bankinter investment

Montepino



Informe 3T 2026

Resumen del vehículo _

Vehículo

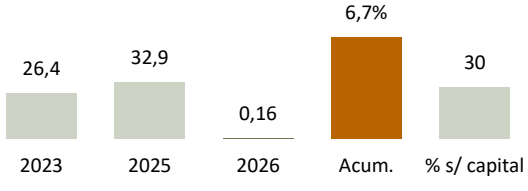
Montepino Logística SOCIMI, S.A.

Montepino Lanzamiento Mayo de 2021	Inmobiliario renta *Logística*	Socio Valfondo
	Capital total €881 Mn	Apalancamiento 42%	Duración 10 años
	Capital invertido 100%	TIR neta objetivo >10%	Distribución media objetivo >5%

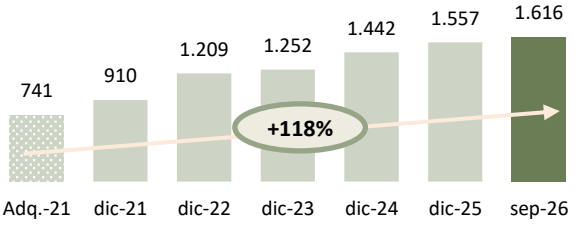
Capital Bankinter Investment → €56 Mn | **Capital Valfondo → €45 Mn**

Principales magnitudes de rentabilidad

Distribuciones (€ Mn)



Valor bruto activos (GAV en €Mn)(1)

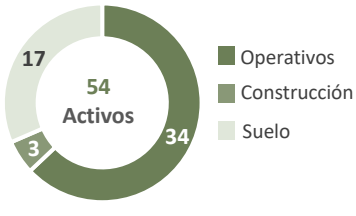


TVPI sept-26(2) → 1,13x(*)

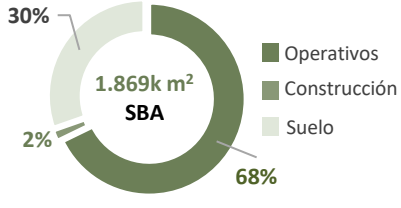
(1) GAV a 30 de septiembre de 2026 se corresponde con la valoración de la cartera de activos realizada por valoradores independientes a 30 de junio de 2026 adicionado con la inversión realizada en el trimestre. El GAV de la adquisición de 2021 se corresponde con el valor de la cartera inicial en mayo de 2021.
(2) Valor de la inversión (NTA a septiembre de 2026 + distribuciones acumuladas) / desembolso total realizado.

Composición de la cartera

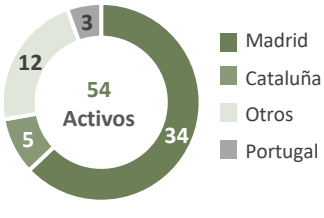
Tipología de activos



SBA (000 m²)



Ubicación activos



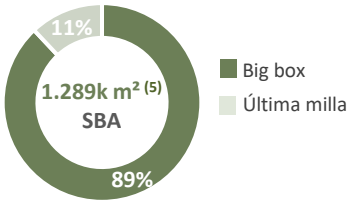
Ocupación operativos



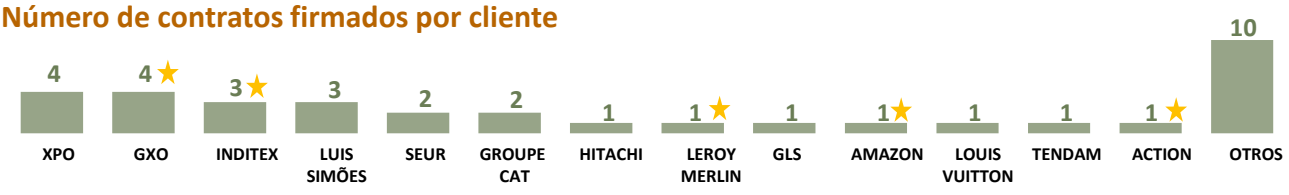
WAULB / WAULT(3)



Contratos clientes(4,5)



Número de contratos firmados por cliente



(3) Periodo medio de cartera obligado cumplimiento / Fin de contrato de la cartera operativa.
(4) Contratos con clientes en activos operativos + llave en mano en construcción.
(5) Se incluyen los 34 activos operativos y el activo en construcción Illescas 1B.
★ Top 5 clientes con mayor renta anual estabilizada del portfolio

(*) Provisional no auditado

Índice _

Detalle de la cartera _ 4

Estados financieros del vehículo _ 5-7

- Balance de situación consolidado
- Otros indicadores de rentabilidad
- Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada
- Valoración de la cartera (GAV)
- Financiación
- Evolución de los Activos Netos Tangibles y TVPI

Evolución histórica y estrategia actual_ 8

Junta General de Accionistas de 2026_ 9

Contexto macroeconómico_ 10

Evolución reciente del sector _ 11-14

Detalle de la cartera _ 15

Novedades ESG_ 16

Glosario _ 28

Detalle de la cartera _

Operativos

c.1,267M m²	€69,09M(1)
SBA operativos	Renta anualizada

1 Coslada 2
2 San Fernando de Henares
3 Alcobendas
4 Parla
5 Marchamalo 1
6 Guadalajara 1A
7 Guadalajara 1B
8 Guadalajara 1C
9 Marchamalo 2A
10 Marchamalo 2B
11 Marchamalo 3
12 Cabanillas
13 Torija
14 Toledo
15 Zaragoza 2
16 Castellbisbal 1
17 Castellbisbal 2
18 Sant Esteve 1
19 Sant Esteve 2
20 Barberá
21 Alicante 1
22 Illescas 1A
23 Illescas 1C
24 Zaragoza 3A
25 Illescas 2A
26 Zaragoza 4
27 Castanheira A
28 Málaga
29 Alaquàs 1
30 Alaquàs 2
31 Illescas 6
32 Guadalajara 1D
33 Zaragoza 3C
34 Zaragoza 3B

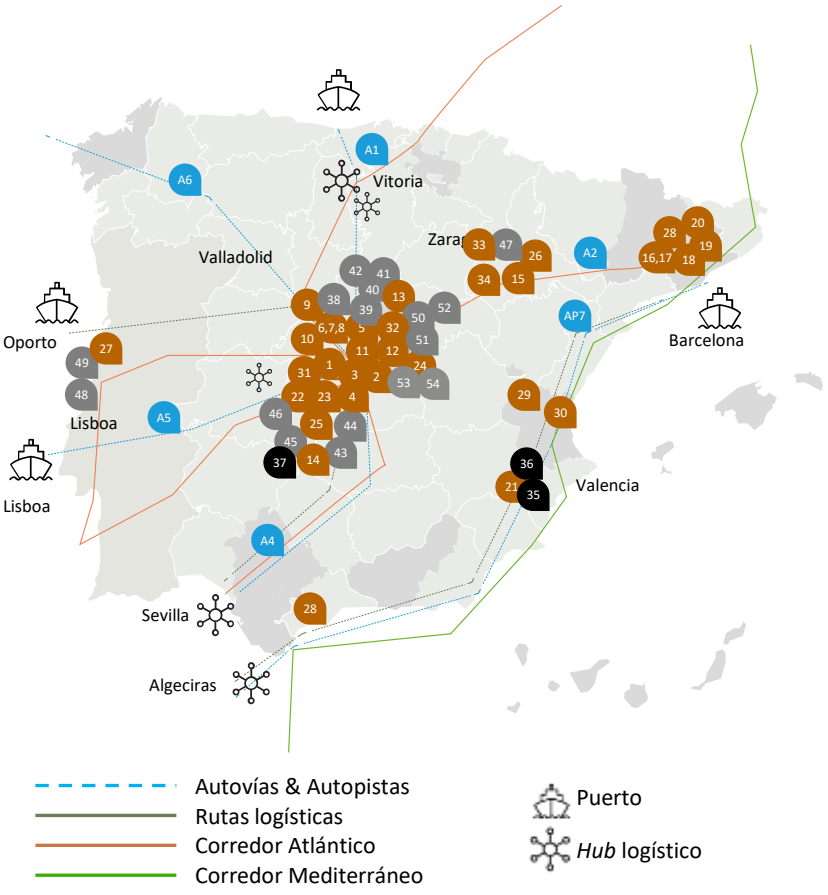
En construcción

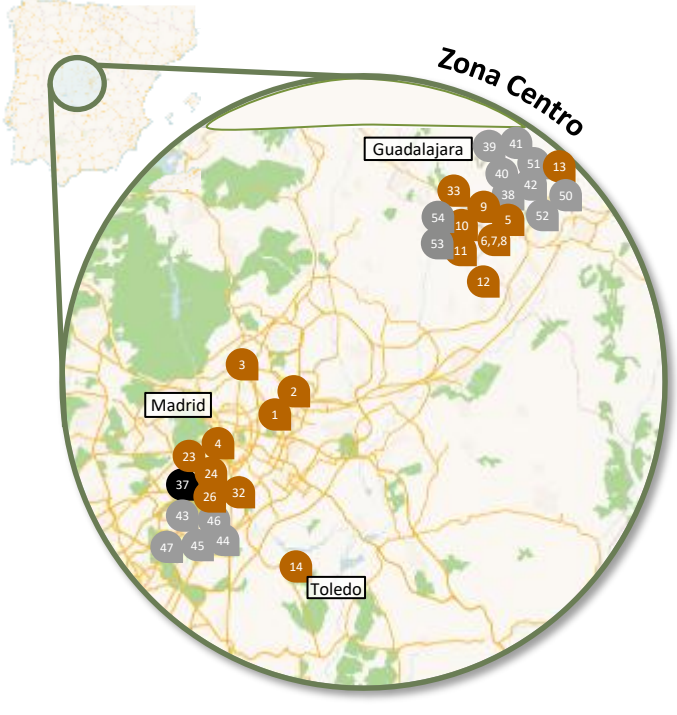
c. 0,1M m²	€1,5 M
SBA en construcción	Renta anualizada

35 Alicante 2 *(a)*
36 Alicante 3 *(a)*
37 Illescas 1B

Terrenos

38 Guadalajara 2
39 Guadalajara 3
40 Guadalajara 4
41 Marchamalo 4
42 Zonas Comunes
43 Illescas 2B
44 Illescas 3
45 Illescas 4
46 Illescas 5
47 Zaragoza 3D
48 Castanheira 1B
49 Castanheira 1C
50 Ruiseñor 2
51 Guadalajara 1E
52 Ruiseñor 1
53 Marchamalo 5
54 Marchamalo 6





(a) Se ha llevado a cabo el movimiento de tierras, pero todavía no hay un contrato llave en mano.

(1) Renta anualizada de los activos operativos: calculada como última renta mensual cobrada multiplicada por 12 meses.

