described in Note 10. 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]

## 5. Investment property

Set out below is an analysis of investment property showing movements:

	Thousand euro			
	Land	Buildings	Investment property in course	Total
<b>Balance at 31.12.2021</b>	<b>11,621</b>	<b>8,013</b>	<b>3,891</b>	<b>23,525</b>
Cost	11,621	8,084	3,891	23,596
Accumulated depreciation	-	(71)	-	(71)
<b>Carrying amount</b>	<b>11,621</b>	<b>8,013</b>	<b>3,891</b>	<b>23,525</b>
Additions	64	4,705	47,139	51,908
Transfers	1,977	100	(2,077)	-
Impairment	-	-	(685)	(685)
Depreciation charge	-	(302)	-	(302)
<b>Balance at 31.12.2022</b>	<b>13,662</b>	<b>12,516</b>	<b>48,268</b>	<b>74,446</b>
Cost	13,662	12,889	48,953	75,504
Impairment	-	-	(685)	(685)
Accumulated depreciation	-	(373)	-	(373)
<b>Carrying amount</b>	<b>13,662</b>	<b>12,516</b>	<b>48,268</b>	<b>74,446</b>
Additions	-	43	16,371	16,414
Disposal at cost	-	-	(685)	(685)
Derecognition of impairment loss	-	-	685	685
Depreciation charge	-	(387)	-	(387)
<b>Balance at 31.12.2023</b>	<b>13,662</b>	<b>12,172</b>	<b>64,639</b>	<b>90,473</b>
Cost	13,662	12,932	64,639	91,233
Impairment	-	-	-	-
Accumulated depreciation	-	(760)	-	(760)
<b>Carrying amount</b>	<b>13,662</b>	<b>12,172</b>	<b>64,639</b>	<b>90,473</b>

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

[Signature]



These investment properties consist partly of completed logistics buildings located in Parla (Madrid) and Alicante, and partly of construction work in progress in Alicante, Zaragoza and Valencia, as well as land for logistics use in Marchamalo (Guadalajara). Both the investment properties in course of construction and the land were acquired in 2022 and 2023.

Additions in 2023 relate to land acquisitions totalling €9,998 thousand, progress billings of €5,138 thousand and €1,278 thousand in other capitalisable costs (2022: €46,480 thousand in acquisitions, €4,151 thousand in progress billings and €1,276 thousand in other capitalisable costs).

At year-end 2023, investment property was not impaired, based on valuations performed at 31 December 2023 by independent experts of recognised professional standing and long experience in the industry, using the discounted cash flow method and taking account of rent at market rates or rent already agreed in future leases, and market discount and perpetuity growth rates. In the previous year, an impairment loss of €685 thousand was recognised, reflecting a prepayment made on a transaction that was derecognised in 2023 because it will finally not be completed.

a) Fully-depreciated investment property

There is no fully-depreciated investment property at 31 December 2023.

b) Investment property acquired from other related parties

In 2023, investment properties were acquired from other related parties for the sum of €383 thousand (2022: €239 thousand) (Note 13).

c) Assets pledged as collateral

At year-end 2023, a bank loan arranged in the current year shows outstanding principal of €3,200 thousand (Note 8) and is secured by investment property amounting to €11,438 thousand.

d) Assets under operating leases

The Company has leased out the Alicante building under an operating lease. In 2022, the Parla building was also leased out, but the operating lease was cancelled in 2023.

e) Insurance

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

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

[Signature]  
16

## 6. Financial assets

### a) Analysis by category

The carrying amount of each category of financial assets stipulated in the accounting standard "Financial instruments", save for equity investments in Group companies, jointly-controlled entities and associates (Note 7), is as follows:

	Thousand euro	
	Long-term financial assets	
	Loans and other	Loans and other
	2023	2022
Other financial assets (security deposits)	434	220
	<b>434</b>	<b>220</b>

	Thousand euro	
	Short-term financial assets	
	Loans and other	Loans and other
	2023	2022
Trade and other receivables	56	382
Cash and cash equivalents	7,087	18,473
	<b>7,143</b>	<b>18,855</b>

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

[Signature]

b) Analysis by maturity date

2023	Thousand euro						
	Maturity in years						
	2024	2025	2026	2027	2028	Other	TOTAL
Trade and other receivables	56	-	-	-	-	-	56
Security deposits	-	-	-	-	-	434	434
Cash and cash equivalents	7,087	-	-	-	-	-	7,087
<b>Totals</b>	<b>7,143</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7,577</b>

2022	Thousand euro						
	Maturity in years						
	2023	2024	2025	2026	2027	Other	TOTAL
Trade and other receivables	382	-	-	-	-	-	382
Security deposits	-	-	-	-	-	220	220
Cash and cash equivalents	18,473	-	-	-	-	-	18,473
<b>Totals</b>	<b>18,856</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>220</b>	<b>19,075</b>

c) Other amounts receivable from Public Administrations

The balance of €789 thousand receivable from Public Administrations (2022: €9,768 thousand) reflects VAT refundable, relating primarily to the acquisitions of investment property completed during the financial year ended 31 December 2023.

7. Shareholdings in Group companies

Set out below is a breakdown of the ownership interests at 31 December 2023:

FY 2023

Name	Activity	% direct interest	% direct interest
Montepino Logística Last Mile, S.L.U.	Development and leasing	100%	-
Montepino Logística Big Box, S.L.U.	Development and leasing	100%	-
Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.U.	Development and leasing	100%	-
Montepino Logística Málaga, S.L.U.	Development and leasing	100%	-
Montepino Logística Zaragoza, S.L.U. ***	Development and leasing	100%	-
Montepino Logística Ruiseñor, S.L.U.	Development and leasing	100%	-
Montepino Logística Levante, S.L.U.	Development and leasing	100%	-
Inmobisanro, S.L.U.	Development and leasing	100%	-
RPLP Ribatejo Plataforma Logística Lda.	Development and leasing	100%	-
El Higuieron Logística, S.L.	Development and leasing	100%	-

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

[Signature]  
18

FY 2022

<u>Name</u>	<u>Activity</u>	<u>% direct interest</u>	<u>% direct interest</u>
Montepino Logística Last Mile, S.L.U.	Development and leasing	100%	-
Montepino Logística Big Box, S.L.U.	Development and leasing	100%	-
Montepino Logística Torija, S.L.U. *	Development and leasing	100%	-
Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.U.	Development and leasing	100%	-
Montepino Logística Barcelona, S.L.U. **	Development and leasing	100%	-
Montepino Logística Málaga, S.L.U.	Development and leasing	100%	-
Montepino Logística Coslada 2, S.L.U. **	Development and leasing	100%	-
Montepino Logística Illescas, S.L.U.***	Development and leasing	100%	-
Montepino Logística Illescas 2, S.L.U.****	Development and leasing	100%	-
Montepino Logística Ruseñor, S.L.U.	Development and leasing	100%	-
Montepino Logística Levante, S.L.U.	Development and leasing	100%	-
Inmobisanro, S.L.U.	Development and leasing	100%	-
RPLP Ribatejo Plataforma Logística Lda.	Development and leasing	100%	-
El Higuérón Logística, S.L.	Development and leasing	100%	-

\* In 2023, Montepino Logística Torija, S.L.U. was merged into Montepino Logística Big Box, S.L.U.

\*\* In 2023, the companies Montepino Logística Barcelona, S.L.U. and Montepino Logística Coslada 2, S.L.U. were merged into Montepino Logística Last Mile, S.L.U.

\*\*\* In 2023, Montepino Logística Illescas S.L.U.'s name was changed to Montepino Logística Zaragoza, S.L.U.

\*\*\*\* In 2023, Montepino Logística Illescas 2, S.L.U. was merged into Inmobisanro, S.L.U.

