bankinter investment

Montepino

Informe 3er Trimestre

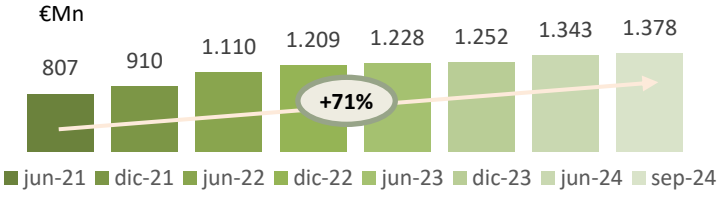
# 2024

## Resumen del vehículo _

| | | |
|---|---|---|
| Activos Objetivo<br>Activos Logísticos | Geografía<br>España y Portugal | Formato<br>SOCIMI |
| Fecha lanzamiento<br>05/2021 | Capital<br>€881M | Bankinter Investment<br>€56M |
| Capital Invertido<br>100% | Inversión GAV<br>€1.378M(4) | Socio Gestor<br>€45M |
| Apalancamiento LTV<br>42%(1) | Plazo del vehículo<br>10 años | Gestor<br>Valfondo |

## Principales KPIs financieros activos operativos(2) _

### Evolución valor bruto activos (GAV)(4)




TVPI(5) inversor dic 2023 — Vehículo en desarrollo

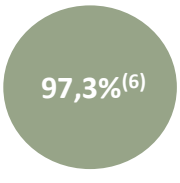
(1) LTV que considera el valor de los activos en estado actual incluyendo la deuda efectivamente dispuesta. Forma de cálculo: (Deuda dispuesta – caja)/ Inversión (GAV).
(2) Cifras de junio'23 y junio '24 no auditadas.
(3) Renta anualizada de los activos operativos: calculada como última renta mensual cobrada multiplicada por 12 meses. En el caso del activo de Parla (único desocupado en operación), se asume renta de mercado para las características y ubicación de dicha nave.
(4) El GAV a 30 de junio de 2024 se sitúa en 1.378 millones de euros correspondiéndose con la valoración de la cartera de activos realizada por Savills a junio de 2024 más la inversión del trimestre. No se incluye la inversión realizada en el proyecto Universidad Laboral.
(5) Valor de la inversión (distribuciones acumuladas + NAV última valoración) / desembolso total realizado. No calculado para vehículos recientemente lanzados y/o en periodo de desarrollo / inversión.

## Principales KPIs_

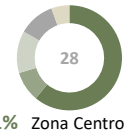
(5) Aumento de terrenos se atribuye a las subdivisiones de Zaragoza 3B en 3B, 3C y 3D.

## Visión global cartera operativa

**Ocupación**




**Activos por ubicación**



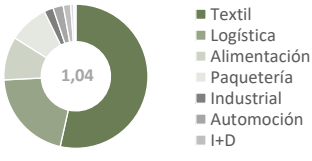

61% Zona Centro
9% Cataluña
12% Zaragoza
11% Levante
5% Portugal

**SBA por tipo de propiedad (Mn m²)**

88% Big box
12% Última milla

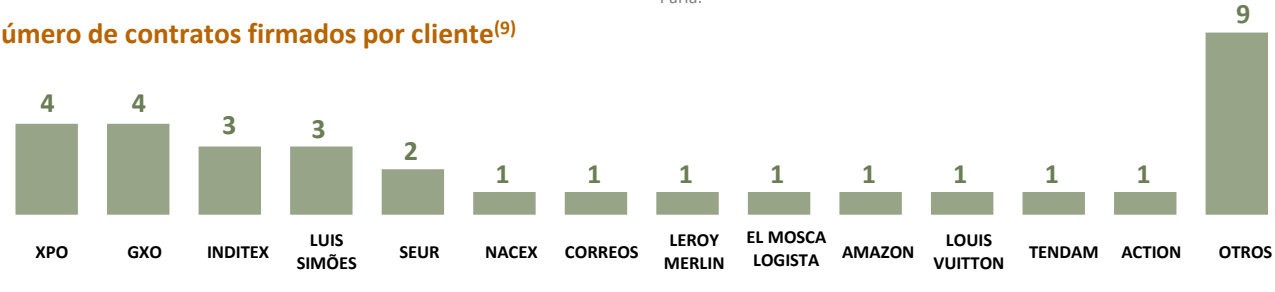
**WAULB / WAULT(7)**

**SBA por sector de actividad (Mn m²)(8)**




(6) La ocupación del portfolio no es completa debido a la finalización del contrato de Parla.
(7) Periodo medio de cartera obligado cumplimiento / Fin de contrato.
(8) SBA correspondiente a activos operativos ocupados. No se incluye el activo de Parla.