Estados financieros del vehículo _

Principales magnitudes del balance de situación consolidado(1)

€ en millones (Mn)	2021	2022	2023	2024	2025	3T 2026(*)
Inversiones inmobiliarias y activos mantenidos para la venta	923	1.209	1.252	1.442	1.557	1.616
Inmovilizado intangible	99	64	45	33	20	20
Otros activos	21	60	55	29	24	42
Caja	16	27	19	7	11	14
Total Activos	**1.059**	**1.360**	**1.371**	**1.511**	**1.612**	**1.692**
Patrimonio Neto	662	950	751	778	825	887
Deuda	313	311	545	648	704	717
Pasivos por impuestos diferidos	80	94	68	76	79	81
Otros pasivos	4	5	7	9	5	7
Total Patrimonio Neto y Pasivos	**1.059**	**1.360**	**1.371**	**1.511**	**1.612**	**1.692**

La naturaleza y composición de las principales partidas del balance de situación consolidado, es la siguiente:

- **Inversiones inmobiliarias:** GAV de los activos de la cartera (operativos, en construcción y terrenos). GAV a 30 de septiembre de 2026 se corresponde con la valoración de la cartera de activos realizada por valoradores independientes a 30 de junio de 2026, sumado a la inversión realizada en el trimestre.
- **Inmovilizado intangible:** fondo de comercio de consolidación, generado por la diferencia entre el valor razonable de las participaciones y el coste de adquisición.
- **Otros activos:** principalmente activos financieros (derivados y otros) y cuentas a cobrar con deudores operativos.
- **Patrimonio neto:** principalmente capital, prima de emisión, reservas y resultado del ejercicio.
- **Deuda:** deudas con entidades de crédito, derivados y otros pasivos financieros.
- **Pasivos por impuestos diferidos:** importe de los impuestos diferidos asociados a las inversiones inmobiliarias del grupo, que se devengarían en caso de transmisión de dichos activos al valor razonable al cual se encuentran registrados.

Otros indicadores de rentabilidad

	Adq. 21	2021	2022	2023	2024	2025	3T 2026(*)
GAV (€Mn)	741	910	1.209	1.252	1.442	**1.557**	**1.616**
% LTV	19%	29%	21%	39%	42%	**43%**	**42%**
NTA (€Mn)	591	641	952	763	815	**882**	**932**
Distribuciones acum. (€Mn)	-	-	-	26	26	**59**	**59**
NTA + Distribuciones (€ Mn)	**591**	**641**	**952**	**789**	**842**	**941**	**991**
TVPI	**0,94(3)**	**1,02**	**1,08**	**0,90**	**0,96**	**1,07**	**1,13**
NTA por acción (€)	**9,35**	**10,14**	**11,07**	**8,87**	**9,48**	**10,26**	**10,84**

La naturaleza y composición de los indicadores desglosados anteriormente, es la siguiente:

- **GAV:** equivalente a la valoración de la cartera a junio de 2026, sumado a la inversión realizada en el trimestre.
- **% LTV:** equivalente al % de deuda neta sobre los activos; (Deuda dispuesta – caja) / Inversión (GAV).
- **NTA (Activos netos tangibles):** calculado como patrimonio neto consolidado bajo IFRS con determinados ajustes(2).
- **TVPI:** indicador que mide el valor total generado por la inversión en relación con el capital aportado, calculado como (NTA + distribuciones acumuladas) / desembolso total realizado.
- **NTA por acción:** calculado como NTA / número de acciones (63 Mn en 2021 y 86 Mn a partir de 2022).

(1) Cifras auditadas a cierre de cada año. Cifras no auditadas para 2026.
(2) Menos fondo de comercio de consolidación, más ajustes por cambio de valor (Derivados), más pasivos por impuestos diferidos (neto de activos por impuestos diferidos).
(3) El TVPI en la fecha de adquisición de 2021 fue inferior a 1, ya que, en el precio pagado se valoró el pipeline futuro de la compañía, todavía no reflejado en el balance / valor del patrimonio neto en dicha fecha.

(*) Provisional no auditado

Estados financieros del vehículo _

Principales magnitudes de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada(1)

€ en millones (Mn)	2021(2)	2022	2023	2024	2025	3T 2025(*)	3T 2026(*)
Cifra de negocio	13,9	26,1	36,6	47,6	62	45,6	**50,4**
NOI	12	21,5	31,5	40,3	52,8	39,4	**43,7**
Gastos de explotación	(5,6)	(9,7)	(12)	(12,7)	(13,1)	(9,7)	**(10,8)**
EBITDA	6,4	11,8	19,5	27,6	39,7	29,7	**32,9**
Resultado financiero	(9,5)	(7,9)	(14,5)	(21)	(26)	(19,5)	**(21,9)**

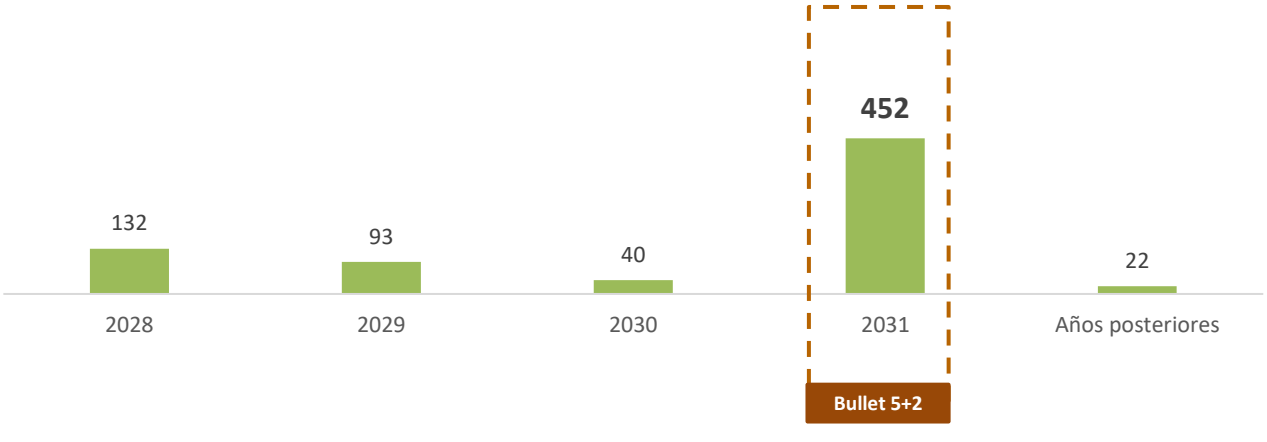
El ejercicio 2021 no es un ejercicio completo, ya que recoge únicamente el periodo comprendido entre la fecha de adquisición (mayo de 2021) y diciembre de 2021, por lo que, para la evolución de las diferentes variables en los años, partimos del primer ejercicio completo esto es 2022, donde se alcanzó una cifra de negocio de 26 millones, creciendo significativamente hasta los 62 millones de 2025.

El NOI crece de forma sostenida con los ingresos hasta alcanzar los 52,8 millones de euros en 2025. Los gastos de explotación crecen de forma más contenida, mejorando el margen EBITDA progresivamente. En términos interanuales en 2026 la **cifra de negocio se ha incrementado y el EBITDA se han incrementado más de un 10%.**

Financiación

Financiación formalizada	758 M€	**Financiación dispuesta**	697 M€

A continuación, se detalla el vencimiento por años de la financiación formalizada por el grupo (millones de euros). Este detalle no incluye el vencimiento de las cuentas de crédito (€19 M), por considerarse financiación circulante:



El vencimiento en 2031 corresponde casi en su totalidad al préstamo sindicado refinanciado en marzo de 2026. Dicho préstamo cuenta con dos extensiones opcionales que, en caso de aplicarse, llevarían el vencimiento hasta el año 2033.

(1) Cifras auditadas a cierre de cada año excepto para 2026, se muestran datos provisionales sujetos a cambios y todavía no auditados.
(2) Incluye cuenta de resultados de Montepino Logística desde mayo de 2021 (Fecha de adquisición).
(3) La cartera adquirida en 2021 estaba compuesta por 24 activos, de los cuales 2 (Coslada 1 y Zaragoza 1) se han desinvertido.

(*) Provisional no auditado

Estados financieros del vehículo _

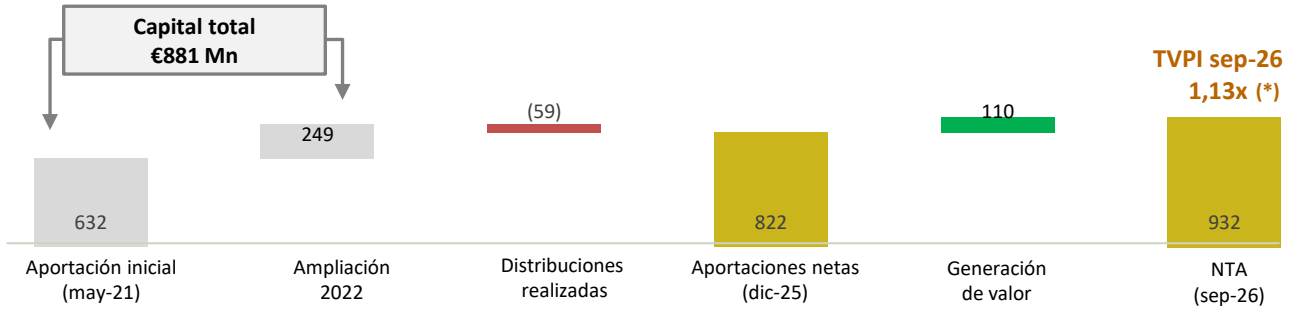
Evolución de los Activos Netos Tangibles (NTA)(1) y TVPI

La rentabilidad alcanzada por el vehículo hasta la fecha (en términos de valoración sobre la inversión realizada o TVPI), incluye, en su cálculo, los **principales factores que explican la evolución financiera del vehículo desde su lanzamiento**:

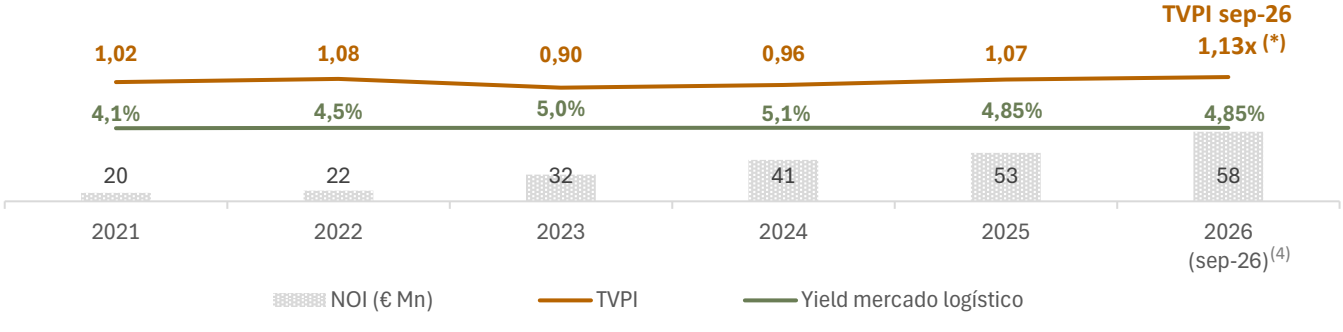
TVPI (o valoración s/inversión) **n(*) = (Activo TOTAL – Pasivo TOTAL+ Ajustes EPRA(3) + Distribuciones) / Capital invertido**