Set out below are the figures for capital, reserves and results for the year together with other relevant information, as per the companies' annual accounts:

2023	Thousand euro							
	Company	Equity				Total	Carrying amount of shareholding	Dividends received
Capital		Reserves and shareholder contributions	Other items	Profit/(loss) for the year				
	Montepino Logística Last Mile, S.L.U. *	3	62,163	3,240	289	65,696	83,467	493
	Montepino Logística Big Box, S.L.U. *	135	194,059	11,334	(16,922)	188,606	265,038	151
	Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.U.	15	54,867	-	(521)	54,361	67,998	-
	Montepino Logística Málaga, S.L.U.	3	32,765	-	(801)	31,967	56,901	-
	Montepino Logística Zaragoza, S.L.U.	3	8,956	-	(99)	8,860	9,064	-
	Montepino Logística Ruseñor, S.L.U.	85	45,228	-	(452)	44,861	42,699	-
	Montepino Logística Levante, S.L.U.	3	59	-	(9)	53	73	-
	Inmobisanro, S.L.U. *	4	111,970	(2,724)	(3,573)	105,677	139,909	-
	Ribatejo Plataforma Logística Lda.	3	59,868	(1,383)	(576)	57,912	59,957	-
	El Higuérón Logística, S.L.	3	-	-	(7)	(4)	3	-
<b>Total</b>							<b>725,109</b>	<b>643</b>

\* Figures under audit

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

[Signature]  
19

Thousand euro

Company	Capital	Equity			Total	Carrying amount of shareholding	Dividends received
		Reserves and shareholder contributions	Other items	Profit/(loss) for the year			
Montepino Logística Last Mile, S.L.U. *	3	68,021	5,782	389	74,195	87,762	-
Montepino Logística Big Box, S.L.U.*	135	240,321	20,111	(6,671)	253,896	325,640	-
Montepino Logística Torija, S.L.U	292	30275	62	168	30,797	43,852	-
Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.U.	15	42,175	-	(488)	41,702	54,818	-
Montepino Logística Barcelona, S.L.U.	3	3,235	14	(62)	3,190	6,051	-
Montepino Logística Málaga, S.L.U.	3	28,942	-	(727)	28,218	56,605	-
Montepino Logística Coslada 2, S.L.U.	3	3,839	10	(101)	3,751	4,259	-
Montepino Logística Zaragoza, S.L.U.	3	1,315	-	(59)	1,259	1,364	-
Montepino Logística Illescas 2, S.L.U.	3	15708	-	(138)	15,573	15,713	-
Montepino Logística Ruiseñor, S.L.U.	85	46,055	-	(526)	45,614	42,999	-
Montepino Logística Levante, S.L.U.	3	68	-	(9)	62	73	-
Inmobisanro, S.L.U.	4	70,385	-	(417)	69,972	97,766	-
Ribatejo Plataforma Logística Lda.	3	34,503	-	(84)	34,422	34,506	-
El Higuierón Logística, S.L.	3	-	-	-	3	3	-
<b>Total</b>						<b>771,411</b>	

\* Audited figures

In 2023, dividends totalling €643 thousand were received and recognised as a reduction in the value of the ownership interest in accordance with the applicable financial reporting regulatory framework.

Movements in equity investments in Group companies were as follows:

Company	Thousand euro					Balance at 31.12.23
	Balance at 31.12.22	Transfer (mergers)	Additions	Disposals	Impairment	
Montepino Logística Last Mile, S.L.U.	87,762	10,310	1,700	(16,305)	-	83,467
Montepino Logística Big Box, S.L.U.	325,640	43,852	1,400	(81,785)	(24,069)	265,038
Montepino Logística Torija, S.L.U.	43,852	(43,852)	-	-	-	-
Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.U.	54,818	-	13,180	-	-	67,998
Montepino Logística Barcelona, S.L.U.	6,051	(6,051)	-	-	-	-
Montepino Logística Málaga, S.L.U.	56,605	-	4,550	-	(4,254)	56,901
Montepino Logística Coslada 2, S.L.U.	4,259	(4,259)	-	-	-	-
Montepino Logística Zaragoza, S.L.U.	1,364	-	7,700	-	-	9,064
Montepino Logística Illescas 2, S.L.U.	15,713	(15,713)	-	-	-	-
Montepino Logística Ruiseñor, S.L.U.	42,999	-	-	(300)	-	42,699
Montepino Logística Levante, S.L.U.	73	-	-	-	-	73
Inmobisanro, S.L.U.	97,766	15,713	37,730	(11,300)	-	139,909
Ribatejo Plataforma Logística, LDA	34,506	-	25,451	-	-	59,957
El Higuierón Logística, S.L.	3	-	-	-	-	3
<b>Total</b>	<b>771,411</b>		<b>91,711</b>	<b>(109,690)</b>	<b>(28,323)</b>	<b>725,109</b>

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

[Signature]  
20

<b>2022</b>		<b>Thousand euro</b>			
<b>Company</b>	<b>Balance at 31.12.21</b>	<b>Additions</b>	<b>Disposals</b>	<b>Impairment</b>	<b>Balance at 31.12.22</b>
Montepino Logística Last Mile, S.L.U.	80,462	7,850	(550)	-	87,762
Montepino Logística Big Box, S.L.U.	333,641	1,099	(9,100)	-	325,640
Montepino Logística Torija, S.L.U.	29,162	14,690	-	-	43,852
Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.U.	50,303	4,515	-	-	54,818
Montepino Logística Barcelona, S.L.U.	6,221	4,630	(4,800)	-	6,051
Montepino Logística Málaga, S.L.U.	54,893	1,712	-	-	56,605
Montepino Logística Coslada 2, S.L.U.	5,399	2,060	(3,200)	-	4,259
Montepino Logística Zaragoza, S.L.U.	14,594	7,770	(21,000)	-	1,364
Montepino Logística Illescas 2, S.L.U.	3	15,710	-	-	15,713
Montepino Logística Ruisenar, S.L.U.	36,499	6,500	-	-	42,999
Montepino Logística Levante, S.L.U.	3	70	-	-	73
Inmobisanro, S.L.U.	-	97,766	-	-	97,766
Ribatejo Plataforma Logística, LDA	-	34,506	-	-	34,506
El Higuero Logística, S.L.	-	3	-	-	3
	<b>611,180</b>	<b>198,881</b>	<b>(38,650)</b>	<b>-</b>	<b>771,411</b>

In 2023, impairment losses on shareholdings in Group companies were recognised in the amount of €28,323 thousand, as reflected in the breakdowns for each company in the above tables, this being the first year in which impairment is recognised. These impairment losses were calculated based on the investees' equity adjusted for underlying gains on the various properties owned by the investees, by reference to independent expert valuations performed in accordance with the standards of the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

None of the Group companies in which the Company holds an interest is listed on a stock exchange.

Additions for the year relate to contributions made, while disposals reflect reimbursements of contributions recognised as a reduction in the value of the shareholding, as laid down in applicable accounting legislation.

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

[Signature]

## 8. Equity

### a) Share capital

The 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 was 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 was 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.

No shareholder owns more than 10% of share capital at 31 December 2023.

Since 6 June 2023, the 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 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).

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

[Signature]  
22

c) Reserves and prior-year profit/(loss)

	Thousand euro	
	2023	2022
Voluntary reserve	(9,015)	(9,015)
Prior-year losses	(2,590)	(1,180)
	<b>(11,605)</b>	<b>(10,195)</b>

Voluntary reserve

The voluntary reserve balance reflects the costs of issuing own equity instruments, which are generally charged directly to equity as a reduction in reserves, as indicated in accounting standards 9.4 and 13, respectively. These placement costs are therefore recognised as a reduction in equity pursuant to Article 6.2 of the Spanish Institute of Accounting and Auditing (ICAC)'s Resolution of 5 March, thereby generating a balance receivable recognised in reserves.

d) Profit/(loss) for the year

The proposal for the distribution of the Company's results to be submitted to the Annual General Meeting is as follows:

	Thousand euro	
	2023	2022
<b><u>Available for distribution</u></b>		
Loss for the year	(30,124)	(1,410)
	<b>(30,124)</b>	<b>(1,410)</b>
<b><u>Application</u></b>		
Prior-year losses	(30,124)	(1,410)
	<b>(30,124)</b>	<b>(1,410)</b>

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**



## 9. Financial liabilities

### a) Analysis by category

The carrying amount of each category of financial liabilities stipulated in the accounting standard "Financial instruments" is as follows:

	Thousand euro					
	Long-term financial liabilities					
	Bank borrowings	Derivatives, Other	Total	Bank borrowings	Derivatives, Other	Total
2023	2023	2023	2022	2022	2022	
Other financial liabilities payable	-	371	371	-	-	-
Creditors and payables	3,122	-	3,493	-	237	237
	<b>3,122</b>	<b>371</b>	<b>3,493</b>	<b>-</b>	<b>237</b>	<b>237</b>

	Thousand euro					
	Short-term financial liabilities					
	Bank borrowings	Derivatives, Other	Total	Bank borrowings	Derivatives, Other	Total
2023	2023	2023	2022	2022	2022	
Other financial liabilities payable	-	1,853	1,853	-	5,157	5,157
Creditors and payables	6,025	361	6,386	-	656	656
	<b>6,025</b>	<b>2,214</b>	<b>8,239</b>	<b>-</b>	<b>5,813</b>	<b>5,813</b>

### b) Bank borrowings

On 26 October 2023, the Company arranged a bank loan of €3,200 thousand with a grace period to 2028, maturing in 2038 (2022: the Company had no bank borrowings), the full amount of which is therefore outstanding at year-end 2023. This loan is carried at amortised cost and has associated origination fees pending allocation at year-end 2023 in the amount of €76 thousand, the amount of €1 thousand having accrued and been recognised as financial expense in 2023.