## Número de contratos firmados por cliente(9)




(9) Aumentan en dos los contratos firmados, con la firma de GXO en Illescas M6 y TD Synnex en Guadalajara 1D

# Detalle magnitudes financieras 3T 2024 _

## Evolución principales magnitudes financieras consolidadas _

| CONCEPTO | Unidad | Sep. 2023(1) | Sep. 2024(1) |
|---|---|---|---|
| Cifra de Negocios | €M | 26,7 | 34,8 |
| NOI (2) | €M | 22,9 | 29,8 |
| Gastos de explotación | €M | (8,9) | (9,5) |
| EBITDA (3) | €M | 14,3 | 20,3 |
| Resultado financiero | €M | (9,6) | (15,1) |
| Inversiones inmobiliarias (4) | €M | 1.285 | 1.378 |
| LTV (5) | % | 34% | 42% |
| Financiación dispuesta | €M | 471 | 590 |

En términos interanuales la **cifra de negocio** se ha incrementado en un **+30%** y el **NOI un +30%** mientras los gastos de explotación aumentan un 6,32%, lo que pone de manifiesto la mejora en la eficiencia operativa.

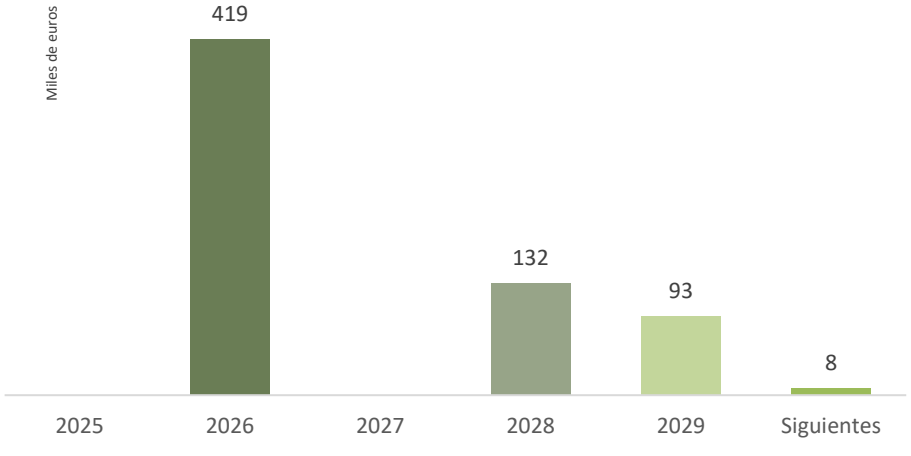
En consecuencia, el **EBITDA** se incrementa en un **+42%.**

El incremento en los costes financieros obedece al mayor volumen de deuda absorbido y al incremento en los tipos de interés de referencia de la financiación.

## Endeudamiento _

| | |
|---|---|
| **Financiación Formalizada** | 671 M€ |

A continuación, se detalla el vencimiento por años de la financiación formalizada por el grupo (miles de euros). Este detalle no incluye el vencimiento de las cuentas de crédito (€20 M), por considerarse financiación circulante:




El primer vencimiento de deuda se producirá en Junio de 2026 que corresponde a la refinanciación de la cartera en junio de 2021 mediante préstamo sindicado formalizado con un plazo a 5 años *bullet* (6).

El resto de los vencimientos corresponden a financiaciones formalizadas de forma individual para cada proyecto con diversas entidades financieras.