Patrimonio Neto

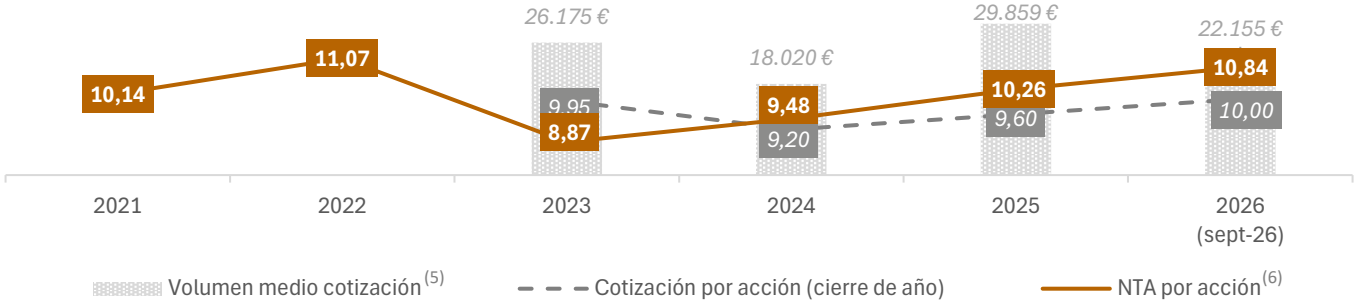
Activos Netos Tangibles (NTA)(1)



A pesar del gran crecimiento de ingresos netos (NOI) de la compañía en estos años, la evolución del TVPI está determinado principalmente por la evolución de la valoración de la cartera (GAV), y por lo tanto de la yield de mercado de estos años (i.e. % del NOI sobre la valoración). En 2021, la yield promedio era del 3,9% mientras que a junio de 2026 es del 4,85%, lo cual implica una disminución de las valoraciones de los activos operativos. A pesar de esta disminución, la creación de valor generada con los nuevos proyectos entregados nos ha permitido incrementar el TVPI hasta el 1,13 actual.



Hay que tener en cuenta que Montepino Logística SOCIMI, S.A. es una sociedad cotizada en Euronext Access, cuyo **precio de cotización podría no indicar el valor real de las participaciones**, al representar un volumen de operaciones muy reducido(2) sobre el capital de la sociedad. Para el accionista de Montepino, **es más representativo observar el NTA por acción**.



(1) NTA (Activos netos tangibles) equivalente al Patrimonio neto consolidado bajo IFRS menos fondo de comercio de consolidación, más ajustes por cambio de valor (Derivados), más pasivos por impuestos diferidos (neto de activos por impuestos diferidos).
(2) El volumen total desde 2023 (fecha de inicio de cotización) hasta sep-26 ha sido de €5,4 Mn en Euronext Access, un 0,61% del capital.
(3) Menos fondo de comercio de consolidación, más ajustes por cambio de valor (Derivados), más pasivos por impuestos diferidos (neto de activos por impuestos diferidos).
(4) NOI anualizado.
(5) El volumen total transaccionado en euros entre el número de sesiones en las que se ha realizado alguna operación.
(6) NTA dividido por el número de acciones de cada año; 63 Mn en 2021 y 86 Mn a partir de 2022.

(*) Provisional no auditado

Evolución histórica del vehículo y estrategia actual _

Evolución histórica del vehículo

Montepino Logística cuenta actualmente con una **plataforma logística consolidada integrada por 54 activos, de los cuales 34 se encuentran en operación**, todos ellos ocupados al 100% y generando rentas. La cartera operativa presenta una elevada calidad, con activos ubicados en localizaciones estratégicas de la península ibérica, arrendados a operadores de primer nivel mediante contratos a largo plazo e indexados al IPC, lo que aporta estabilidad en la generación de caja y protección frente a la inflación y los ciclos económicos. Desde la estructuración del vehículo en 2021, **la generación de caja ha sido inferior a la inicialmente prevista**, lo que ha condicionado el nivel de distribuciones realizadas hasta la fecha. En concreto, se han distribuido 59,3 millones de euros, equivalentes al 6,7% del capital desembolsado, por debajo del objetivo anual inicialmente estimado.

La capacidad de generación de caja de la compañía, debe analizarse en el contexto de la propia naturaleza que se definió inicialmente para el vehículo entre **2021 y 2022**, la cual **combinaba activos operativos con una cartera relevante de suelos y activos en desarrollo**, con el **objetivo de maximizar la creación de valor a largo plazo gracias principalmente a los nuevos desarrollos**, en un entorno de mercado (entre 2021 y 2022) favorable para el sector logístico, con bajas tasas de inflación, tipos de interés reducidos, valoraciones elevadas y fuertes expectativas de crecimiento del comercio electrónico.

Sin embargo, **a partir del primer trimestre de 2022**, el entorno macroeconómico cambió de forma significativa como consecuencia de la guerra de Ucrania, el repunte de la inflación y la rápida subida de los tipos de interés. Estos factores provocaron un **incremento relevante de los costes de construcción**, una **caída de las valoraciones** de los activos, una **menor capacidad de financiación** y un **aumento del coste de la deuda**. Todo ello presionó la generación de caja del vehículo y limitó la capacidad de ejecutar el plan de negocio inicial en los plazos previstos. En este contexto, se adoptó una estrategia prudente orientada a preservar la caja del vehículo, mediante la paralización temporal de nuevos desarrollos. Esta decisión permitió evitar comprometer recursos adicionales en un entorno adverso, aunque supuso mantener capital inmovilizado en terrenos y activos que todavía no generan rentas. Como consecuencia, la cartera aún no se encuentra plenamente en operación, existiendo actualmente 20 activos en construcción o terrenos.

Desde mediados de 2024 se apreció una mayor estabilización del entorno, lo que permitió en **2025** definir una nueva estrategia destinada a maximizar la generación de caja y la rentabilidad del vehículo, como se detalla a continuación.

Estrategia actual del vehículo

La estrategia de Montepino para los próximos años se centra en **consolidar y estabilizar su cartera actual, reforzar su valor y preservar un enfoque prudente en el crecimiento**. En esa línea, las principales líneas de actuación para **maximizar la rentabilidad y distribuciones para el inversor** en los próximos años son:

- **Gestión de los activos operativos y estabilización de los ingresos recurrentes,** con unas rentas actuales de €69 Mn anuales, que se incrementará por encima de los €70,5 Mn una vez se incorporen los activos en desarrollo (entre 2026 y 2027). En este sentido, se está llevando una gestión activa sobre el día a día de la cartera, con iniciativas como la optimización de la ocupación y los contratos de arrendamiento, la revalorización de los activos con la mejora de los contratos y activos, creación de valor vía iniciativas ESG sobre los activos, entre otros.
- **Finalizar la construcción de los activos actualmente en proceso de desarrollo.** En los últimos 18 meses se ha terminado la construcción de 6 activos, habiendo entregado un total de 118.000 m^2 de SBA a sus inquilinos, a la espera de que se termine 1 activo adicional en la primera mitad de 2027 (SBA adicional de 23.283m^2). El último activo entregado ha sido el de Zaragoza 3B, cuya entrega e inicio de contrato ha sido efectiva durante este trimestre (ago-26).
- **Reactivación de nuevos desarrollos sobre los terrenos de la cartera en los que surjan proyectos llave en mano y con retornos atractivos para el vehículo (yields on cost > 6%), poniendo especial atención en evitar desvíos**. En este sentido, desde principios del 2026 ha comenzado 1 nuevo desarrollo en Illescas 1B. Adicionalmente, está en marcha una estrategia comercial muy activa con el objetivo de materializar nuevos proyectos en el corto-medio plazo.
- **Plan de rotación muy selectivo de activos minoritarios de la cartera en los que se haya maximizado el potencial recorrido de valoración (tanto operativos como terrenos).** Además de las 2 desinversiones ya realizadas hasta 2026 (suelo en Zaragoza y activo operativo en Coslada), en marzo de 2026 se desinvirtió 1 activo operativo adicional (Zaragoza 1), así como hay un plan de ventas en marcha para la posible desinversión de una selección adicional de activos que, en caso de confirmarse, podría materializarse antes de final de año de 2026.
- **Optimización de la estructura financiera de la compañía.** En este sentido, a principios del año 2026 se cerró la refinanciación del préstamo sindicado con ING, asegurando 460 millones de financiación (incluyendo una línea de 30 millones para CAPEX) en condiciones muy favorables: plazo de 7 años bullet, margen del 1,50% adicional a una cobertura sobre el 80% del diferencial al 2,55%.

El objetivo de la estrategia definida es alcanzar un **equilibrio entre consolidación operativa, desarrollo de cartera de suelos y retribución periódica al accionista**, lo cual encaja en un **momento favorable para el sector logístico** donde se observa cada vez una **mayor demanda de espacio** como consecuencia del crecimiento de la población, el crecimiento del comercio electrónico, así como otras tendencias recientes en un entorno geopolítico inestable, como el incremento de los inventarios de las empresas o del gasto en defensa en la UE. **En todo caso, merece la pena recordar que la rentabilidad final del inversor (en términos de TIR y distribución media) no se puede estimar hasta la desinversión final**, ya que dependerá de la consecución del plan de negocio en los próximos años (teniendo en cuenta que el plan de negocio inicialmente definido es hasta 2031), así como del año y precio final de salida.

Junta General de Accionistas de 2026 _

Propuesta de acuerdos

El 25 de junio de 2026, tuvo lugar la Junta General de Accionistas de la sociedad, la cual fue convocada con arreglo a la Ley y a los Estatutos Sociales, y cuya convocatoria fue publicada a través de la página web de Montepino y Euronext, así como directamente comunicado por correo electrónico a los inversores de Bankinter que tienen autorizadas las comunicaciones a tal efecto. Los acuerdos aprobados en la Junta General fueron los siguientes:

Primero - Examen y aprobación de las Cuentas Anuales individuales abreviadas y consolidadas y del Informe de Gestión consolidado de Montepino Logística, SOCIMI, S.A., correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2025.