At year-end 2023, there is also a bank credit line with a limit of €10,000 thousand maturing after 12 months, on which €6,000 thousand has been drawn down (2022: limit of €10,000 thousand not utilised).

These loans accrue interest at market rates.

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

Signature] 24



c) Analysis by maturity date

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

2023	Thousand euro						
	Maturity in years						TOTAL
	2024	2025	2026	2027	2028	Other	
Bank borrowings	6,025	-	-	-	49	3,073	9,147
Security deposits	-	-	-	-	-	371	371
Other financial liabilities	1,853	-	-	-	-	-	1,853
Creditors and payables	361	-	-	-	-	-	361
<b>Totals</b>	<b>8,239</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>49</b>	<b>3,444</b>	<b>11,732</b>

2022	Thousand euro						
	Maturity in years						TOTAL
	2023	2024	2025	2026	2027	Other	
Bank borrowings	-	-	-	-	-	-	-
Security deposits	-	-	-	-	-	237	237
Other financial liabilities	5,157	-	-	-	-	-	5,157
Creditors and payables	656	-	-	-	-	-	656
<b>Totals</b>	<b>5,813</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>237</b>	<b>6,050</b>

## 10. Corporate income tax and tax situation

The Company applies the SOCIMI tax scheme. As indicated in Note 3.7, taxation under this scheme is generally based on a 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 Company 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.

[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.

Set out below is the reconciliation of net income and expenses for 2023 and 2022 against the corporate income tax assessment base (taxable income):

FY 2023	Thousand euro					
	Income statement			Income and expense attributed directly to equity		
	Increases	Decreases	Total	Increases	Decreases	Total
Income/(expense) for the year			(30,124)			
Income tax			-			
			<b>(30,124)</b>			
Permanent differences	-	-	-	-	-	-
Temporary differences:						
- arising during the year	28,345	-	28,345	-	-	-
- arising in prior years	-	-	-	-	-	-
<b>Tax base</b>			<b>(1,779)</b>			

FY 2022	Thousand euro					
	Income statement			Income and expense attributed directly to equity		
	Increases	Decreases	Total	Increases	Decreases	Total
Income/(expense) for the year			(1,410)			
Income tax			-			
			<b>(1,410)</b>			
Permanent differences	-	(2,657)	(2,657)	-	-	-
Temporary differences:						
- arising during the year	-	-	-	-	-	-
- arising in prior years	-	-	-	-	-	-
<b>Tax base</b>			<b>(4,067)</b>			

The temporary difference in 2023 reflects impairment losses on investments in Group companies (Note 7).

The permanent difference in 2022 related to capital increase costs carried as a reduction in reserves (Note 8).

The Company did not recognise any corporate income tax expense in 2023 or 2022.

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

[Signature]  
26

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

In both 2023 and 2022, the Company recognises deferred tax assets up to the limit of the deferred tax liability generated on the 2021 merger with Montepino Logística, S.L. (Note 1), reflected in parallel as they are also netted.

The Company records tax credits for tax losses in the amount of €14,508 thousand at 31 December 2023 (tax payable: €3,627 thousand) and €14,508 thousand at 31 December 2022 (tax payable: €3,627 thousand), i.e. up to the limit of the deferred tax liabilities.

Tax losses not recognised as assets amount to €48,572 thousand (2022: €48,572 thousand), of which €41,034 thousand was recognised by Montepino Logística, S.L. prior to the 2021 business combination.

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

No withholdings or interim payments were made during 2023 or 2022.

All the Company's tax returns for all the years since its incorporation for the principal taxes to which it is subject are open to inspection by the tax authorities. The target company's returns for the main taxes applicable in the last four years are also open to inspection.

As a result, among other things, of the different interpretations to which current tax legislation lends itself, the directors consider it to be unlikely that additional liabilities would arise in the event of an inspection. In any event, the directors consider that any such liabilities would not have a significant effect on these annual accounts.

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

The following information, which must be disclosed in order to apply the special tax scheme, is provided in accordance with Article 11 of 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

<u>Company</u>	<u>Property</u>	<u>Purchase date</u>	<u>Project start date</u>	<u>Project end/offer for lease date</u>
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]  
28

<b>Subsidiary</b>	<b>Purchase date</b>
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 Higuero 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 tables. The companies Ribatejo Plataforma Logística, LDA and El Higuero Logística, S.L.U., 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.

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

[Signature]

## 12. Income and expenses

### a) Revenue

Revenue for 2023 and 2022 is analysed below:

	Thousand euro	
	2023	2022
Rental income	815	1,244
Provision of services to Group companies (Note 13)	751	670
<b>Total</b>	<b>1,566</b>	<b>1,914</b>

Rental income includes general property costs recharged to the tenants in the amount of €213 thousand and €335 thousand, respectively.

### b) Other operating expenses

	Thousand euro	
	2023	2022
External services	(2,520)	(1,942)
Taxes	(260)	(93)
<b>Total</b>	<b>(2,780)</b>	<b>(2,035)</b>

“External services” relate primarily to services provided by other related parties in the amount of €553 thousand (2022: €468 thousand) (Note 13).

## 13. Other related-party transactions

Related-party transactions are completed at fair value using market comparables.

	Thousand euro	
	2023	2022
<b>Services received</b>		
Valfondo Gestión, S.L.U.	296	251
Bankinter Investment Sgeic, S.A.U.	257	-
Bankinter, S.A.	-	2,709
	<b>553</b>	<b>2,960</b>

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

[Signature]  
30

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

€296 thousand accrued during the year (2022: €251 thousand) to the company Valfondo Gestión, S.L.U., relating partly to bookkeeping, partly to property management services and partly to 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.

Although there is no shareholder relationship with the Company, it is classed as a related party under the Spanish Chart of Accounts (part three, point 15.2), as a management company that influences operating, business and management decisions, as well as sharing certain directors or executives with the parent 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.

In 2022, the services provided by Bankinter, S.A. included a marketing and structuring fee of €2,492 thousand relating to the capital increase carried out in 2022, no capital increase having been completed and therefore no expenses of this kind having been incurred in 2023.

Each of the agreements 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 such fee is recognised at year-end 2023 or 2022 since the minimum profitability required for accrual has not been reached.

Additionally, services provided by the company Valfondo Gestión, S.L.U. were recognised under investment property in the amount of €383 thousand during the year (Note 6).

Services provided to subsidiaries in 2023 totalled €751 thousand (2022: €670 thousand) (Note 12.a).

Set out below is a breakdown of balances with other related parties:

	<b>Thousand euro</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Payables</b>		
Valfondo Gestión, S.L.U.	(61)	(73)
Bankinter Investment Sgeic, S.A.U.	(67)	-
Bankinter, S.A.	-	(66)
	<b>(128)</b>	<b>(139)</b>

[Signature]



#### **14. Board of Directors and senior management**

- a) Advance and loans granted to directors.

The Company's Board directors received no advances or loans in 2023.

- b) Advances and loans granted to senior management personnel.

The Company considers that there are no other senior management personnel, since the Company is managed externally (Note 13).

#### **15. Events after the reporting period**

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

#### **16. Other information**

Staff costs relate only to one employee contracted in 2023 (2022: one employee in the second half of December), management tasks having been performed by Valfondo Gestión, S.L.U. during the year (Note 1).

The Company is the guarantor of two mortgages arranged in 2023 by the company Inmobisanro, S.L.U. None of the conditions that would lead to the enforcement of the guarantees are met at the year-end.

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

**MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.**

**AUTHORISATION FOR ISSUE OF THE ABRIDGED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE  
YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023**

---

On 18 March 2024, in accordance with Article 253 of the Spanish Companies Act and Article 37 of the Code of Commerce, the Board of Directors of Montepino Logística SOCIMI, S.A. hereby issues the Abridged Annual Accounts for 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) Abridged balance sheet at year-end 2023.
- b) Abridged income statement for the financial year ended 31 December 2023.
- c) Notes to the abridged annual accounts for the financial year ended 31 December 2023

**SIGNATORIES:**

**Fernando Moreno Marcos**  
Chair

[Signature]

---

**Juan Jose Vera**  
Vice-Chair

[Signature]

---

**Juan José Vera Villamayor**  
Director

[Signature]

---

**Victor Martí Gilabert**  
Director

[Signature]

---

**Ignacio Larrú Martínez**  
Director

[Signature]

---

**Iñigo Gortázar Sánchez-Torres**  
Director

[Signature]

---

**Jaime Iñigo Guerra Azcona**  
Director

[Signature]

---

**Alfonso Cárcamo Gil**  
Non-Voting Secretary

[Signature]

---

---

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.**

Informe de auditoría  
Cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2023

09 ABR 2024

**Lucas González Cebolla**  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526



**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

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

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

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Montepino Logística SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria abreviada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### 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 abreviadas* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

---

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

R. M. Madrid, hoja M-63.988, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª  
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - NIF: B-79031290

**Aspectos más relevantes de la auditoría****Modo en el que se han tratado en la auditoría**

Valoración de inversiones en empresas del grupo

Tal y como se indica en la nota 7 de la memoria abreviada, la Sociedad mantiene inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo por importe de 725.109 miles de euros. De acuerdo con los criterios indicados en la nota 3.2 de la memoria abreviada, al cierre del ejercicio la Sociedad evalúa las pérdidas por deterioro que puedan existir en las citadas inversiones.