(1) Cifras no auditadas
(2) NOI, tiene en cuenta los ingresos por arrendamiento netos de los gastos operativos.
(3) EBITDA calculado como resultado de explotación eliminando el impacto del deterioro del fondo de comercio, la variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias y las diferencias por combinación de negocios
(4) El GAV a 30 de junio de 2024 se sitúa en 1.378 millones de euros correspondiéndose con la valoración de la cartera de activos realizada por Savills a junio de 2024 más la inversión del trimestre. No se incluye la inversión realizada en el proyecto Universidad Laboral.
(5) LTV que considera el valor de los activos en estado actual incluyendo la deuda efectivamente dispuesta. Forma de cálculo: (Deuda dispuesta – caja)/ Inversión (GAV).
(6) Estructura de pago en la que el prestatario solo paga intereses durante la vida del préstamo y debe reembolsar todo el monto principal al final del período acordado.

# Detalle activos cartera

## OPERATIVOS

**€50,9 M(1)**
Renta anualizada activos operativos

**1.038.063 m²**
SBA total activos operativos

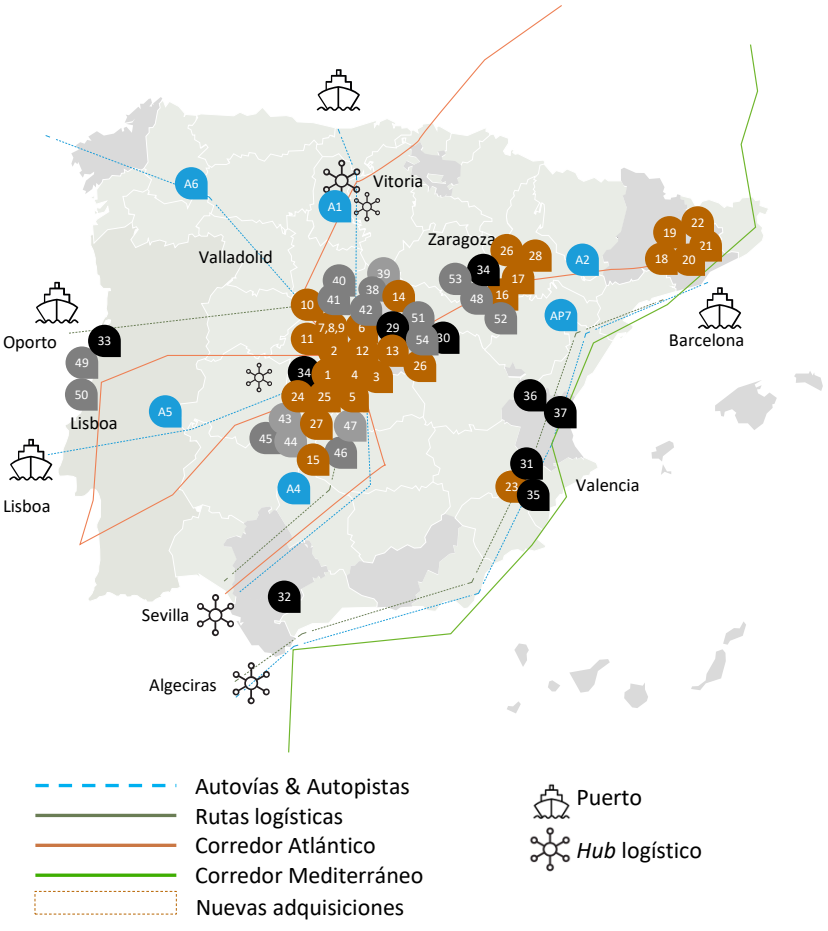
| | |
|---|---|
| 1 | Coslada 1 |
| 2 | Coslada 2 |
| 3 | San Fernando de Henares |
| 4 | Alcobendas |
| 5 | Parla |
| 6 | Marchamalo 1 |
| 7 | Guadalajara 1A |
| 8 | Guadalajara 1B |
| 9 | Guadalajara 1C |
| 10 | Marchamalo 2A |
| 11 | Marchamalo 2B |
| 12 | Marchamalo 3 |
| 13 | Cabanillas |
| 14 | Torija |
| 15 | Toledo |
| 16 | Zaragoza 1 |
| 17 | Zaragoza 2 |
| 18 | Castellbisbal 1 |
| 19 | Castellbisbal 2 |
| 20 | Can Serra 1 |
| 21 | Can Serra 2 |
| 22 | Barberá |
| 23 | Alicante 1 |
| 24 | Illescas 1A |
| 25 | Illescas 1C |
| 26 | Zaragoza 3A |
| 27 | Illescas 2 ★ |
| 28 | Zaragoza 4 ★ |