Segundo - Examen y aprobación de la propuesta de aplicación de resultados correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2025 de Montepino Logística, SOCIMI, S.A . Propuesta de distribución de dividendos.

Tercero - Aprobación y delegación en el Consejo de Administración de la facultad de distribución de reservas y/o prima de emisión.

Cuarto - Aprobación de la gestión social del Consejo de Administración durante el ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2025.

Quinto - Votación, con carácter consultivo, del Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros de Montepino Logística, SOCIMI, S.A., correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2025.

Sexto - Delegación de facultades

Propuesta de distribuciones para el 2026

El Consejo de Administración de Montepino Logística, SOCIMI, S.A., en su reunión celebrada el 25 de junio de 2026, acordó la distribución de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2025, en ejecución del acuerdo adoptado por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada en esa misma fecha. El dividendo, correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025, fue abonado a principios del mes de julio de 2026 a todos los accionistas en proporción a su participación en el capital social.

Aunque Montepino Logística SOCIMI obtuvo a nivel individual(1), un beneficio neto contable de 18,76 millones de euros en el ejercicio 2025, la mayor parte de dicho resultado tuvo su origen en la reversión de deterioros previamente registrados. Dado que este tipo de ingresos no está sujeto a la obligación de distribución prevista en el régimen SOCIMI, la Junta General acordó destinar la práctica totalidad del beneficio a reservas voluntarias (16,72 millones de euros) y a la reserva legal (1,87 millones de euros), distribuyéndose únicamente el importe mínimo exigido por la normativa SOCIMI, que ascendió a los **158.646,40 euros correspondientes con la propuesta de distribución aprobada en la Junta General.**

Los principales términos de la distribución fueron los siguientes:

- Importe bruto total: 158.646,40 €
- Importe bruto unitario por acción: 0,00184498 €
- Retención fiscal por acción: 0,00035054€
- Importe neto por acción: 0,00149444 €

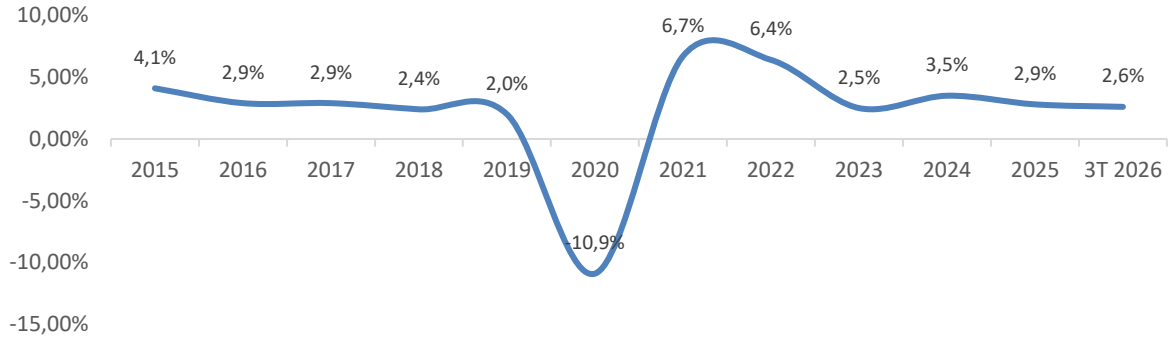
Adicionalmente, **la Junta General aprobó la posibilidad de realizar una distribución adicional extraordinaria de hasta 45 millones de euros (hasta 5% del capital desembolsado por los accionistas)** con cargo a prima de emisión y/o reservas voluntarias durante los próximos meses, habiendo aprobado también la delegación de dicha decisión final sobre el Consejo de Administración. **Dicha distribución pendiente** está **condicionada al resultado sobre la estrategia de generación de caja prevista hasta el final del año** detallada en la Junta General Ordinaria de Accionistas y en las comunicaciones recurrentes a los inversores (informes trimestrales, vídeo explicativo sobre el cierre de 2025, entre otros). En concreto, se está trabajando para **potencialmente realizarla antes de final de año**, y su **importe se determinará en base a la caja generada por la compañía en su actividad ordinaria**, que se podría incrementar hasta el total máximo del 5% mencionado anteriormente, en función del **resultado del plan de ventas que hay en macha** sobre una parte minoritaria de la cartera.

Por último, merece la pena recordar que, como sociedad cotizada, toda la información relativa a Montepino Logística SOCIMI está disponible en la página web de la sociedad y en Euronext (cuentas anuales, hechos relevantes, notas o comunicaciones a inversores, convocatorias a Juntas Generales, entre otros).

(1) El beneficio individual de la matriz no incorpora el beneficio (o pérdida) individual del resto de compañías del grupo que se incorporan en la consolidación. Adicionalmente, las cuentas anuales consolidadas están formuladas bajo normas internacionales de contabilidad (IFRS), mientras que las individuales están formuladas bajo Plan General Contable español. Esto hace que en consolidación se incluyan algunos ajustes que impactan directamente sobre el resultado, como p.e. la puesta a valor razonable de las inversiones inmobiliarias. El resultado distribuible mediante dividendo es el correspondiente únicamente a la matriz.

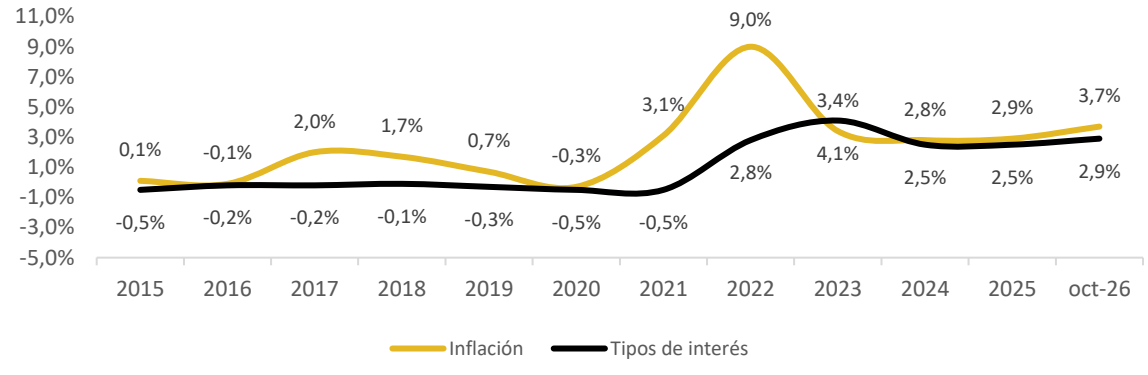
Contexto macroeconómico_

- Variación interanual del PIB (%) -



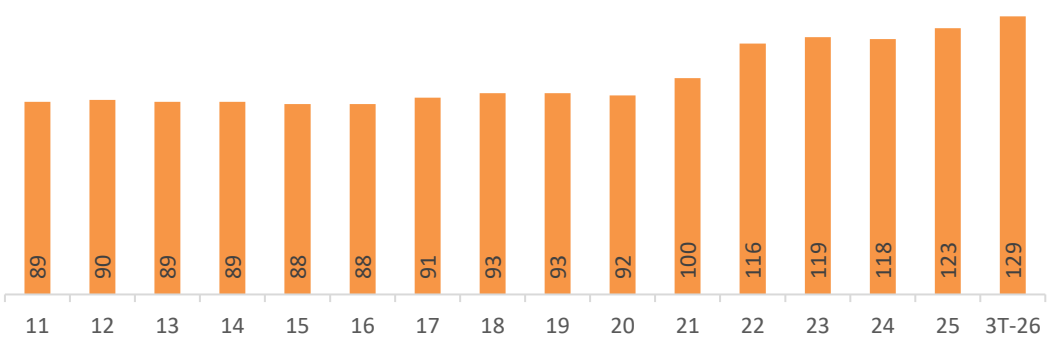
La variación interanual del PIB para el tercer trimestre de 2026 se proyecta en un 2,6% según el Banco de España. Además, se anticipa un crecimiento del PIB del 2,6% en 2026, con una inflación esperada del 3,9%. En el tercer trimestre de 2026, el PIB registró un crecimiento del 0,9% intertrimestral, superando las expectativas.

- Inflación y tipos de interés (%) -



La variación del IPC para el tercer trimestre de 2026 se proyecta en un +3,7% anual, con tasas de cierre del 4,3% en diciembre de 2026. Se espera que la inflación subyacente se mantenga en un +2,9% anual en 2026, lo que indica una moderación en comparación con años anteriores.

- Índice de precios de la construcción (€/m²) -



La evolución reciente de los costes de construcción, el índice de coste de construcción residencial pasó de 122,6 en octubre de 2025 a 128,6 en agosto de 2026, lo que supone un incremento aproximado del 4,9%

Fuente: Bankinter research, INE, BdE.

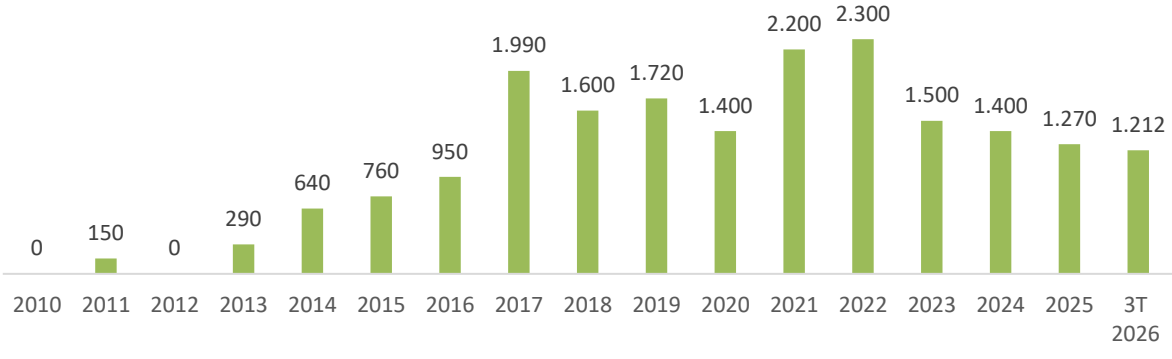
Evolución reciente del sector _ España

El volumen de inversión en el sector industrial y logístico alcanzó los 1.212millonesde euros en los nueve primeros meses de 2026, lo que supone un incremento interanual del 13,7%. El tercer trimestre aportó 521,1 millones de euros, frente a los 507,8 millones registrados en el mismo periodo de 2025. Madrid concentró 429,3 millones de euros (el 35,4% del volumen nacional),un 14,7% más que en el mismo periodo del año anterior

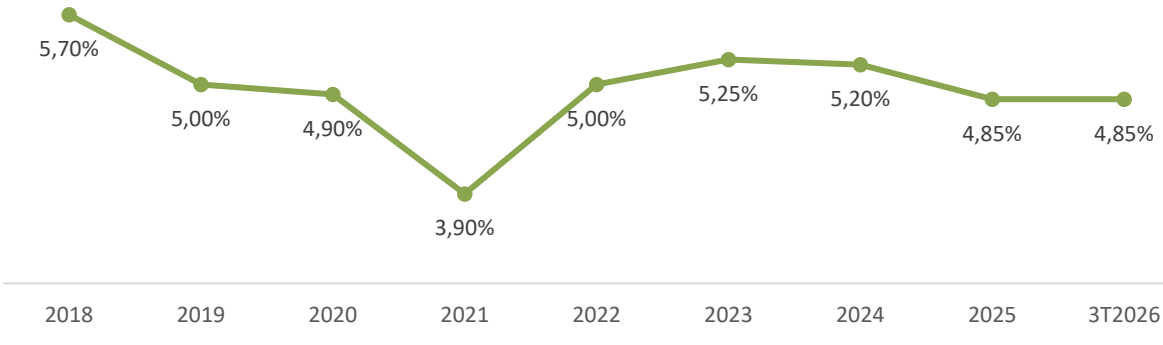
Las operaciones inferiores a 20 M€ fueron las más numerosas, con 34 transacciones, aunque el grueso del volumen se concentró en el tramo de 20 a 50 M€, con cerca de 476 M€. Las operaciones de *sale & leaseback* representaron alrededor del 11% de la inversión acumulada hasta septiembre de 2026.

