

Montepino eleva en 2023 sus ingresos por arrendamiento un 40% e incrementa su ebitda el 65%, hasta los 19,5 millones de euros

- En el marco de su plan de negocio a 10 años, que inició en 2021, la compañía entregó en el año 2023 activos logísticos con una superficie bruta alquilable de más de 220.000 m², lo que contribuyó al avance de los ingresos por alquiler
- Las mejoras de eficiencia operativa permitieron a la SOCIMI, que cotiza en Euronext Access París, alcanzar unos ingresos netos de 31,5 millones de euros en 2023, un 46% más que el año anterior
- Montepino consiguió respaldo para sus proyectos con la obtención de casi 209 millones de euros de financiación verde en 2023, en un contexto marcado por el endurecimiento de las condiciones de acceso al crédito
- La inversión permitió a la SOCIMI elevar más de un 3% el valor bruto de los activos a pesar de registrar minusvalías contables en la cartera como consecuencia del alza de los tipos de interés

Zaragoza, 7 de mayo de 2024.- Montepino, SOCIMI especializada en el sector inmologístico líder en la Península Ibérica y promovida por Valfondo Investment Management y Bankinter Investment, incrementó sus ingresos por arrendamiento en 2023 un 40%, hasta los 36,6 millones de euros. Este repunte se produjo por el buen avance de la actividad promotora de la compañía, que entregó en el ejercicio activos con una superficie bruta alquilable (GLA) de 220.500 m², lo que supone un crecimiento de un 51% respecto al volumen puesto en operación el año anterior.

En paralelo a la evolución de su actividad de promoción logística, Montepino impulsó mejoras en materia de eficiencia operativa que le permitieron incrementar los ingresos netos en un 46%, hasta los 31,5 millones de euros. Todo ello contribuyó al crecimiento del resultado bruto de explotación (ebitda), que alcanzó los 19,5 millones de euros, un 65% más que en 2022.

Respaldo financiero a los proyectos logísticos de Montepino

La SOCIMI -que cotiza en Euronext Access París- consiguió en 2023 un total de 209 millones de euros de financiación verde para cinco proyectos logísticos, en un entorno marcado por el endurecimiento de las condiciones de acceso al crédito.

A lo largo del ejercicio, Montepino siguió combinando el impulso a la financiación de sus proyectos con una política de apalancamiento prudente, que ha conseguido contener el *loan-to-value* (LTV) en el 39%. El alza de los tipos de interés impactó en los costes financieros en 2023, así como en la valoración de las inversiones inmobiliarias de la cartera de activos de la SOCIMI respecto al año anterior, que arrojó minusvalías

contables de 168 millones de euros, lo que condujo a un resultado consolidado negativo de 156,8 millones de euros (frente a los +32,6 millones en 2022). No obstante, conviene resaltar que el resultado de esta valoración de activos responde a un efecto contable y no supone salida de caja.

A pesar de la coyuntura anteriormente descrita, el valor bruto de los activos de la SOCIMI (GAV, por sus siglas en inglés) se situó en los 1.252 millones de euros, lo que supone un 3% más que a finales de 2022. Este incremento refleja las minusvalías contables de los activos por los incrementos en las *yields* de mercado que han empleado los valoradores independientes en sus hipótesis de cálculo, y el monto de inversión realizada durante el ejercicio, que ascendió hasta los 212 millones de euros. En la medida en que los tipos de interés empiecen a bajar y los desarrollos actualmente en construcción entren en operación y arrendamiento, las *yields* aplicadas por los valoradores deberían comprimirse, recuperando así valor el conjunto de la cartera de la SOCIMI.

A cierre de 2023, la cartera de la SOCIMI contaba con una superficie bruta alquilable de 1,9 millones de m². En número, estaba compuesta por 51 activos logísticos, de los que casi la mitad se correspondían con naves operativas (25), en tanto que el resto eran suelos en ubicaciones estratégicas en las principales rutas de transporte destinados al desarrollo y a la futura promoción (15) e inmuebles en construcción (11).

Estrategia centrada en consolidar la cartera mediante el desarrollo de los activos

En línea con el Plan de negocio a diez años aprobado por Montepino en 2021, la compañía continuará enfocada, por un lado, en consolidar su cartera actual de activos operativos, de muy alta calidad, con arrendamientos de largo plazo con operadores de primer nivel y rentas indexadas a inflación, y por otro, en finalizar sus desarrollos en marcha y, al mismo tiempo, en buscar los operadores más adecuados para los suelos que están pendientes de desarrollo. Este impulso permitirá a la SOCIMI contar con la práctica totalidad de la cartera operativa para 2027.

Montepino se ha afianzado como uno de los gestores inmologísticos líderes en la Península Ibérica y en España cuenta con una presencia consolidada en la zona centro. Valfondo Investment Management continuará impulsando la gestión de los activos de Montepino y el desarrollo de los mismos de acuerdo con los estándares más exigentes en materia de sostenibilidad, una estrategia que ya ha permitido a la SOCIMI contar con certificaciones LEED en todos sus inmuebles operativos.

Junta General de Accionistas

El Consejo de Administración ha convocado Junta General de Accionistas para el día 17 de junio en primera convocatoria. Dentro de los puntos del orden del día se incluye la propuesta de delegación en el Consejo para la distribución de reservas de libre disposición por un importe máximo de 26,5 millones de euros pagadero en una o varias veces durante los próximos 12 meses.