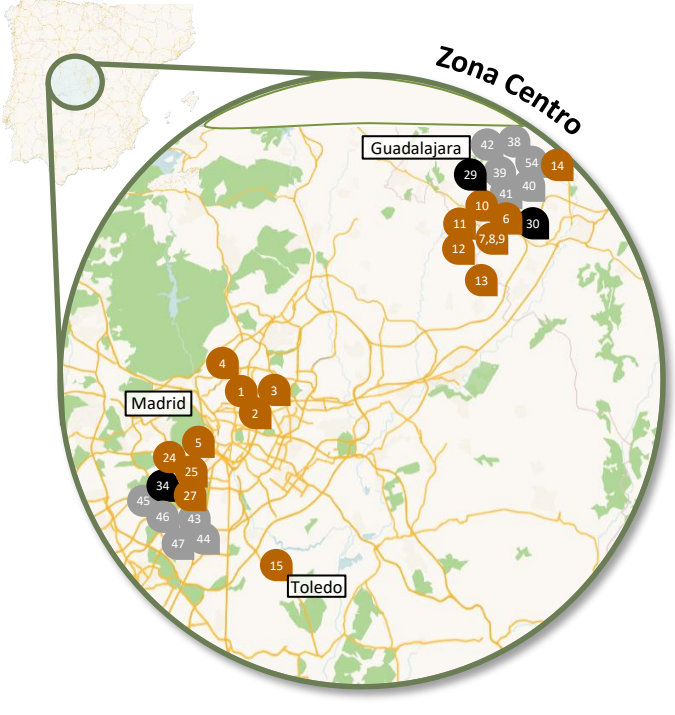
## EN CONSTRUCCIÓN

| | |
|---|---|
| **29** | Ruiseñor 2 |
| **30** | Guadalajara 1D |
| **31** | Alicante 2 |
| **32** | Málaga |
| **33** | Castanheira 1A |
| **34** | Pradillos M6 ★ |
| **35** | Alicante 3 |
| **36** | Alaquàs 1 |
| **37** | Alaquàs 2 |

## TERRENOS

| | |
|---|---|
| 38 | Guadalajara 2 |
| 39 | Guadalajara 3 |
| 40 | Guadalajara 4 |
| 41 | Marchamalo 4 |
| 42 | Marchamalo ZZCC |
| 43 | Illescas 1B |
| 44 | Pradillos m² |
| 45 | Pradillos M3 |
| 46 | Pradillos M4 |
| 47 | Pradillos M5 |
| 48 | Zaragoza 3B |
| 49 | Castanheira 1B |
| 50 | Castanheira 1C |
| 51 | Ruiseñor 1 |
| 52 | Zaragoza 3C ★ |
| 53 | Zaragoza 3D ★ |
| 54 | Guadalajara 1E ★ |




★ Novedades 3T 2024 vs 2T 2024

(1) Renta anualizada de los activos operativos: calculada como última renta mensual cobrada multiplicada por 12 meses. En el caso del activo de Parla (único desocupado en operación), se asume renta de mercado para las características y ubicación de dicha nave.

3 2024

# Evolución reciente del sector

## ESPAÑA

El volumen de inversión logística ha superado los 235 millones de euros el segundo trimestre, esto supone un incremento del 30% respecto al mismo periodo de 2023. El mercado *middle market* está siendo el protagonista. El 73% de las operaciones cerradas tenían un ticket por debajo de 20 millones de euros.

El 80% de la inversión de este trimestre proviene de origen internacional , siendo Estados Unidos y la Republica Checa los más activos, con un 54% y 13% respectivamente. El capital nacional se mantiene en un 19% de la inversión.