La rentabilidad prime logística permaneció estable en el 4,85% durante el tercer trimestre de 2026. El mercado sigue registrando un sólido interés inversor, apoyado en unos fundamentales favorables. Sin embargo, los inversores están adoptando una postura más selectiva, lo que se traduce en una ampliación del diferencial entre expectativas de compra y venta.

Inversión en activos logísticos en España (€M)



Evolución yield prime España %

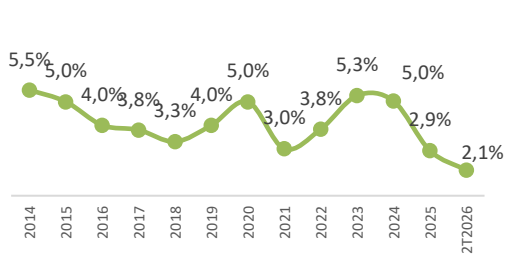


Madrid
Tasa de desocupación (%)



La tasa de desocupación del stock existente descendió hasta el 8,73%, 0,49 p.p. menos que en el segundo trimestre y 1,34 p.p. menos que hace un año.

Cataluña
Tasa de desocupación (%)



La tasa de disponibilidad del stock existente descendió hasta el 2,09%, 0,59 p.p. menos que en el segundo trimestre y 2,20 p.p. menos que hace un año.

Fuente: Informes trimestrales publicados por CBRE. T3 2026.

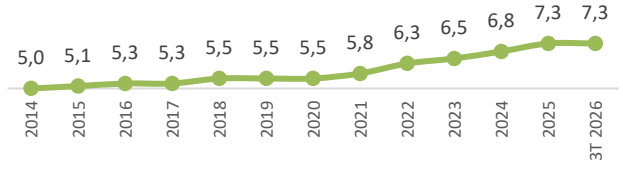
Evolución reciente del sector _ España

Zona Centro. En el tercer trimestre se contrataron aproximadamente 318.000 m², un 8,3% más que en el trimestre anterior. La contratación en la Zona Centro alcanzó niveles récord con cerca de 962.000 m² en los nueve primeros meses de 2026. Las entregas alcanzaron unos 139.000 m² en el tercer trimestre.

La renta prime se mantuvo en 7,25 €/m²/mes, un 3,6% por encima del tercer trimestre de 2025, impulsada por la fortaleza de la demanda y la escasez de producto de calidad.

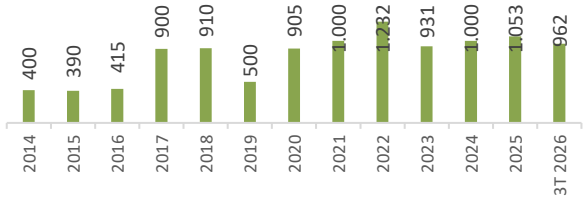
4,85%	7,25 €	5,56€	318K m²
Yield Prime	Renta Prime	Renta Media	Take Up 3T-26
8,73%	**3-5 años**	**139k m²**	**17 Mn m²**
Tasa de desocupación	Duración contrato tipo	Nuevo Stock	Stock total

- Evolución rentas prime - (€/m²/mes)



La renta prime se mantuvo en 7,25 €/m²/mes, un 3,6% por encima del tercer trimestre de 2025.

- Evolución Contratación - (miles de m²)



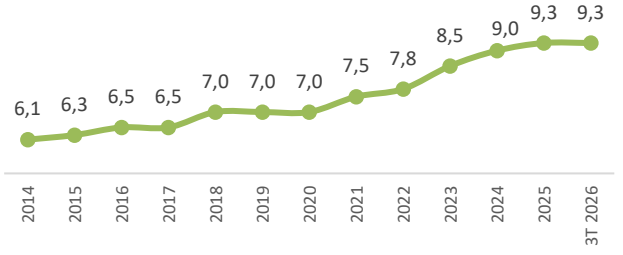
Hasta el tercer trimestre se contrataron niveles récord con cerca de 962.000 m².

Cataluña. La contratación logística en Cataluña alcanzó cerca de 724.000 m² en los nueve primeros meses de 2026, un 74,6% más que en el mismo periodo de 2025. En el tercer trimestre se contrataron alrededor de 257.000 m², lo que representa el 31% del take-up a nivel nacional del trimestre.

La renta prime aumentó hasta 9,50 €/m²/mes, lo que supone un incremento del 2,7% trimestral y del 5,6% interanual . La renta media logística se situó en 6,74 €/m²/mes, un 5,8% por encima del tercer trimestre de 2025.

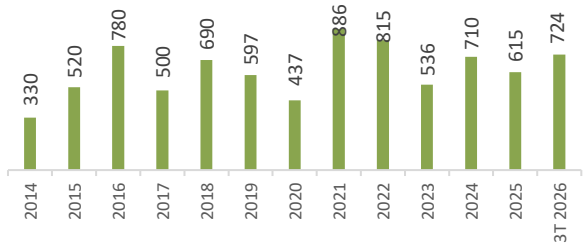
4,85%	9,25 €	6,74€	257K m²
Yield Prime	Renta Prime	Renta Media	Take Up 3T-2026
2,08%	**3+2años**	**159 k m²**	**12 Mn m²**
Tasa de desocupación	Duración contrato tipo	Nuevo Stock	Stock total

- Evolución rentas prime - (€/m²/mes)



La renta prime se mantiene en 9,25 €/m²/mes, estable respecto al trimestre anterior y un 2,8% superior a la registrada en 2025.

- Evolución Contratación - (miles de m²)



La contratación logística en Cataluña alcanzó cerca de 724.000 m² hasta sep-26, un 74,6% más que en el mismo periodo de 2025.

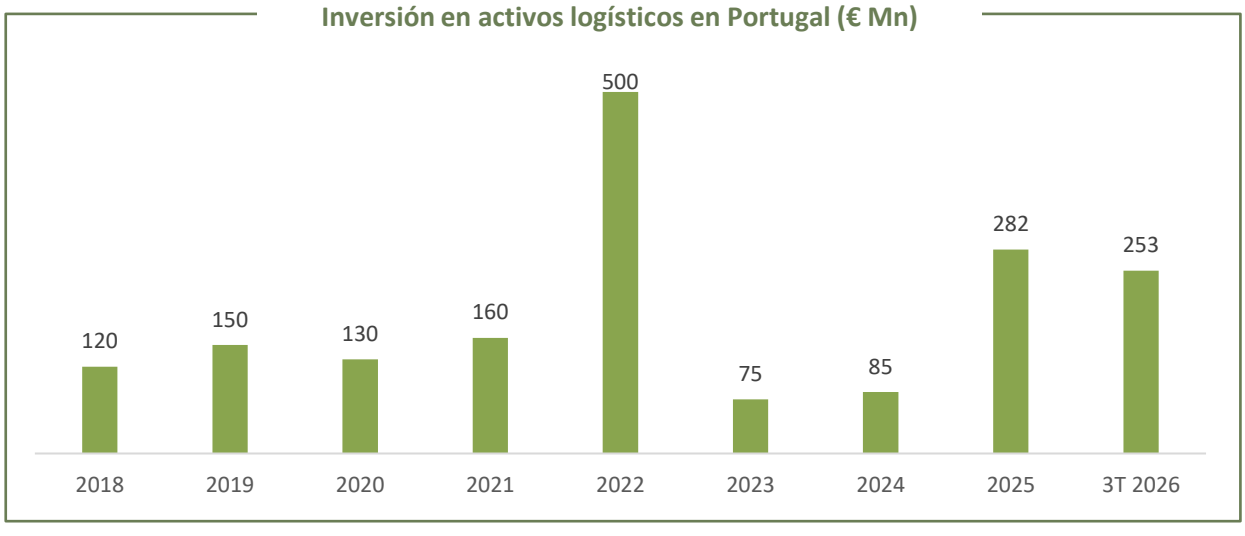
Otros focos logísticos. La contratación logística nacional alcanzó cerca de 2,33 millones de m² entre enero y septiembre de 2026, un 15% más que en el mismo periodo de 2025. El tercer trimestre, con unos 817.000 m², fue el mejor del año. En el acumulado del año, la Zona Centro se mantuvo como el principal focon de demanda del país (41% del total), seguida de Cataluña (31%), mientras que los mercados secundarios concentraron el 28% del *take-up.*

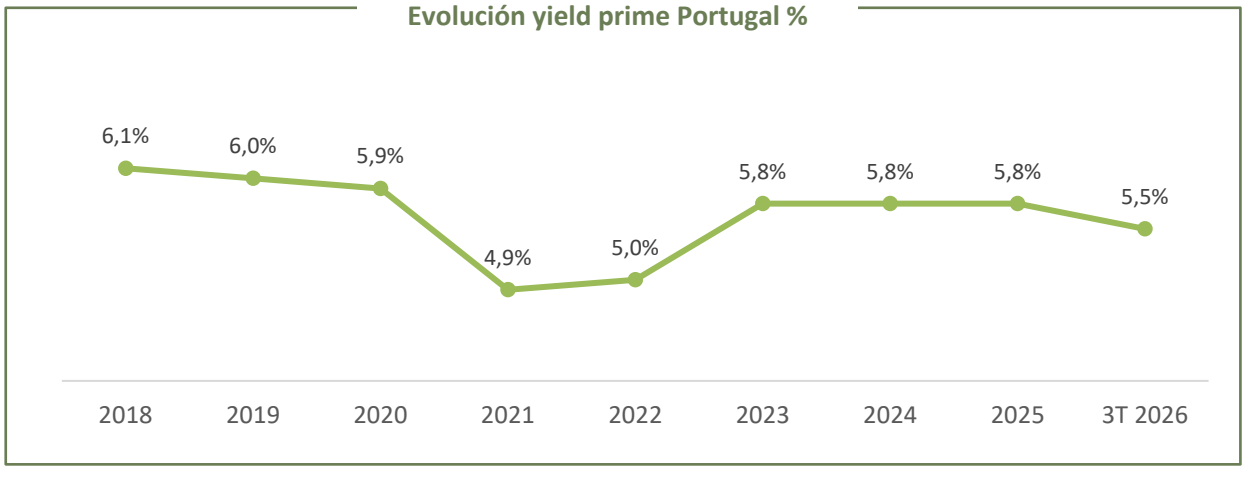
Fuente: Informes trimestrales publicados por CBRE. T2 2026

Evolución reciente del sector _ Portugal

Industrial y logística fue el tercer sector con mayor volumen de inversión en lo que va de año, reflejando la creciente relevancia que adquiere cada año. El volumen acumulado de inversión en 2026 alcanzó los 253 millones de euros, lo que supone un incremento interanual del 60%.Durante el tercer trimestre (T3), el volumen de inversión se situó en aproximadamente 82 millones de euros, un 123% más en comparación con el tercer trimestre de 2025.