Dado que la determinación del importe recuperable de dichas inversiones requiere de la aplicación de juicios y estimaciones significativos por parte de la dirección de la Sociedad, y dado el importe significativo de las mismas, la comprobación de que dichas inversiones se encuentran valoradas adecuadamente es un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Hemos realizado procedimientos de auditoría sobre el proceso de valoración de inversiones en empresas del grupo, entre los que se incluyen:

- Entendimiento del proceso seguido por la dirección de la Sociedad en la evaluación del potencial deterioro de estos activos.
- Revisión del importe recuperable de las inversiones en empresas del grupo, evaluando la razonabilidad de las estimaciones realizadas al efecto (principalmente el valor razonable de los inmuebles propiedad de dichas empresas).
- Comprobación de que las notas 3.2 y 7 de la memoria abreviada incluyen los desgloses de información relacionados que requiere el marco normativo de información financiera aplicable.

Los resultados de nuestros procedimientos concluyeron satisfactoriamente y no hemos identificado ningún aspecto relevante que afecte a la información financiera incluida en las cuentas anuales abreviadas.

**Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas**

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad 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 administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

**Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas**

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

09 ABR 2024

**Lucas González Cebolla**  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

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 abreviadas.

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 abreviadas, 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 de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, 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 de la Sociedad 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 abreviadas 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 la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad 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.

09 ABR 2024

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**





Montepino Logística SOCIMI, S.A.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales abreviadas 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)

Javier Campos Leza (20427)

20 de marzo de 2024

**AUDITORES**

INSTITUTO DE COOPERACIÓN JURÍDICA  
DE ESPAÑA

P.R.I.C.E. WATERHOUSE COOPERS  
AUDITORES, S.L.

2024 Núm. 08/24/00805

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas anuales  
y fundamentos de auditoría de cuentas  
anuales abreviadas

09 ABR 2024

**Lucas González Cebolla**  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

**Montepino Logística SOCIMI, S.A.**

Cuentas anuales abreviadas correspondientes al  
31 de diciembre de 2023



09 ABR 2024

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

**MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.**

**BALANCE ABREVIADO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2023**  
(Expresado en miles de euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>819.900</b>	<b>850.086</b>
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>5</b>	<b>90.473</b>	<b>74.446</b>
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>7</b>	<b>725.109</b>	<b>771.411</b>
Instrumentos de patrimonio		725.109	771.411
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>		<b>434</b>	<b>220</b>
<b>Activos por impuesto diferido</b>		<b>3.627</b>	<b>3.627</b>
<b>Periodificaciones a largo plazo</b>		<b>257</b>	<b>382</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>8.289</b>	<b>29.006</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>6</b>	<b>919</b>	<b>10.224</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		56	382
Activos por impuesto corriente		74	74
Otros créditos con las Administraciones Públicas	6.c	789	9.768
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>283</b>	<b>309</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>7.087</b>	<b>18.473</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>828.189</b>	<b>879.092</b>

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

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

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

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>812.806</b>	<b>869.359</b>
<b>Fondos propios</b>	<b>8</b>	<b>812.806</b>	<b>869.359</b>
Capital	8	85.988	85.988
Prima de emisión	8	768.547	794.976
Reservas	8	(9.015)	(9.015)
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(2.590)	(1.180)
Resultado del ejercicio		(30.124)	(1.410)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>7.120</b>	<b>3.893</b>
<b>Provisiones a largo plazo</b>		-	29
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>9</b>	<b>3.493</b>	<b>237</b>
Deudas con entidades de crédito		3.122	-
Otros pasivos financieros		371	237
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>		<b>3.627</b>	<b>3.627</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>8.262</b>	<b>5.840</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>9</b>	<b>7.878</b>	<b>5.157</b>
Deudas con entidades de crédito		6.025	-
Otros pasivos financieros		1.853	5.157
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>9</b>	<b>382</b>	<b>675</b>
Acreedores varios		361	656
Otras deudas con las Administraciones Públicas		21	19
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>2</b>	<b>8</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>828.189</b>	<b>879.092</b>

09 ABR 2024

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

### CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles de euros)

<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>Nota</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Importe neto de la cifra de negocios	12	1.566	1.914
Otros ingresos de explotación		8	8
Gastos de personal	16	(159)	(125)
Otros gastos de explotación	12	(2.780)	(2.035)
Amortización del inmovilizado	5	(387)	(302)
Deterioro y resultado por enajenaciones de Inmovilizado	5	-	(685)
Otros resultados		(4)	8
Correcciones por deterioro de valor de participaciones en empresas del grupo	7	(28.323)	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(30.079)</b>	<b>(1.217)</b>
Ingresos financieros		4	1
Gastos financieros		(49)	(194)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(45)</b>	<b>(193)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(30.124)</b>	<b>(1.410)</b>
Impuestos sobre beneficios	10	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(30.124)</b>	<b>(1.410)</b>

09 ABR 2024

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

**Montepino Logística SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresada en miles de euros)

**1. Información general**

Montepino Logística SOCIMI S.A. (en adelante "la Sociedad"), 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 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, se produjo la adquisición del 100% de las participaciones sociales en que se divide el capital social de la sociedad Montepino Logística, S.L., sociedad cabecera de un grupo de empresas del sector inmobiliario logístico (nota 7). Como consecuencia de dicha operación societaria, se generó un grupo de sociedades, cuyas cuentas anuales consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 serán formuladas y depositadas en el Registro Mercantil de Zaragoza.

Con fecha 9 de diciembre de 2021 se aprobó el proyecto de fusión de la Sociedad (entonces Bankinter Logística, S.A.) y Montepino Logística, S.L., siendo Bankinter Logística, S.A. la sociedad absorbente. De acuerdo con lo establecido en la norma de registro y valoración nº 21 del Plan General de Contabilidad, los activos adquiridos y pasivos asumidos fueron valorados por los importes que correspondían a los mismos en las cuentas consolidadas a 14 de mayo de 2021, fecha de efectos contables de la fusión de acuerdo con la normativa aplicable.

Con fecha 14 de septiembre de 2022 la Sociedad comunicó a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), 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

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

09 ABR 2024

Inmobiliario ("Ley SOCIMI" o "Ley 11/2009"). De esta forma, la Sociedad pasa a regularse por el citado régimen fiscal SOCIMI desde 1 de enero de 2022.

### **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.

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

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.

09 ABR 2024

Lucas González Cebolla  
 Traductor-Intérprete 4  
 Jurado de inglés  
 Nº 9526

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

La Sociedad 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 del régimen fiscal SOCIMI.

En consecuencia, las cuentas anuales de la Sociedad 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. Los Administradores de la Sociedad estiman que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin cambios significativos.

La moneda de presentación y funcional de la sociedad es el euro.

## **2. Bases de presentación**

### **2.1 Imagen fiel**

Las cuentas anuales abreviadas se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste siendo las últimas las incorporadas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, en vigor para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

### **2.2 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad 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, 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 del ejercicio en cuestión.

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

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

09 ABR 2024

- El valor recuperable de las inversiones en empresas del Grupo en las que participa (véase Nota 3.2).
- Estimación del importe recuperable de las inversiones inmobiliarias (Nota 3.1.).

### 2.3 Comparación de la información

La información contenida en las cuentas anuales abreviadas 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.

### 2.4 Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviados, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria abreviada.

### 2.5 Cuentas anuales abreviadas

Por cumplir las condiciones establecidas en el artículo 257.1 de la Ley de Sociedades de Capital, los administradores formulan las cuentas anuales de forma abreviada.