En términos de rentabilidades, no se han realizado mayores ajustes tras la subida de finales de 2023, situando la prime *yield* en 5,35% y con una tendencia estable hasta finales de año.

| 5,35% | 6,75 € | 5,47€ | 218k m² |
|---|---|---|---|
| Yield Prime | Renta Prime | Renta Media | Contratación |
| 9,61% | 3-5 años(1) | 327k m² | 15 Mn m² |
| Tasa de desocupación | Duración contrato tipo | Nuevo Stock | Stock total |

### Zona Centro

La zona centro alcanzó en 2T 2024 217k m² contratados, duplicando cifra del mismo periodo de 2023. En total se han cerrado 22 operaciones, siendo los ejes A2 y A4 los más activos. La mayoría de la demanda proviene de operadores logísticos 3PL, con peso significativo en el sector textil . En relación a las rentas, se observa ya un incremento hasta los 6,75€/m²/mes con tendencia al alza.

| 5,35% | 8,75 € | 6,35€ | 164k m² |
|---|---|---|---|
| Yield Prime | Renta Prime | Renta Media | Contratación |
| 5,34% | 3 | 142k m² | 11,5k m² |
| Tasa de desocupación | Duración contrato tipo | Nuevo Stock | Stock total |

### Cataluña

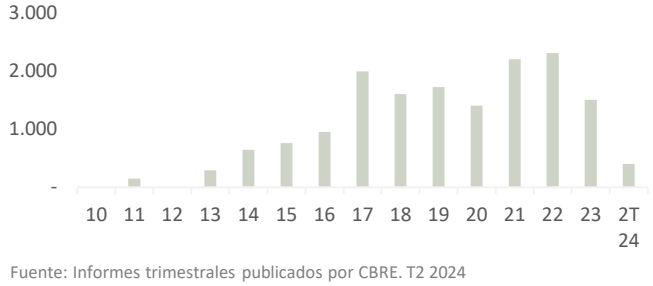
La contratación en Cataluña ha sumado en este segundo trimestre un total de 164k m², lo que refleja un aumento de casi un 50% respecto al segundo trimestre. En cuanto a la disponibilidad, tras la subida registradas desde 2023, refleja un descenso hasta el 5,34%, 50 pbs. menos que el trimestre anterior. En cuanto a la renta prime, la escasez de oferta acompañada de la entrada de activos de última generación elevó la renta prime en el primer trimestre hasta 8,75€/m²/mes, manteniéndose estable en este segundo trimestre.

### Otros focos logísticos

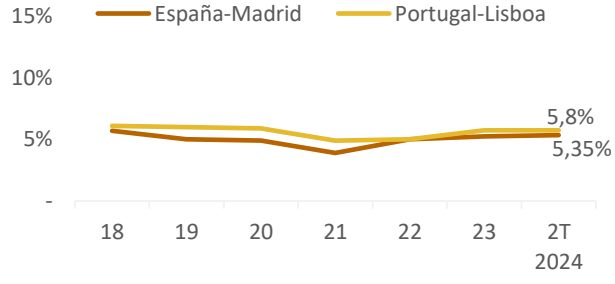
El segundo trimestre vuelve a reflejar un dinamismo en la demanda de los mercados secundarios, recibiendo estos el 36% de la demanda total nacional, con una absorción superior a los 217k m². Valencia vuelve a posicionarse como primera opción, seguida por Zaragoza .

Las rentas en todas las zonas se mantienen estables, siendo Bilbao la renta más alta en 6,50€/m²/mes seguidas de Valencia, Sevilla y Málaga en niveles de 5,50 €/m²/mes y 4,10 €/m²/mes en Zaragoza.

**Inversión en activos logísticos en España (€M)**




**Evolución *yield prime* Iberia %**




Fuente: Informes trimestrales publicados por CBRE. T2 2024

(1) La duración del contrato expresa 3 a 5 años de obligado cumplimiento.

3 2024

# Evolución reciente del sector

## PORTUGAL

En conjunto, la inversión alcanzó los 30 millones de euros en el primer semestre, un 28% menos que en el periodo homólogo. A pesar de la ralentización de la inversión, el sector logístico sigue siendo dinámico, con una demanda latente, sólo bloqueada por la falta de oferta. No obstante, hay algunas operaciones en curso que pueden contribuir a un mayor volumen de inversión en 2024.