Las rentabilidades *prime (yields)* se mantuvieron en el 5,50% en Lisboa y en el 5,75% en Oporto durante el trimestre, a pesar de que ya se ha observado una presión al alza en las rentabilidades en varios mercados logísticos europeos.







La tasa de disponibilidad (vacancy) alcanzó el 2,3% en el tercer trimestre de 2026, frente al 1,9% del trimestre anterior.

Fuente: Informes trimestrales publicados por CBRE. T3 2026.

Evolución reciente del sector _ Portugal

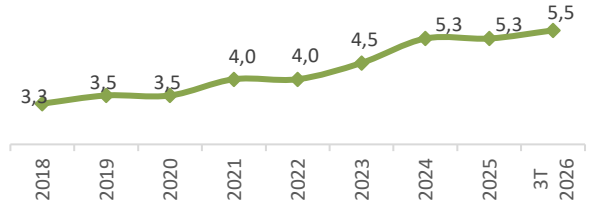
Lisboa. Durante el trimestre se incorporaron 22.000 m² al mercado logístico de Lisboa. El mercado logístico de Lisboa sigue caracterizándose por una oferta limitada. La tasa de disponibilidad (vacancy) alcanzó el 2,3% en el tercer trimestre de 2026, frente al 1,9% del trimestre anterior.

Durante el tercer trimestre no se registró crecimiento de rentas en ninguno de los submercados, manteniéndose la renta prime estable en 5,50 €/m²/mes en el corredor Castanheira-Azambuja. Se prevé una estabilización de las rentas a corto y medio plazo.

Por su parte, las rentabilidades *prime (yields)* permanecieron estables en el 5,50%, aunque se anticipa una tendencia alcista a corto y medio plazo.

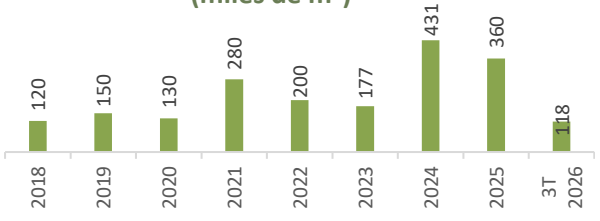
5,50€	7,00 €	34,7 k m²
Renta Prime Big Box	Renta Prime Last Mile	Take Up 3T-26
2,3%	**3,2 M m²**	**3.2 k m²**
Tasa de desocupación	Total de Stock	Previsión entrega nuevo stock

- Evolución rentas prime - (€/m²/mes)



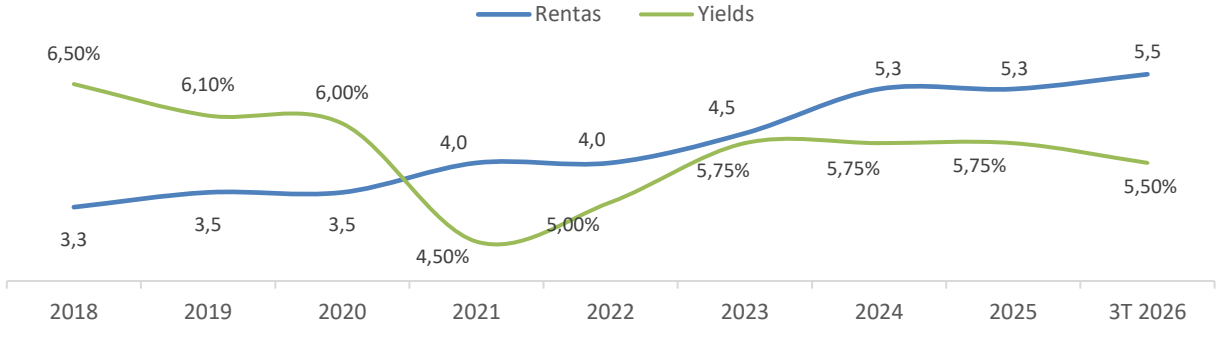
Se mantiene la renta prime estable en 5,50 €/m²/mes en el corredor Castanheira-Azambuja. Se prevé una estabilización de las rentas a corto y medio plazo.

- Evolución Contratación - (miles de m²)



Durante el trimestre se incorporaron 22.000 m² al mercado logístico de Lisboa.

- Evolución rentas y yields prime -



La renta prime estable en 5,50 €/m²/mes en el corredor Castanheira-Azambuja. Se prevé una estabilización de las rentas a corto y medio plazo. Las rentabilidades prime (yields) permanecieron estables en el 5,50%, previendo una tendencia alcista a corto y medio plazo.

Oporto. En el tercer trimestre de 2026 (T3 2026), la contratación *(take-up)* en Oporto alcanzó los 31.833 m², lo que supone una caída del 51% interanual y del 19% respecto al trimestre anterior. Al igual que sucede en Lisboa, el mercado logístico de Oporto continúa caracterizándose por una disponibilidad extremadamente baja (inferior al 1%).

Aunque las rentas prime permanecieron estables en la mayoría de los submercados durante el trimestre, se registró un incremento en Vila do Conde-Póvoa de Varzim, donde la renta prime alcanzó los 5,75 €/m²/mes.Por su parte, la renta prime en la zona de Porto de Leixões-Aeropuerto se mantuvo sin cambios en 6,25 €/m²/mes.

Las rentabilidades prime *(yields)* permanecieron estables en el 5,75%, previendo una tendencia alcista a corto y medio plazo.

6,25€	1,8 M m²	27 k m²
Renta Prime Big Box	Total de Stock	Take Up 3T-26
1%	**22 k m²**	
Tasa de desocupación	Previsión entrega nuevo stock	

Fuente: Informes trimestrales publicados por CBRE. T2 2026

Detalle de la cartera _

Principales novedades de la cartera hasta Septiembre de 2026

A continuación, se detallan los principales avances de algunos activos durante el tercer trimestre del año:

	#	Activo	Novedades desde el último informe
OPERATIVOS	6-8	**Guadalajara 1 A-B-C**	Se amplia por parte del inquilino, espacio de Almacenamiento de Productos Químicos (APQ). Las obras comenzaron este septiembre de 2026 y se prevé su finalización a finales de octubre, principios de noviembre de 2026, así como la instalación fotovoltaica de autoconsumo (para lo que se acuerda la cesión del uso de 9.000m² de terreno no aprovechables de la parcela hasta el próxima BO en agosto 2036). Estas dos actuaciones consolidan aun más al inquilino en el activo.
	11	**Marchamalo 3**	Se ha concedido licencia de construcción y esto permite ejecutar la ampliación que está prevista a inicios del primer trimestre de 2027.
	12	**Cabanillas**	El anterior inquilino abandonó la nave el pasado 31 de julio de 2026, con las consecuentes gestiones de devolución del inmueble y puesta a punto de la nave para la entrada del nuevo inquilino con fecha 1 de agosto de 2026, evitando la vacancia del activo y un incremento de un 4% la renta del activo.
	13	**Torija**	Se continua con la negociación y renovación del contrato vigente; ya se ha compartido con el inquilino, propuesta de renovación de contrato, para ampliarlo mas allá de la fecha de fin de contrato, esto es mayo de 2028, que entre otras cosas supone un aumento de renta y por lo tanto una repercusión positiva en la valoración del activo.
	25	**Illescas 2**	Se ha firmado el acuerdo con el cliente para la ampliación de la instalación fotovoltaica en cubierta. Las obras ya han comenzado y avanzan al ritmo esperado. La fecha de puesta en marcha de la instalación está planificada para el primer trimestre de 2027.
	31	**Illescas 6**	Debido al retraso de la compañía eléctrica, para la retirada de la línea que ocupa parte de la superficie de la ampliación de la nave, se va a producir un retraso para el inicio de la obra de la Fase II, la cual se espera entregar en marzo de 2027 (en vez de en octubre de 2026).
	34	**Zaragoza 3B**	El 7 de agosto de 2026 tuvo lugar la entrega parcial del activo, permitiendo al arrendatario el acceso a la nave para ejecutar las obras de adecuación interior (*fit-out*) y dando inicio al contrato de arrendamiento y al período de carencia previsto en el mismo. La entrega definitiva del activo se ha realizado el 16 de octubre de 2026.
EN CONSTRUCCIÓN	36	**Alicante 3**	Se ha licitado la construcción y arrendamiento de una nave logística para una entidad publica en la ubicación del activo. Por concurso publico, el periodo de ofertas finaliza en noviembre de 2026, por lo que para el primer trimestre de 2027 podremos saber si se ha adjudicado el mismo.
	37	**Illescas 1B**	Han finalizado los trabajos de estructura y fachada prefabricada, así como cubierta. Los trabajos continúan su avance a buen ritmo y la entrega del activo se mantiene para el primer trimestre de 2027.
TERRENOS	45	**Illescas 4**	El proyecto llave en mano analizado en los últimos meses finalmente no ha concluido satisfactoriamente, por lo que el activo vuelve a estar disponible para su comercialización.
	43	**Illescas 2B**	Conversaciones con un cliente para un llave en mano que ocuparía toda la parcela. Actualmente se están definiendo, especificaciones y diseño de la nave.
	47	**Zaragoza 3D**	Se está trabajando en un tender con distintos operadores logísticos para un proyecto de aproximadamente 40.000 m² con posible ampliación. La necesidad operativa se sitúa en diciembre de 2027. Se ha enviado oferta económica y estamos pendientes de próximos pasos con el cliente.
	50 52	**Ruiseñor**	El proyecto llave en mano analizado en los últimos meses finalmente no ha concluido satisfactoriamente, por lo que el activo vuelve a estar disponible para su comercialización.
	53 54	**Marchamalo 5 y 6**	Se ha recibido oferta por la compra de la parcela y estamos en proceso de Due Diligence. El interés de este suelo es su potencia concebida, que la hace atractiva para el sector de data centers.