## 3. Criterios contables

### 3.1 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden once promociones, de las cuales únicamente se encuentran entregadas dos de ellas, con motivo de la finalización de la construcción en anteriores ejercicios, y comenzando a devengar rentas desde el momento de finalización, dado que fue entregado al arrendatario. En otra de las promociones, existe contrato de arrendamiento con un tercero, pero todavía no han comenzado a devengarse rentas ya que no se ha producido la entrega, la cual se espera se produzca en el ejercicio 2024. Los elementos incluidos en este epígrafe se presentan valorados por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

En las inversiones inmobiliarias que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado material y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, fabricación o construcción.

La dotación a la amortización de la parte correspondiente a la construcción se calcula por el método lineal, aplicando un coeficiente del 3%.



09 ABR 2024

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete<sup>6</sup>**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

### **3.2 Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo**

#### Valoración inicial

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, debiéndose aplicar, en su caso, en relación con las empresas del grupo, el criterio incluido en el apartado 2 de la norma relativa a operaciones entre empresas del grupo, y los criterios para determinar el coste de la combinación establecidos en la norma sobre combinaciones de negocios del Plan General Contable.

No obstante, si existiera una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Formará parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

#### Valoración posterior

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valorarán por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando deba asignarse valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplicará el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por estos los valores que tienen iguales derechos.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuirá el valor contable de los respectivos activos. Dicho coste se determinará aplicando alguna fórmula valorativa de general aceptación.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como participe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

09 ABR 2024

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

Se aplicará este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabilizará como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

#### Deterioro de valor

Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

### **3.3 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros**

Los activos se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que, por algún suceso o cambio en las circunstancias, el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

Los activos no financieros, distintos del fondo de comercio, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

A efectos de estimar el importe recuperable, se determina el valor razonable tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por un tercero experto independiente a la fecha de cierre de ejercicio (Savills Aguirre - Newman, para el ejercicio 2023), 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.

09 ABR 2024

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad 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.

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

### **3.4 Activos financieros**

- a) Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

En esta categoría se incluyen los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, ni que se deben valorar al coste, y sobre los que se ha realizado la elección irrevocable en el momento de su reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable directamente en el patrimonio neto.

Adicionalmente, se incluyen aquellos activos financieros designados, en el momento del reconocimiento inicial de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, y que en caso contrario se hubiera incluido en otra categoría, para eliminar o reducir significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en otro caso de la valoración de los activos o pasivos sobre bases diferentes.

#### Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

#### Valoración posterior

Después del reconocimiento inicial la empresa valorará los activos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

09 ABR 2024

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

### 3.5 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

### 3.6 Pasivos financieros

#### Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.



### 3.7 Impuestos corrientes y diferidos

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

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, la Sociedad 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 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).

09 ASR 2024

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

10

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 Ley 11/2009.

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.

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

09 AGR 2024



### 3.8 Arrendamientos

#### Cuando la Sociedad es el arrendador

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance abreviado de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento, entendido este como el periodo entre la fecha de inicio de dicho contrato y la primera posibilidad de cancelación del contrato.

### 3.9 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando se transfiere el control de los bienes o servicios a los clientes. En ese momento los ingresos se registran por el importe de la contraprestación que se espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes y servicios comprometidos derivados de contratos con clientes, así como otros ingresos no derivados de contratos con clientes que constituyen la actividad ordinaria de la Sociedad. El importe registrado se determina deduciendo del importe de la contraprestación por la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con clientes u otros ingresos correspondientes a las actividades ordinarias de la Sociedad, el importe de los descuentos, devoluciones, reducciones de precio, incentivos o derechos entregados a clientes, así como el impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos directamente relacionados con los mismos que deban ser objeto de repercusión.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

En los casos en los que en el precio fijado en los contratos con clientes existe un importe de contraprestación variable, se incluye en el precio a reconocer la mejor estimación de la contraprestación variable en la medida que sea altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la contraprestación variable. La Sociedad basa sus estimaciones considerando la información histórica, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

#### a) Ingresos por prestación de servicios

La Sociedad presta servicios mediante el arrendamiento de bienes inmuebles, los cuales se reconocen en el ejercicio en que se prestan los mismos.

09 ABR 2024

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

Los ingresos procedentes de los alquileres de inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro se reconocen como gastos. Dichos inmuebles arrendados a terceros, los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en el epígrafe de "inversiones inmobiliarias" del balance abreviado.

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.

### **3.10 Provisiones y contingencias**

Las provisiones para restauración medioambiental, costes de reestructuración y litigios se reconocen cuando la Sociedad 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 se puede estimar de forma fiable. Las provisiones por reestructuración incluyen sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones asociadas a ventas con derecho a devolución se registran cuando existe un pasivo por reembolso estimado en base al importe de las devoluciones esperadas y se actualiza la valoración del pasivo por reembolso al cierre de cada ejercicio por los cambios en las expectativas sobre el importe de las devoluciones y reconoce los ajustes que correspondan como un mayor o menor importe de la cifra de negocios.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria.

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

### 3.11 Transacciones entre 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. Gestión del riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La gestión del riesgo está controlada por la Dirección de la Sociedad que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros.

### a) Riesgo de mercado

#### Riesgo de tipo de interés

Como la Sociedad no posee activos remunerados importantes, los ingresos y los flujos de efectivo de sus actividades de explotación son bastante independientes de las variaciones de tipos de interés.

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los préstamos a tipo de interés fijo exponen a la Sociedad a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable.

La Sociedad 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, la Sociedad 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 sujetas a tipo de interés.



09 ABR 2024

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

En base a los distintos escenarios, la Sociedad gestiona el riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo utilizando permutas de tipo de interés variable a fijo. Estas permutas de tipo de interés tienen el efecto económico de convertir los préstamos con tipos de interés variable en préstamos con tipo de interés fijo. Generalmente, la Sociedad 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 la Sociedad hubiese obtenido los recursos ajenos directamente a tipos de interés fijos. Bajo las permutas de tipo de interés, la Sociedad se compromete con terceros a intercambiar, con cierta periodicidad, la diferencia entre los intereses fijos y los intereses variables calculada en función de los principales notacionales contratados.

b) **Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito incluye las cuentas a cobrar pendientes y las transacciones comprometidas.

La Sociedad evalúa la calidad crediticia de sus clientes teniendo en cuenta su posición financiera, la experiencia pasada y otros factores, realizándose además un seguimiento exhaustivo de los calendarios de cobros de las facturas emitidas.

c) **Riesgo de liquidez**



Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado.

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 10. El incumplimiento de tales requerimientos implicaría tributar al régimen general.

09 ABR 2024

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

## 5. Inversiones Inmobiliarias

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

	Miles de euros			
	Terrenos	Construc- ciones	Inver- siones inmobi- liarias en curso	Total
<b>Saldo a 31.12.2021</b>	<b>11.621</b>	<b>8.013</b>	<b>3.891</b>	<b>23.525</b>
Coste	11.621	8.084	3.891	23.596
Amortización acumulada	-	(71)	-	(71)
<b>Valor contable</b>	<b>11.621</b>	<b>8.013</b>	<b>3.891</b>	<b>23.525</b>
Altas	64	4.705	47.139	51.908
Trasposos	1.977	100	(2.077)	-
Deterioro	-	-	(685)	(685)
Dotación amortización	-	(302)	-	(302)
<b>Saldo a 31.12.2022</b>	<b>13.662</b>	<b>12.516</b>	<b>48.268</b>	<b>74.446</b>
Coste	13.662	12.889	48.953	75.504
Deterioro	-	-	(685)	(685)
Amortización acumulada	-	(373)	-	(373)
<b>Valor contable</b>	<b>13.662</b>	<b>12.516</b>	<b>48.268</b>	<b>74.446</b>
Altas	-	43	16.371	16.414
Baja a coste	-	-	(685)	(685)
Baja de deterioro	-	-	685	685
Dotación amortización	-	(387)	-	(387)
<b>Saldo a 31.12.2023</b>	<b>13.662</b>	<b>12.172</b>	<b>64.639</b>	<b>90.473</b>
Coste	13.662	12.932	64.639	91.233
Deterioro	-	-	-	-
Amortización acumulada	-	(760)	-	(760)
<b>Valor Contable</b>	<b>13.662</b>	<b>12.172</b>	<b>64.639</b>	<b>90.473</b>

09 ABR 2024

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

Estas inversiones inmobiliarias atienden, por una parte, a naves finalizadas para uso logístico, ubicadas en Parla (Madrid) y en Alicante y, por otra parte, a obras en curso situadas en Alicante, Zaragoza y Valencia, así como terrenos para uso logístico en Marchamalo (Guadalajara). Tanto las inversiones inmobiliarias en curso como los terrenos, han sido adquiridos durante los ejercicios 2022 y 2023.