Las rentabilidades *prime* logísticas se mantienen estables desde el trimestre anterior (5,75% en Lisboa y 6% en Oporto), mostrando un incremento de 50 puntos básicos en comparación con 3T2023.

| 5€ | 6,25 € | 87,2k m² |
|---|---|---|
| Renta Prime Big Box | Renta Prime Last Mile | Contratación |
| 2,6% | 2,8 Mn m² | 414,7k m² |
| Tasa de desocupación | Total de Stock | Previsión entrega nuevo stock |

### Lisboa

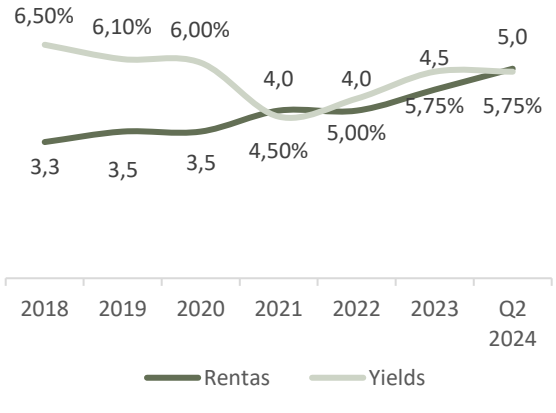
El segundo trimestre, Lisboa representó el 67% de la ocupación total de Portugal, con 87.150m² de espacios logisticos. Los alquileres «prime» aumentaron 0,25 euros/m²/mes en algunas zonas, siendo Sintra-Cascais la que registró el precio más elevado: 6,25 euros/m²/mes. 6,25 euros/m²/mes. La tasa de vacantes experimentó un ligero aumento con respecto al trimestre anterior, situándose en el 2,62%.

| 5€ | 6,25 € | 2,5k m² |
|---|---|---|
| Renta Prime Big Box | Renta Prime Last Mile | Contratación |
| 1% | 1,5 Mn m² | 218,7k m² |
| Tasa de desocupación | Total de Stock | Previsión entrega nuevo stock |

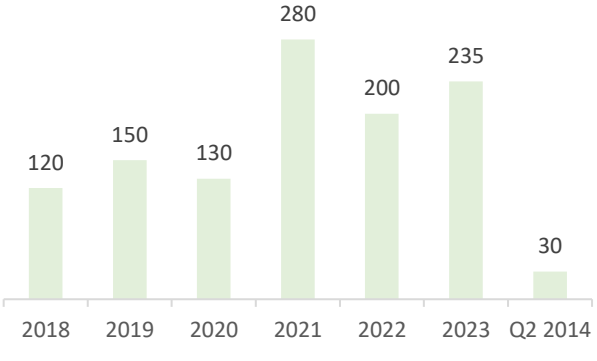
### Oporto

Oporto concentró aproximadamente el 12% de la contratación nacional en el segundo trimestre. En esta región se ocuparon 13.634 m² de espacios logísticos, lo que representa un aumento del 20% inter trimestral. Los alquileres *prime* aumentaron entre 0,25 euros/m²/mes y 1 euros/m²/mes en el segundo trimestre. Maia sigue teniendo el alquiler más alto de la región de Oporto: 5,25 euros/m²/mes. Se esperan aumentos adicionales en los próximos meses a medida que vayan saliendo al mercado nuevos proyectos de mayor calidad.

**Evolución rentas (€/m²/mes) y yields prime en Portugal**




**Contratación Lisboa y Oporto (miles de m²)**






Fuente: Informes trimestrales publicados por CBRE. T2 2024

3 2024

# Principales novedades en el portfolio
## hasta Septiembre 2024 _

A continuación, se resumen los acontecimientos más reseñables ocurridos en los **activos** durante el segundo trimestre:

**OPERATIVOS**

| # | Activo | Novedades desde el último informe |
|---|---|---|
| 1 | **Madrid - Parla** | Finalmente se declinó la oferta de adquisición del cliente, y la nave se encuentra en fase de comercialización. Se ha otorgado una coexclusiva para la comercialización de dicho activo. |
| 2 | **Castilla la Mancha – Toledo** | La construcción del silo que está llevando a cabo el inquilino va según lo planeado, con fecha prevista de finalización T4 de 2024. Además, se ha alcanzado un acuerdo para la instalación de climatización que de servicio parcial a la nave y unas placas fotovoltaicas en la cubierta del silo Todas estas actuaciones son asumidas por el arrendatario. |
| 3 | **Illescas 1A** | Se ha firmado el acuerdo de incremento de renta de 32 céntimos por la ejecución de mejoras en el activo solicitadas durante la obra por el inquilino. En cuanto a la instalación de autoconsumo de 700 kW solicitada por Inditex se están ejecutando ya los trabajos, previendo el fin de los mismos en T4 2024. |
| 4 | **Illescas 2** | Activo entregado al inquilino en agosto según lo establecido en el contrato y este ya se encuentra realizando al 100% sus operaciones |
| 5 | **Zaragoza 4** | Activo entregado al inquilino en septiembre, que se encuentra realizando sus trabajos de implantación. |
| 6 | **Zaragoza 2** | Se va a ejecutar ampliación de la fotovoltaica en 80kW, las obras empezaran en noviembre de 2024 y se prevé su finalización en diciembre de 2024. |

**EN CONSTRUCCIÓN**

| | | |
|---|---|---|
| 7 | **Portugal - Castanheira 1A** | Se ha llevado a cabo a lo largo del mes de octubre del *early Access* de las oficinas y la cedula 1 a la 6, para implantación del inquilino.<br>Está prevista la entrega definitiva del activo para inicios del T4 2024. |
| 8 | **Andalucía - Málaga** | Continúan los trabajos de urbanización en la zona sur. Las obras de nave y parking continúan a buen ritmo para cumplir los plazos acordados con el cliente para su entrega a finales del T4 2024. |
| 9 | **Valencia - Alaquàs 1** | Se ha llevado a cabo el *early access* durante el mes de agosto para trabajos propios del inquilino con la entrega definitiva de la nave el T4 de 2024. En cuanto a las obras de urbanización, esta será entregada durante el T4 de 2024. |
| 10 | **Valencia - Alaquàs 2** | Se acuerda con el inquilino la entrega de la nave el T1 de 2025. En cuanto a la urbanización, se están realizando las obras de manera conjunta con Alaquàs 1, por lo que se prevé la entrega en el T1 2025. |
| 11 | **Illescas M6** | Se firma contrato de arrendamiento el pasado 10 de septiembre de 2024. Se está negociando el contrato de obra con la constructora adjudicataria y se ha comenzado el movimiento de tierras. |

3 2024

## Calendario de entregas previstas para 2024.

| SBA entregada 2023 (m²) | SBA entregada hasta 3T 2024 (m²)(1) | SBA pendiente de entregar en 2024 (m²) | Renta anual estabilizada (€) |
|---|---|---|---|
| 218.784 | 103.493 | 157.845 | €11,4 Mn |

### Alaquàs 1

**4er trimestre 2024**

**SBA: 31.456 m²**

### Málaga

**4º trimestre 2024**

**SBA: 17.894 m²**

### Castanheria 1-A

**4º trimestre 2024**

**SBA: 108.495 m²**



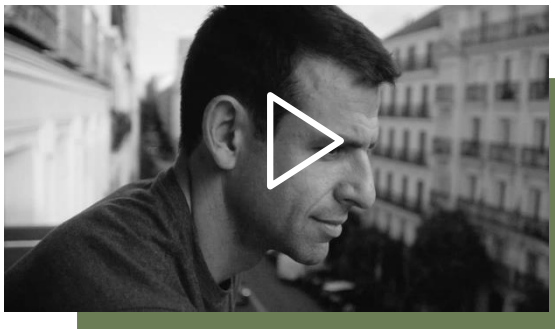
(1) Los m² entregados corresponden al activo de Zaragoza 3A