Montepino es una socimi especializada en el sector inmologístico líder en la Península Ibérica. La compañía posee 51 activos logísticos con una superficie bruta alquilable de 1,9 millones de metros cuadrados y un valor de 1.252 millones de euros.

Montepino se centra en la promoción de naves logísticas ubicadas en corredores o emplazamientos estratégicos para su explotación en régimen de alquiler por parte de operadores logísticos, empresas de paquetería, distribuidores de “última milla” u otras sociedades que destinen los activos para el almacenaje y la distribución de productos. La socimi es uno de los mayores propietarios de inmuebles logísticos de la Península Ibérica y promueve soluciones nacionales e internacionales para los principales proveedores de servicios logísticos que operan en la Península Ibérica, así como para algunas de las empresas más punteras del sector terciario e industrial.

Montepino -cuyos activos gestiona Valfondo IM- busca crear un nuevo paradigma de construcción en la logística y cuenta con una estrategia ESG basada en cinco pilares: la gestión de la gobernanza por medio de políticas que garanticen un gobierno corporativo basado en la ética y las buenas prácticas, el diseño, construcción y gestión de edificios sostenibles, el impulso al desarrollo socioeconómico de las comunidades en las que opera, el desarrollo de iniciativas para anticipar y satisfacer las necesidades de los clientes y la experiencia de un equipo con una metodología de trabajo diferencial.

Sobre Valfondo IM

Valfondo Investment Management es una sociedad de gestión de inversión inmobiliaria dedicada a desarrollar, comercializar y gestionar activos inmologísticos. Los directivos de Valfondo acumulan más de 20 años de experiencia en el sector logístico español. La compañía gestiona en la actualidad más de 1.200 millones de euros y generado un retorno para sus accionistas superior al 30%.

Sobre Bankinter Investment

Bankinter Investment es la filial de Banca de Inversión de Bankinter, una actividad que el banco viene desarrollando desde 2011 y desde la que ha impulsado una importante plataforma de inversión alternativa que se ha convertido en referente en el mercado español, y que hoy se aglutina bajo Bankinter Investment SGEIC, la sociedad gestora de inversión alternativa del Grupo Bankinter que se constituyó a principios de 2023. Desde 2016 ha lanzado con éxito 23 vehículos de inversión alternativa con un capital comprometido por inversores cercano a los 5.000 millones de euros que, incluyendo la financiación de proyectos, supone actualmente una cartera de activos bajo gestión cercana a 8.000 millones de euros, que se acercará a los 10.000 millones de euros una vez estén todos los vehículos invertidos al 100%. Para la gestión de los activos ha seguido en todos los vehículos el modelo de aliarse, en exclusividad, con un socio experto en cada segmento de inversión, como energías renovables, residencias de estudiantes, sector hotelero, sector inmologístico, infraestructuras, superficies comerciales, residencial, capital riesgo, medio ambiente y transición energética.

El pasado 17 de febrero 2023, la Comisión Nacional del Mercado de Valores aprobó el registro de Bankinter Investment Inversión Alternativa I FCR, el primer fondo de gestión alternativa que se lanza en España y en el que se puede invertir a partir de los 10.000 euros, conforme a la nueva normativa.

Bankinter Investment, junto con todos sus socios expertos, no solo monitoriza de manera rigurosa los binomios de rentabilidad-riesgo de las inversiones que gestiona, sino que también mide y sigue muy de cerca el impacto real que en la sociedad y la economía genera todo el flujo de inversión que canaliza, contribuyendo, entre otros, a una notable aportación de empleo directo e

indirecto y a la consolidación y desarrollo de múltiples sectores clave para la sociedad como son la educación, el turismo, la tecnología, la sostenibilidad, las energías renovables, el acceso a la vivienda o la transición energética.

La actividad de Bankinter Investment se completa con otra serie de actividades que la entidad pone a disposición de sus clientes, como la de Asesoramiento en Fusiones y Adquisiciones, Inversión en Real Estate, Mercado de Capitales (Emisiones de bonos, colocaciones privadas en MARF, programas de pagarés, salidas a Bolsa, ampliaciones de capital); o la de Financiación Estructurada: operaciones de financiación de proyectos, adquisiciones, activos, reestructuración de balance, reorganización accionarial, optimización de estructuras corporativas, etc.

Contactos de prensa

Valfondo Investment Management

Ana Vera – Directora de Marketing y Comunicación (+34 682 299 454; anavera@valfondo.com)

Rosa Arróspide – Departamento de Comunicación (+34 690 370 332; comunicacion@valfondo.com)

Bankinter

Gonzalo García Rojas – Director de Relación con Medios (+34 639 160 189; ggarcjar@bankinter.com)

Susana Rodríguez Arenes – Responsable de Comunicación Externa (+34 648 556 611);
srodriguez@bankinter.com)

Harmon Corporate Affairs

Carlos Serrano – Manager de Comunicación Financiera (+34 669 51 93 98) cserrano@harmon.es

Loreto Sáez – Consultora de Comunicación Financiera (+34 693 45 28 67) – lsaez@harmon.es