Las altas del ejercicio 2023 atienden a adquisiciones de terrenos por importe de 9.998 miles de euros, a certificaciones de obra por importe de 5.138 miles de euros, y el restante de 1.278 miles de euros a otros gastos activables (2022: 46.480 miles de euros en concepto de adquisiciones, 4.151 miles de euros por certificaciones de obra y 1.276 miles de euros en concepto de otros gastos activables).

A cierre del ejercicio 2023 las inversiones inmobiliarias no han sufrido ningún deterioro de valor, en base a valoraciones realizadas a 31 de diciembre de 2023 por 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 de mercado o las ya acordadas en los arrendamientos futuros, así como unas tasas de descuento y crecimiento a perpetuidad de mercado. En el ejercicio anterior se registró un deterioro por importe de 685 miles de euros, el cual atiende a un anticipo entregado a cuenta por una operación, dando de baja el mismo durante el ejercicio 2023 dado que finalmente no se va a ejecutar.

a) **Inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas**

A 31 de diciembre de 2023 no existen inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas.

b) **Inversiones inmobiliarias adquiridas a otras partes vinculadas**

Durante el ejercicio 2023 se han realizado adquisiciones de inversiones inmobiliarias a otras partes vinculadas por importe de 383 miles de euros (2022: 239 miles de euros) (Nota 13).

c) **Bienes afectos a garantías**

A cierre del ejercicio 2023 existen un préstamo concedido por una entidad financiera durante el ejercicio actual con un capital pendiente a cierre del ejercicio 2023 de 3.200 miles de euros (nota 8) que está garantizado por inversiones inmobiliarias por un valor contable de 11.438 miles de euros.

09 ABR 2024

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

d) Bienes bajo arrendamiento operativo

La Sociedad tiene cedido en alquiler bajo un arrendamiento operativo el inmueble de Alicante. En ejercicio 2022, también tenía bajo arrendamiento operativo el inmueble de Parla, el cual se ha cancelado durante el ejercicio 2023.

e) Seguros

La Sociedad 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.

6. Activos financieros

a) Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota7), es el siguiente:

	Miles de euros	
	Activos financieros a largo plazo	
	Créditos y otros	Créditos y otros
	2023	2022
Otros activos financieros (fianzas)	434	220
	<b>434</b>	<b>220</b>
	Miles de euros	
	Activos financieros a corto plazo	
	Créditos y otros	Créditos y otros
	2023	2022
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	56	382
Efectivos y otros activos equivalentes	7.087	18.473
	<b>7.143</b>	<b>18.855</b>

09 ABR 2024

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

b) Análisis por vencimientos

2023	Miles de euros						
	2024	2025	2026	2027	2028	Resto	TOTAL
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	56	-	-	-	-	-	56
Fianzas	-	-	-	-	-	434	434
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.087	-	-	-	-	-	7.087
<b>Totales</b>	<b>7.143</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.577</b>

2022	Miles de euros						
	2023	2024	2025	2026	2027	Resto	TOTAL
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	382	-	-	-	-	-	382
Fianzas	-	-	-	-	-	220	220
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	18.473	-	-	-	-	-	18.473
<b>Totales</b>	<b>18.856</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>220</b>	<b>19.076</b>

c) Otros créditos con las Administraciones Públicas

El saldo deudor con las Administraciones Públicas por importe de 789 miles de euros (2022: 9.768 miles de euros), se corresponde con el importe a cobrar de la Hacienda Pública, en concepto de IVA, derivado principalmente de las adquisiciones de elementos de inversiones inmobiliarias que se han producido en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

7. Participaciones en empresas del grupo

El detalle de las participaciones a 31 de diciembre de 2023 se detalla a continuación.

Ejercicio 2023

Nombre	Actividad	% capital directo	% capital indirecto
Montepino Logística Last Mile, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
Montepino Logística Big Box, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
Montepino Logística Málaga, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
Montepino Logística Zaragoza, S.L.U. ***	Promoción y arrendamiento	100%	-
Montepino Logística Ruiseñor, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
Montepino Logística Levante, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
Inmobisanro, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
RPLP Ribatejo Plataforma Logística Lda.	Promoción y arrendamiento	100%	-
El Higuero Logística, S.L.	Promoción y arrendamiento	100%	-

09 ABR 2024

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**



## Ejercicio 2022

Nombre	Actividad	% capital directo	% capital indirecto
Montepino Logística Last Mile, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
Montepino Logística Big Box, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
Montepino Logística Torija, S.L.U.*	Promoción y arrendamiento	100%	-
Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
Montepino Logística Barcelona, S.L.U.**	Promoción y arrendamiento	100%	-
Montepino Logística Málaga, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
Montepino Logística Coslada 2, S.L.U.**	Promoción y arrendamiento	100%	-
Montepino Logística Illescas, S.L.U.***	Promoción y arrendamiento	100%	-
Montepino Logística Illescas 2, S.L.U.****	Promoción y arrendamiento	100%	-
Montepino Logística Ruiseñor, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
Montepino Logística Levante, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
Inmobisanro, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
RPLP Ribatejo Plataforma Logística Lda.	Promoción y arrendamiento	100%	-
El Higuero Logística, S.L.	Promoción y arrendamiento	100%	-

\* Durante el ejercicio 2023 la sociedad Montepino Logística Torija, S.L.U. se ha fusionado con la sociedad Montepino Logística Big Box, S.L.U., siendo esta última la sociedad absorbente.

\*\* Durante el ejercicio 2023 las sociedades Montepino Logística Barcelona, S.L.U. y Montepino Logística Coslada 2, S.L.U. se han fusionado con la sociedad Montepino Logística Last Mile, S.L.U., siendo esta última la sociedad absorbente.

\*\*\* Durante el ejercicio 2023 la sociedad Montepino Logística Illescas S.L.U., ha cambiado su denominación pasando a ser, Montepino Logística Zaragoza, S.L.U.

\*\*\*\* Durante el ejercicio 2023 la sociedad Montepino Logística Illescas 2, S.L.U. se ha fusionado con la sociedad Inmobisanro, S.L.U., siendo esta última la sociedad absorbente.

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las cuentas anuales de las empresas, son como sigue:

Sociedad	Patrimonio neto					Miles de euros	
	Capital	Reservas y aportación de socios	Otras partidas	Resultado ejercicio	Total	Valor en libros de la participación	Dividendos recibidos
Montepino Logística Last Mile, S.L.U.*	3	62.163	3.240	289	65.696	83.487	493
Montepino Logística Big Box, S.L.U.*	135	194.059	11.334	(16.922)	188.606	265.038	151
Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.U.	15	54.867	-	(521)	54.361	67.998	-
Montepino Logística Málaga, S.L.U.	3	32.765	-	(801)	31.967	56.901	-
Montepino Logística Zaragoza, S.L.U.	3	8.956	-	(99)	8.860	9.064	-
Montepino Logística Ruiseñor, S.L.U.	85	45.228	-	(452)	44.861	42.699	-
Montepino Logística Levante, S.L.U.	3	59	-	(9)	53	73	-
Inmobisanro, S.L.U.*	4	111.970	(2.724)	(3.573)	105.677	139.909	-
Ribatejo Plataforma Logística Lda.	3	59.868	(1.383)	(576)	57.912	59.957	-
El Higuero Logística, S.L.	3	-	-	(7)	(4)	3	-
<b>Totales</b>						<b>725.109</b>	<b>643</b>

\* Cifras en proceso de auditoría

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

09 ABR 2024

Miles de euros

Sociedad	Patrimonio neto					Valor en libros de la participación	Dividendos recibidos
	Capital	Reservas y aportación de socios	Otras partidas	Resultado ejercicio	Total		
Montepino Logística Last Mile, S.L.U.*	3	68.021	5.782	389	74.195	87.762	-
Montepino Logística Big Box, S.L.U.*	135	240.321	20.111	(6.671)	263.896	325.640	-
Montepino Logística Torija, S.L.U.	292	30275	62	168	30.797	43.852	-
Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.U.	15	42.175	-	(488)	41.702	54.818	-
Montepino Logística Barcelona, S.L.U.	3	3.235	14	(62)	3.190	6.051	-
Montepino Logística Málaga, S.L.U.	3	28.942	-	(727)	28.218	56.605	-
Montepino Logística Coslada 2, S.L.U.	3	3.839	10	(101)	3.751	4.259	-
Montepino Logística Zaragoza, S.L.U.	3	1.315	-	(59)	1.259	1.364	-
Montepino Logística Illescas 2, S.L.U.	3	15708	-	(138)	15.573	15.713	-
Montepino Logística Ruiseñor, S.L.U.	85	46.055	-	(526)	45.614	42.999	-
Montepino Logística Levante, S.L.U.	3	68	-	(9)	62	73	-
Inmobisanro, S.L.U.	4	70.385	-	(417)	69.972	97.766	-
Ribatejo Plataforma Logística Lda.	3	34.503	-	(84)	34.422	34.506	-
El Higuero Logística, S.L.	3	-	-	-	3	3	-
<b>Totales</b>						<b>771.411</b>	

\* Cifras auditadas

Durante el ejercicio 2023 se han recibido dividendos por importe de 643 miles de euros, registrado como menor valor de la participación de acuerdo con el marco normativo contable aplicable.