Novedades ESG

GRESB

GRESB es el principal benchmark internacional para evaluar el desempeño ESG del sector inmobiliario. Montepino participa desde hace varios años, lo que permite mostrar su evolución y los resultados obtenidos en GRESB 2026

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Standing Investments	76 /100 ★★★☆☆	88 /100 ★★★★★	92,2 /100 ★★★★★	88,2 /100 ★★★★★ Regional Sector Leader	90,6 /100 ★★★★★ Regional Sector Leader	90,8 /100 ★★★★★
Development	70 /100 ★★☆☆☆	94 /100 ★★★★★	97,8 /100 ★★★★★	98 /100 ★★★★★ Global & Regional Sector Leader	97,6 /100 ★★★★☆	99,4 /100 ★★★★★ Global & Regional Sector Leader

EPRA Award

Por segundo año consecutivo, Montepino ha obtenido la máxima distinción a su Informe de Sostenibilidad otorgada por EPRA (European Public Real Estate Association), la asociación europea que representa a las compañías inmobiliarias cotizadas, por la calidad y transparencia de su información en sostenibilidad. Este reconocimiento pone en valor la fiabilidad y solidez de los datos reportados en ámbitos clave como energía, emisiones, consumo de agua y gestión de residuos, así como el rigor de los procesos de gobernanza y control que respaldan la recopilación, gestión y divulgación de esta información. La renovación de esta máxima calificación refuerza el compromiso de Montepino con las mejores prácticas de sostenibilidad, transparencia y rendición de cuentas ante todos sus grupos de interés.

EPRA sBPR SILVER 2024

EPRA sBPR GOLD 2025



Detalle de la cartera _

Activos Operativos

1 Centro logístico **Coslada 2**

09 / 2022
C. Distribución
Coslada (Madrid)
Última milla
4.427m²
4,0 / 13,0
Platinum



2 Centro logístico **San Fernando de Henares**

05 / 2021
Cross-dock
San Fernando de Henares (Madrid)
Última milla
7.937m²
2,0 / 6,0
Gold



3 Centro logístico **Alcobendas**

09 / 2018
C. Distribución
Alcobendas (Madrid)
Última milla
6.241m²
2,5 / 12,5
Certified



4 Centro logístico **Parla**

05 / 2025
C. Distribución
Parla (Madrid)
Big box (XXL)
25.363m²
1,0 / 3,0
Platinum



5 Centro logístico **Marchamalo 1**

04 / 2019
E-commerce
Marchamalo (Guadalajara)
Big box (XXL)
186.157m²
1,0 / 17,0
Silver



6 Centro logístico **Guadalajara 1A**

06 / 2019
C. Distribución
Guadalajara
Big box (XXL)
32.632m²
10,5 / 20,5
Silver



Fecha de entrega | Localización | Superficie alquilable | WAULB / WAULT
Actividad logística | Tipo de propiedad | Certificado ambiental

(1) Se ha eliminado el activo Coslada 1 del listado a causa de su venta.

Detalle de la cartera _

Activos Operativos

7 Centro logístico **Guadalajara 1B**

- 04 / 2019
- C. Distribución
- Guadalajara
- Big box (XXL)
- 30.036m²
- 10,5 / 20,5
- Gold



8 Centro logístico **Guadalajara 1C**

- 04 / 2019
- C. Distribución
- Guadalajara
- Big box (XXL)
- 28.931m²
- 0,5 / 20,0
- Silver



9 Centro logístico **Marchamalo 2A**

- 05 / 2025
- C. Distribución
- Marchamalo (Guadalajara)
- Big box (XXL)
- 50.317m²
- 4,0 /6,0
- Gold



10 Centro logístico **Marchamalo 2B**

- 06 / 2022
- C. Distribución
- Marchamalo (Guadalajara)
- Big Box (XXL)
- 54.168m²
- 2,0 / 4,0
- Gold



11 Centro logístico **Marchamalo 3**

- 06 / 2021
- C. Distribución
- Marchamalo (Guadalajara)
- Big box (XXL)
- 36.727m²
- 2,0 / 9,0
- Gold



12 Centro logístico **Cabanillas**

- 12 / 2018
- C. Distribución
- Cabanillas (Guadalajara)
- Big box (XXL)
- 21.598m²
- 3 / 11
- Silver



Fecha de entrega | Localización | Superficie alquilable | WAULB / WAULT
Actividad logística | Tipo de propiedad | Certificado ambiental

Detalle de la cartera _

Activos Operativos

13 Centro logístico **Torija**



- 05 / 2022
- E-commerce / C. Distribución
- Torija (Guadalajara)
- Big Box (XXL)
- 53.275m²
- 1,0 / 2,0
- Gold

14 Centro logístico **Toledo**



- 04 / 2019
- E-commerce / C. Distribución
- Toledo
- Big box (XXL)
- 92.027m²
- 2,0 / 18,0
- Silver

15 Centro logístico **Zaragoza 2**



- 07 / 2012
- Hi Tech
- Zaragoza
- Última milla
- 13.304m²
- 4,5 / 17
- Gold

16 Centro logístico **Castellbisbal 1**



- 02 / 2021
- Cross-dock
- Castellbisbal (Barcelona)
- Última milla
- 12.830m²
- 5,0 / 30,0
- Gold

17 Centro logístico **Castellbisbal 2**



- 12 / 2022
- C. Distribución
- Castellbisbal (Barcelona)
- Última milla
- 27.560m²
- 12,5 / 17,5
- Gold

18 Centro logístico **Sant Esteve A**



- 03 / 2021
- C. Distribución
- Sant Esteve (Barcelona)
- Última milla
- 6.167 m²
- 5,0 / 15,0
- Gold

Fecha de entrega | Localización | Superficie alquilable | WAULB / WAULT
Actividad logística | Tipo de propiedad | Certificado ambiental

Detalle de la cartera _

Activos Operativos

19 Centro logístico **Sant Esteve B**

12 / 2020
C. Distribución
Sant Esteve (Barcelona)
Última milla
6.856m²
4,5 / 4,5
Gold



20 Centro logístico **Barberá**

03 / 2022
C. distribución
Barberá del Vallés (Barcelona)
Última milla
6.202m²
2,0 / 12,0
Gold



21 Centro logístico **Alicante 1**

09 / 2022
C. Distribución
Alicante
Última milla
4.935m²
3,5 / 6,5
Gold



22 Centro logístico **Illescas 1A**

04 / 2023
C. Distribución
Illescas (Toledo)
Big Box (XXL)
140.737m²
4,0 / 22,0
Platinum



23 Centro logístico **Illescas 1C**

11 / 2023
C. Distribución
Illescas (Toledo)
Big Box (XXL)
78.422m²
13,5 / 38,5
Platinum



24 Centro logístico **Zaragoza 3A**

03 / 2024
C. Distribución
Zaragoza
Última milla
9.317m²
5,0 / 8,0
Platinum



Fecha de entrega | Localización | Superficie alquilable | WAULB / WAULT
Actividad logística | Tipo de propiedad | Certificado ambiental

Detalle de la cartera _

Activos Operativos

25 Centro logístico **Illescas 2A**

08 / 2024
C. Distribución
Illescas (Toledo)
Big Box (XXL)
58.821m²
11,5 /28,5
Platinum



26 Centro logístico **Zaragoza 4**

09 / 2024
C. Distribución
Zaragoza
Ultima milla
13.230m²
9,5 /19,5
Platinum



27 Centro logístico **Castanheira A**

11 / 2024
E-Commerce
Lisboa
Big Box (XXL)
108.494m²
19,5 /27,5
Platinum



28 Centro logístico **Málaga**

12 / 2024
E-commerce / C. Distribución
Málaga
Última milla
16.786m²
14,0 /24,0
Gold



29 Centro logístico **Alaquàs 1**

12 / 2024
C. Distribución
Valencia
Ultima milla
31.384 m²
10,5 /20,5
Platinum



30 Centro logístico **Alaquàs 2**

05/2025
C. Distribución
Valencia
Ultima milla
6.524 m²
9,0 /16,0
Gold



Fecha de entrega | Localización | Superficie alquilable | WAULB / WAULT
Actividad logística | Tipo de propiedad | Certificado ambiental

Detalle de la cartera _

Activos Operativos

31 Centro logístico **Illescas 6**

- 11 / 2025
- C. Distribución
- Illescas (Toledo)
- Última milla
- 16.013 m²
- 4,5 /14,5
- Gold



32 Centro logístico **Guadalajara 1D**

- C. Distribución
- Guadalajara
- Big Box (XXL)
- 48.072m²
- 11,0 / 21,0.
- Gold



33 Centro logístico **Zaragoza 3C**

- C. Distribución
- Zaragoza
- Big Box
- 8.387m²
- 10,0 / 20,0
- Gold



34 Centro logístico **Zaragoza 3B**

- C. Distribución
- Zaragoza
- Industrial
- 22.431m²
- 11,0 / 26,0
- Gold



Fecha de entrega | Localización | Superficie alquilable | WAULB / WAULT
Actividad logística | Tipo de propiedad | Certificado ambiental

Detalle de la cartera _

Activos en Construcción

35 Centro logístico **Alicante 2**

C. Distribución	4.371m²
Alicante	n.a.
Última milla	Gold



36 Centro logístico **Alicante 3**

C. Distribución	6.583m²
Alicante	n.a.
Ultima Milla	Gold



37 Centro logístico **Illescas 1B**

C. Distribución	23.283m²
Illescas (Toledo)	7,0 / 7,0
Suelo	Gold



Fecha de entrega · Localización · Superficie alquilable · WAULB / WAULT
Actividad logística · Tipo de propiedad · Certificado ambiental

Detalle de la cartera _

Terrenos

38 Centro logístico **Guadalajara 2**

- C. Distribución
- Guadalajara
- Suelo
- 125.220m²
- n.a.
- Gold



39 Centro logístico **Guadalajara 3**

- C. Distribución
- Guadalajara
- Suelo
- 47.920m²
- n.a.
- Gold



40 Centro logístico **Guadalajara 4**

- C. Distribución
- Guadalajara
- Suelo
- 14.695m²
- n.a.
- Gold



41 Centro logístico **Marchamalo 4**

- C. Distribución
- Marchamalo (Guadalajara)
- Suelo
- 44.137m²
- n.a.
- Gold



42 Centro logístico **Zonas Comunes**

- Zonas Comunes
- Marchamalo (Guadalajara)
- Suelo
- 24.876m²
- n.a.
- Gold



43 Centro logístico **Illescas 2B**

- C. Distribución
- Illescas (Toledo)
- Suelo
- 27.591m²
- n.a.
- Gold



Fecha de entrega | Localización | Superficie alquilable | WAULB / WAULT
Actividad logística | Tipo de propiedad | Certificado ambiental