El movimiento de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo ha sido el siguiente:

Miles de Euros

Sociedad	Saldo al 31.12.22	Traspaso (fusiones)	Adiciones	Retiros	Deterioros	Saldo al 31.12.23
Montepino Logística Last Mile, S.L.U.	87.762	10.310	1.700	(16.305)	-	83.467
Montepino Logística Big Box, S.L.U.	325.640	43.852	1.400	(81.785)	(24.069)	265.038
Montepino Logística Torija, S.L.U.	43.852	(43.852)	-	-	-	-
Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.U.	54.818	-	13.180	-	-	67.998
Montepino Logística Barcelona, S.L.U.	6.051	(6.051)	-	-	-	-
Montepino Logística Málaga, S.L.U.	56.605	-	4.550	-	(4.254)	56.901
Montepino Logística Coslada 2, S.L.U.	4.259	(4.259)	-	-	-	-
Montepino Logística Zaragoza, S.L.U.	1.364	-	7.700	-	-	9.064
Montepino Logística Illescas 2, S.L.U.	15.713	(15.713)	-	-	-	-
Montepino Logística Ruiseñor, S.L.U.	42.999	-	-	(300)	-	42.699
Montepino Logística Levante, S.L.U.	73	-	-	-	-	73
Inmobisanro, S.L.U.	97.766	15.713	37.730	(11.300)	-	139.909
Ribatejo Plataforma Logística, LDA	34.506	-	25.451	-	-	59.957
El Higuero Logística, S.L.	3	-	-	-	-	3
<b>Totales</b>	<b>771.411</b>	<b>-</b>	<b>91.711</b>	<b>(109.690)</b>	<b>(28.323)</b>	<b>725.109</b>

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

09 ABR 2024

2022	Miles de Euros				
	Saldo al 31.12.21	Adiciones	Retiros	Deterioros	Saldo al 31.12.22
<b>Sociedad</b>					
Montepino Logística Last Mile, S.L.U.	80.462	7.850	(550)	-	87.762
Montepino Logística Big Box, S.L.U.	333.641	1.099	(9.100)	-	325.640
Montepino Logística Torija, S.L.U.	29.162	14.690	-	-	43.852
Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.U.	50.303	4.515	-	-	54.818
Montepino Logística Barcelona, S.L.U.	6.221	4.630	(4.800)	-	6.051
Montepino Logística Málaga, S.L.U.	54.893	1.712	-	-	56.605
Montepino Logística Coslada 2, S.L.U.	5.399	2.060	(3.200)	-	4.259
Montepino Logística Zaragoza, S.L.U.	14.594	7.770	(21.000)	-	1.364
Montepino Logística Illescas 2, S.L.U.	3	15.710	-	-	15.713
Montepino Logística Ruiseñor, S.L.U.	36.499	6.500	-	-	42.999
Montepino Logística Levante, S.L.U.	3	70	-	-	73
Inmobisanro, S.L.U.	-	97.766	-	-	97.766
Ribatejo Plataforma Logística, LDA	-	34.506	-	-	34.506
El Higuero Logística, S.L.	-	3	-	-	3
	<b>611.180</b>	<b>198.881</b>	<b>(38.650)</b>	<b>-</b>	<b>771.411</b>

Durante el ejercicio 2023 se han registrado deterioros de participaciones en empresas del grupo por importe de 28.323 miles de euros, de acuerdo con el detalle indicado por sociedad en los cuadros anteriores, siendo el primer año de registro de deterioro. Estos deterioros se han calculado tomando en consideración el patrimonio neto de las sociedades participadas corregido por las plusvalías latentes existentes en los diferentes inmuebles que las sociedades participadas poseen, calculada en base a las valoraciones realizadas por expertos independientes, de acuerdo con las Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Ninguna de las empresas del Grupo en las que la entidad tiene participación cotiza en Bolsa.

Las altas del ejercicio atienden a aportaciones realizadas a lo largo del ejercicio, mientras que las bajas atienden a devoluciones de las mismas, registradas como menor valor de la participación de acuerdo con el marco normativo contable aplicable.

## 8. Patrimonio neto

### a) Capital

La sociedad 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.

09 ABR 2024

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

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 resultó 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, fue totalmente suscrito y desembolsado. Como consecuencia de la formalización del aumento del capital social, la Sociedad perdió 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 ningún accionista posee más del 10% del capital social.

Desde el 6 de junio de 2023, las acciones de la Sociedad 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 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).

09 ABR 2024

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

c) Reservas y resultados de ejercicio anteriores

	Miles de euros	
	2023	2022
Reserva voluntaria	(9.015)	(9.015)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(2.590)	(1.180)
	<b>(11.605)</b>	<b>(10.195)</b>

Reserva voluntaria

El importe de la reserva voluntaria corresponde con los costes de emisión de los instrumentos de patrimonio propio, los cuales se registran con carácter general, directamente contra el patrimonio neto como menores reservas, tal y como se indica en la NRV 9ª.4 y la NRV 13ª del PGC, respectivamente. A estos efectos, estos gastos de colocación se han reconocido como menor valor del patrimonio neto conforme al artículo 6.2 de la Resolución del 5 de marzo, del ICAC, generando por tanto un saldo deudor registrado en reservas.

d) Resultado del ejercicio

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad a presentar a la Junta General de accionistas es la siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
<b>Base de reparto</b>		
Pérdidas y ganancias (Pérdidas)	(30.124)	(1.410)
	<b>(30.124)</b>	<b>(1.410)</b>
<b>Aplicación</b>		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(30.124)	(1.410)
	<b>(30.124)</b>	<b>(1.410)</b>

09 ABR 2024

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

## 9. Pasivos financieros

### a) Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de Pasivos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", es el siguiente:

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito			Deudas con entidades de crédito		
	Derivados y otros	Total	Derivados y otros	Total	Derivados y otros	Total
2023	2023	2023	2022	2022	2022	
Otros pasivos financieros a pagar	-	371	371	-	-	-
Débitos y partidas a pagar	3.122	-	3.493	-	237	237
	<b>3.122</b>	<b>371</b>	<b>3.493</b>	<b>-</b>	<b>237</b>	<b>237</b>

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito			Deudas con entidades de crédito		
	Derivados y otros	Total	Derivados y otros	Total	Derivados y otros	Total
2023	2023	2023	2022	2022	2022	
Otros pasivos financieros	-	1.853	1.853	-	5.157	5.157
Débitos y partidas a pagar	6.025	361	6.386	-	656	656
	<b>6.025</b>	<b>2.214</b>	<b>8.239</b>	<b>-</b>	<b>5.813</b>	<b>5.813</b>

### b) Préstamos con entidades de crédito

Con fecha 26 de octubre de 2023, la sociedad ha formalizado un préstamo con una entidad financiera por importe de 3.200 miles de euros, con un periodo de carencia hasta el ejercicio 2028 y vencimiento en el año 2038 (2022: la sociedad no tenía préstamos formalizados con entidades de crédito), estando por tanto pendiente en su totalidad a cierre del ejercicio 2023. Este préstamo se ha registrado a coste amortizado y tiene asociados unos costes de apertura pendientes de imputar a cierre del ejercicio 2023 por importe de 76 miles de euros, habiéndose devengado e imputado como gasto financiero en el ejercicio 2023 1 miles de euros.

09 ABR 2024

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

Además, a cierre del ejercicio 2023 existe 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 (2022: límite 10.000 miles de euros sin disponer).

Los citados préstamos devengan un tipo de interés de mercado.

c) Análisis por vencimientos

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

2023	Miles de euros						TOTAL
	2024	2025	2026	2027	2028	Resto	
Deudas con entidades de crédito	6.025	-	-	-	49	3.073	9.147
Fianzas	-	-	-	-	-	371	371
Otros pasivos financieros	1.853	-	-	-	-	-	1.853
Débitos y partidas a pagar	361	-	-	-	-	-	361
<b>Totales</b>	<b>8.239</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>49</b>	<b>3.444</b>	<b>11.732</b>

2022	Miles de euros						TOTAL
	2023	2024	2025	2026	2027	Resto	
Deudas con entidades de crédito	-	-	-	-	-	-	-
Fianzas	-	-	-	-	-	237	237
Otros pasivos financieros	5.157	-	-	-	-	-	5.157
Débitos y partidas a pagar	656	-	-	-	-	-	656
<b>Totales</b>	<b>6.813</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>237</b>	<b>6.050</b>



**10. Impuesto sobre Sociedades y situación fiscal**

La Sociedad está acogida al régimen fiscal SOCIMI. Tal y como se indica en la Nota 3.7, la tributación de este régimen se construye, con carácter general, sobre un tipo 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 entidad estará sometida a un gravamen especial en caso de que se dé alguna de las dos circunstancias siguientes:

09 ABR 2024

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

- 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.

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio 2023 y 2022 y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:



Ejercicio 2023

	Miles de euros					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Dismin.	Total	Aumentos	Dismin.	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			(30.124)			
Impuesto sobre Sociedades			-			
			<b>(30.124)</b>			
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias:						
- con origen en el ejercicio	28.345	-	28.345	-	-	-
- con origen en ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-
<b>Base imponible</b>			<b>(1.779)</b>			

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**

Ejercicio 2022	Miles de euros					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Dismin.	Total	Aumentos	Dismin.	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			(1.410)			
Impuesto sobre Sociedades			-			
			<b>(1.410)</b>			
Diferencias permanentes	-	(2.657)	(2.657)	-	-	-
Diferencias temporarias:			-			-
- con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-
- con origen en ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-
<b>Base imponible</b>			<b>(4.067)</b>			-

La diferencia temporal del ejercicio 2023 atiende al deterioro en inversiones en empresas del grupo (nota 7).

La diferencia permanente del ejercicio 2022 atiende a los costes de ampliación de capital registrados como menores reservas (nota 8).

La Sociedad no ha registrado gasto por Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio 2023, ni tampoco en el ejercicio 2022.

La Sociedad, tanto en 2023 como en 2022, ha registrado activos por impuesto diferido, con el límite del pasivo por impuesto diferido generado con motivo de la fusión realizada en 2021 con Montepino Logística, S.L. (nota 1), registrados de forma paralela dada su compensación de igual manera.

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tiene activadas bases imponibles negativas por importe de 14.508 miles de euros (cuota: 3.627 miles de euros), a 31 de diciembre de 2022 por importe de 14.508 miles de euros (cuota: 3.627 miles de euros), esto es, con el límite de los pasivos por impuesto diferido.

Asimismo, existen bases imponibles negativas sin activar por importe de 48.572 miles de euros (2022: 48.572 miles de euros), de las cuales 41.034 miles de euros provenían de Montepino Logística, S.L. previas a la combinación de negocios del ejercicio 2021.

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

Durante los ejercicios 2023 y 2022 no se han producido retenciones o pagos a cuenta.

La Sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales todos los ejercicios desde su constitución de los principales impuestos que le son aplicables. Igualmente, respecto de la Sociedad absorbida, esta tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, los administradores no consideran probable que pudieran surgir pasivos contingentes en el caso de producirse una inspección. En todo caso, los administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente a las presentes cuentas anuales.

#### **11. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI. Ley 11/2009**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de 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, que resulta preceptiva para la aplicación del régimen fiscal especial:

- 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.

09 ABR 2024

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

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.

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 compra
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
Inmobilsanro, S.L.U.	01/07/2022
Ribatejo Plataforma Logística, LDA	01/08/2022
El Hiquerón Logística, S.L.	21/12/2022

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**

- 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 las tablas anteriores. Las sociedades Ribatejo Plataforma Logística, LDA, y El Higuero Logística, S.L.U 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.

## 12. Ingresos y gastos

- a) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al ejercicio 2023 y 2022 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Ingresos por arrendamientos	815	1.244
Prestación de servicios a empresas del grupo (nota 13)	751	670
<b>Total</b>	<b>1.566</b>	<b>1.914</b>

Dentro de ingresos por arrendamientos se incluyen refacturaciones a los arrendatarios de costes generales de los inmuebles por importe de 213 y 335 miles de euros, respectivamente.

- b) Otros gastos de explotación

	Miles de euros	
	2023	2022
Servicios exteriores	(2.520)	(1.942)
Tributos	(260)	(93)
<b>Total</b>	<b>(2.780)</b>	<b>(2.035)</b>

Dentro de la línea de "Servicios exteriores" se incluyen, los servicios prestados por otras partes vinculadas por importe de 553 miles de euros (2022: 468 miles de euros) (Nota 13).

### 13. Otras operaciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se realizan a valor razonable, aplicando comparables de mercado.

	Miles de euros	
	2023	2022
<b>Servicios recibidos</b>		
Valfondo Gestión, S.L.U.	296	251
Bankinter Investment Sgeic, S.A.U.	257	-
Bankinter, S.A.	-	2.709
	<b>553</b>	<b>2.960</b>

Durante el ejercicio se han devengado 296 miles de euros (2022: 251 miles de euros) por la mercantil Valfondo Gestión, S.L.U los cuales atienden, por una parte, a los servicios de llevanza de la contabilidad, a los servicios de gestión de propiedades, y por otra parte, 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.

Aunque no existe relación accionarial con la Sociedad, se considera parte vinculada según definición del PGC (3ª Parte, Punto 15º, 2) 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 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 S.A. existían en el ejercicio 2022, 2.492 miles de euros, derivado de la comisión de comercialización y estructuración correspondiente a la ampliación de capital llevada a cabo en el ejercicio 2022, durante el ejercicio 2023 no se ha producido ninguna ampliación de capital sin producirse por tanto gastos de este tipo.

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

32

09 ABR 2024

Adicionalmente, en dichos contratos, se establecen en cada uno de ellos 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 tales comisiones, dado que las rentabilidades mínimas requeridas para su devengo no se cumplen a tal fecha.

Adicionalmente, durante el ejercicio se han activado como inversiones inmobiliarias servicios prestados por la sociedad Valfondo Gestión, S.L.U. por importe de 383 miles de euros,

Por otra parte, en el ejercicio 2023 se han llevado a cabo servicios prestados a las sociedades dependientes por importe de 751 miles de euros (2022: 670 miles de euros) (Nota 12.a).

El detalle de saldos con otras partes vinculadas se detalla a continuación:

	Miles de euros	
	2023	2022
<b>Saldos acreedores</b>		
Valfondo Gestión, S.L.U.	(61)	(73)
Bankinter Investment Sgeic, S.A.U.	(67)	-
Bankinter, S.A.	-	(66)
	<b>(128)</b>	<b>(139)</b>

#### 14. Órgano de Administración y Alta dirección

##### a) Anticipos y créditos al órgano de Administración.

El Consejo de Administración de la Sociedad no ha recibido ningún importe en concepto de anticipos o créditos durante el ejercicio 2023.

##### b) Anticipos y créditos al personal de alta dirección.

La Sociedad considera que no existe personal de alta dirección adicional ya que la gestión de la Sociedad se realiza externamente (Nota 13).

#### 15. Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores al cierre del ejercicio que afecten de forma significativa a las presentes cuentas anuales.

09 ABR 2024

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

## 16. Otra información

Los gastos de personal atienden únicamente a un empleado durante el ejercicio 2023 (2022: un empleado durante la segunda mitad del mes de diciembre), siendo la gestión realizada durante el ejercicio por Valfondo Gestión, S.L.U. (Nota 1).

La sociedad figura como garante en dos contratos con garantía hipotecaria formalizados durante el ejercicio 2023 por la sociedad Inmobisanro S.L.U. A fecha de cierre no se cumple ninguno de los supuestos por los que se tendría que ejecutar las garantías mencionadas.



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.**

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS 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 los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 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 abreviado al cierre del ejercicio 2023.
- b) Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.
- c) Memoria abreviada de las cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

**FIRMANTES:**

**D. Fernando Moreno Marcos**  
Presidente

**D. Juan Jose Vera Vera**  
Vicepresidente

**D. Juan José Vera Villamayor**  
Vocal

**D. Victor Martí Gilabert**  
Vocal

**D. Ignacio Larrú Martínez**  
Vocal

**D. Iñigo Gortázar Sánchez-Torres**  
Vocal

**D. Jaime Iñigo Guerra Azcona**  
Vocal

**D. Alfonso Cárcamo Gil**  
Secretario no consejero

The image shows five handwritten signatures in blue ink, each written over a horizontal line. The signatures are arranged vertically and correspond to the names listed in the 'FIRMANTES' section. The signatures are: 1. Fernando Moreno Marcos (top), 2. Juan Jose Vera Vera, 3. Juan José Vera Villamayor, 4. Victor Martí Gilabert, and 5. Alfonso Cárcamo Gil (bottom).