Detalle de la cartera _

Terrenos

44 Centro logístico **Illescas 3**

- C. Distribución
- Illescas (Toledo)
- Suelo
- 8.389m²
- n.a.
- Gold



45 Centro logístico **Illescas 4**

- C. Distribución
- Illescas (Toledo)
- Suelo
- 41.881m²
- n.a.
- Gold



46 Centro logístico **Illescas 5**

- C. Distribución
- Illescas (Toledo)
- Suelo
- 21.348m²
- n.a.
- Gold



47 Centro logístico **Zaragoza 3D**

- C. Distribución
- Zaragoza
- Suelo
- 36.886m²
- n.a.
- Gold



48 Centro logístico **Castanheira 1B**

- C. Distribución
- Lisboa
- Suelo
- 21.881m²
- n.a.
- Gold



49 Centro logístico **Castanheira 1C**

- C. Distribución
- Lisboa
- Suelo
- 7.338m²
- n.a.
- Gold



Fecha de entrega | Localización | Superficie alquilable | WAULB / WAULT
Actividad logística | Tipo de propiedad | Certificado ambiental

Detalle de la cartera _

Terrenos

50 Centro logístico **Ruiseñor 2**

C. distribución
Guadalajara
Suelo
42.710m²
n.a.
Gold



51 Centro logístico **Guadalajara 1E**

C. Distribución
Guadalajara
Suelo
14.940m²
n.a.
Gold



52 Centro logístico **Ruiseñor 1**

C. Distribución
Guadalajara
Suelo
87.901m²
n.a.
Gold



53 Centro logístico **Marchamalo 5**

C. Distribución
Guadalajara
Suelo
15.742m²
n.a.
Gold



54 Centro logístico **Marchamalo 6**

C. Distribución
Guadalajara
Suelo
4.210m²
n.a.
Gold



Fecha de entrega · Localización · Superficie alquilable · WAULB / WAULT
Actividad logística · Tipo de propiedad · Certificado ambiental

Glosario términos y definiciones_

Bullet: financiación con vencimiento total en el vencimiento del préstamo.

Contratación / absorción de mercado (take-up): Tasa de contratación de metros cuadrados en el mercado en un periodo determinado.

Corona: En el mercado logístico se define como corona las áreas que dividen las principales ciudades. Por ejemplo, en Madrid localizamos: primera corona, es el interior de los dos anillos de la circunvalación M-30 / M-40. Segunda corona, se localiza entre la primera y el límite de la región -20 – 30 km- y por último, la tercera corona se situada desde la segunda a -30 – 70 km.

GAV (Gross Asset Value): valor bruto de los activos

GLA (Gross Leasable Area): superficie bruta alquilable

NOI (Net Operating Income): es el beneficio que genera una propiedad inmobiliaria solo por su operación, antes de considerar deudas e impuestos (ingresos operativos – gastos operativos).

NTA (Net Tangible Assets) EPRA NAV calculado como Patrimonio neto consolidado bajo IFRS menos fondo de comercio de consolidación, más ajustes por cambio de valor (Derivados), más pasivos por impuestos diferidos (neto de activos por impuestos diferidos).

Prime: Se califican de prime las localizaciones o productos que se consideran excelentes para la compra o el arrendamiento.

Renta: Es la cantidad de dinero que se paga regularmente por el alquiler de un bien inmueble. Se puede expresar de manera mensual, anual y se expresa como renta por m²/mes.

SBA (Superficie Bruta Alquilable): es el total de metros cuadrados de un inmueble que pueden ser alquilados a inquilinos para generar renta.

Stock: Metros cuadrados en el mercado libres o sin ocupación, disponibles para alquiler.

Tasa de desocupación / ocupación: Hace referencia al porcentaje ocupado o desocupado en el mercado.

TVPI (Total Value to Paid-In): indicador que mide el valor total generado por una inversión en relación con el capital aportado por los inversores (NTA + Distribuciones realizadas)/ Capital aportado.

Yield: Tasa de rentabilidad de una inversión inmobiliaria, calculada como la renta contratada de los activos sobre la inversión total realizada sobre los mismos.

YoC (Yield on Cost): Tasa de rentabilidad de los desarrollos, calculada como la renta contratada de los activos sobre la inversión total realizada sobre los mismos (incluyendo precio de los terrenos y el coste total de construcción).

WAULB: weighted average unexpired lease break, periodo de obligado cumplimiento.

WAULT: weighted average unexpired lease term, duración del contrato de alquiler.

Glosario nomenclatura activos_

	Anterior	Actual
1	Coslada 2	Coslada 2
2	San Fernando de Henares	San Fernando de Henares
3	Alcobendas	Alcobendas
4	Parla	Parla
5	Marchamalo	Marchamalo 1
6	Guadalajara 1A	Guadalajara 1A
7	Guadalajara 1B	Guadalajara 1B
8	Guadalajara 1C	Guadalajara 1C
9	Marchamalo 2A	Marchamalo 2A
10	Marchamalo 2B	Marchamalo 2B
11	Marchamalo 3	Marchamalo 3
12	Cabanillas	Cabanillas
13	Torija	Torija
14	Toledo	Toledo
15	Zaragoza 2	Zaragoza 2
16	Castellbisbal 1	Castellbisbal 1
17	Castellbisbal 2	Castellbisbal 2
18	Can Serra 1	Sant Esteve A
19	Can Serra 2	Sant Esteve B
20	Barberá	Barberá
21	Alicante 1	Alicante 1
22	Illescas 1A	Illescas 1A
23	Illescas 1C	Illescas 1C
24	Zaragoza 3A	Zaragoza 3A
25	Illescas Pradillos 2	Illescas 2A
26	Zaragoza 4	Zaragoza 4
27	Castanheira 1A	Castanheira A

	Anterior	Actual
28	Málaga	Málaga
29	Alaquas 1	Alaquas 1
30	Alaquas 2	Alaquas 2
31	Illescas Pradillos M6	Illescas 6
32	Guadalajara 1D	Guadalajara 1D
33	Zaragoza 3C	Zaragoza 3C
34	Zaragoza 3B	Zaragoza 3B
35	Alicante 2	Alicante 2
36	Alicante 3	Alicante 3
37	Illescas 1B	Illescas 1B
38	Guadalajara 2	Guadalajara 2
39	Guadalajara 3	Guadalajara 3
40	Guadalajara 4 Plancha	Guadalajara 4
41	Marchamalo 4	Marchamalo 4
42	Marchamalo Zonas Comunes	Zonas Comunes
43	Illescas Pradillos M2	Illescas 2B
44	Illescas Pradillos M3	Illescas 3
45	Illescas Pradillos M4	Illescas 4
46	Illescas Pradillos M5	Illescas 5
47	Zaragoza 3D	Zaragoza 3D
48	Castanheira 1B	Castanheira 1B
49	Castanheira 1C	Castanheira 1C
50	Ruiseñor 2	Ruiseñor 2
51	Guadalajara 1E	Guadalajara 1E
52	Ruiseñor 1	Ruiseñor 1
53		Marchamalo 5 (*)
54		Marchamalo 6 (*)

Disclaimer

El presente documento ha sido elaborado por MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. (la "Sociedad") a título meramente informativo y la información incluida en este documento no pretende ser exhaustiva ni contener toda la información que un posible comprador de valores de la Sociedad puede desear o requerir para decidir si comprar o no dichos valores. MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima española acogida al régimen especial SOCIMI (Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por Ley 16/2012), que tiene incorporadas sus acciones a negociación en Euronext Access.
La información contenida en este documento no ha sido objeto de verificación independiente ni es información regulada o que haya sido objeto de registro previo o control por parte de ningún organismo regulador. La información financiera y operativa incluida en el documento corresponde a los registros internos y contables de la Compañía que puede no estar auditada. Dicha información puede estar sujeta en el futuro a auditoría, revisión limitada o cualquier otro control por parte de un auditor o un tercero independiente.

Todas las opiniones y estimaciones incluidas en el presente documento constituyen la visión técnica en la fecha de su emisión, pudiendo ser modificadas en adelante sin previo aviso. La Sociedad no asume compromiso alguno de comunicar dichos cambios ni de actualizar el contenido del presente documento.
Si bien la información se ha obtenido de fuentes que la Sociedad considera fiables, ni la Sociedad ni sus asesores y representantes aseguran la integridad, imparcialidad o exactitud de la información u opiniones incluidas en este documento. Además, no asumen responsabilidades de ningún tipo con respecto a cualquier daño o pérdida que pueda derivarse del uso de este documento o su contenido.

Este documento incluye declaraciones, representaciones prospectivas y pronósticos que pueden basarse en análisis internos de la Sociedad y suposiciones con respecto a las estrategias comerciales presentes y futuras de la Sociedad y el entorno en el que opera. Tales declaraciones constituyen juicios de valor que no están sujetos a verificación por ninguna fuente independiente y están sujetos a riesgos, incertidumbres y otros factores, que son desconocidos o no tomados en cuenta en el momento en que se ha elaborado y publicado este documento y que pueden causar que los resultados, desempeño o logros reales sean materialmente diferentes de los expresados o implícitos en estas declaraciones prospectivas. Ni la Sociedad ni ninguno de sus asesores o representantes asumen ningún tipo de responsabilidad por las posibles desviaciones que puedan sufrir las estimaciones, pronósticos o proyecciones prospectivas utilizadas en este documento.

El presente documento no constituye una oferta de venta o emisión o una invitación a adquirir o suscribir valores de la Sociedad ni constituye ningún asesoramiento. Esta presentación no debe considerarse como una recomendación por parte de la Sociedad, Valfondo Gestión, S.L., Bankinter Investment SGEIC, S.A.U. o sus representantes para suscribir o comprar cualquier valor de la Sociedad. La información incluida en esta presentación está sujeta a, y debe leerse junto con, toda la información disponible públicamente. Cualquier persona que adquiera valores de la Sociedad lo hará bajo su propio riesgo y juicio. Ni la Sociedad ni ninguno de sus asesores o representantes asume ningún tipo de responsabilidad por cualquier daño o pérdida derivada de cualquier uso de este documento o su contenido.

Al revisar este documento, el destinatario está de acuerdo y acepta las restricciones y limitaciones anteriores.







Orgullosos de construir un legado para un futuro mejor



Bankinter Investment
Paseo Eduardo Dato, 18
28010 Madrid
España