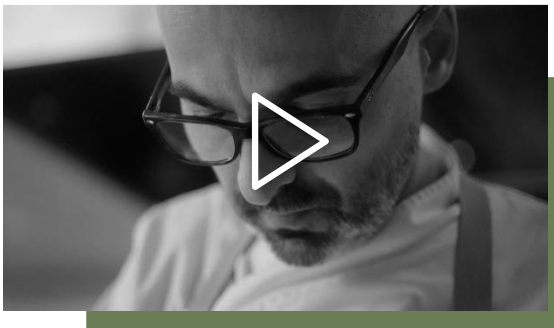
## Impacto de las inversiones _

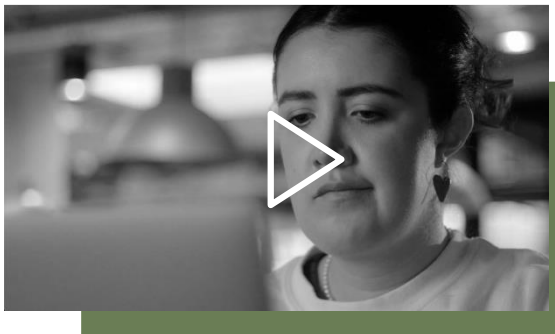
Inversiones reales, Impacto tangible.
*historias*

El valor diferencial de la Inversión Alternativa de Bankinter Investment es invertir en activos reales y tangibles que tienen un impacto directo en el bienestar de la sociedad y en la vida de personas como Albert, Brenda, Rafael, Borja o Álvaro.

**Conoce sus historias.**







## Bankinter Investment _

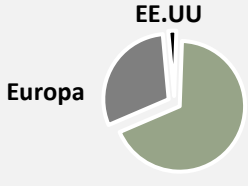
### Mayor gestor del ahorro en Inversión Alternativa en España y Portugal

**Cifras consolidadas**

| | |
|---|---|
| **+€4.900Mn** Capital comprometido | **+€7.900Mn** Capital invertido |
| **+€1.000 Mn** Distribuciones acumuladas | **>10.000** Inversores |

**Equipo global y diverso**

Cartera de inversión




11 sectores | 354 activos | 14 países

**25 fondos gestionados**

Helia | Helia II | Helia III | Helia IV | Temper | ecualia | ttan | ttan 2 | Ores Socimi | Ores Portugal | Ores Alemania | Atrium Saldanha | Student | mvbfund | Atom | Victoria | rhea | Pza. Cataluña | Montepino | Palatino | Puerta del Sol | Serrano 53 | bankinter investment | LANDA | Horizon Estate

## Novedades Bankinter Investment

- **Lanzamiento de Horizon Estate**. Vehículo de inversión inmobiliario global, cuya política de inversión se centra en la constitución de una cartera inmobiliaria diversificada por región, tipología de activos e inquilinos, bajo una estrategia de valor añadido. En este vehículo contamos con Partners Group como socio estratégico, una de las gestoras más relevantes a nivel mundial dentro del sector de la inversión alternativa.
- **SCRs individuales:** Seguimos desarrollando y estructurando vehículos de inversión en capital riesgo bajo un esquema de gestión delegada del patrimonio en Bankinter Investment SGEIC y estructurados a medida de los intereses de inversión de sus accionistas (patrimonios familiares).
- **Potenciamos la propuesta de valor:** Existen varias oportunidades en análisis cuyo objetivo es que se materialicen y comercialicen durante 2024 y 2025 a través de diferentes vehículos: tecnología en Europa y EEUU, residencias de estudiantes y capital riesgo, entre otros.

Si está interesado en recibir más información puede contactar con su banquero o su agente Bankinter.

## *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.

# Anexo detalle cartera _

## Activos Operativos

### 1 Centro logístico **Coslada 1**

- 04 / 2018
- Cross-dock
- Coslada (Madrid)
- Última milla
- 13.905m²
- 12 / 29
- Gold

### 2 Centro logístico **Coslada 2**

- 03 / 2022
- C. Distribución
- Coslada (Madrid)
- Última milla
- 4.427m²
- 6 / 15
- Platinum

### 3 Centro logístico **San Fernando de Henares**

- 05 / 2021
- Cross-dock
- San Fernando de Henares (Madrid)
- Última milla
- 7.937m²
- 4 / 8
- Gold

### 4 Centro logístico **Alcobendas**

- 09 / 2018
- C. Distribución
- Alcobendas (Madrid)
- Última milla
- 6.241m²
- 5/ 15
- Certificate

### 5 Centro logístico **Parla**

- 06 / 2021
- C. Distribución
- Parla (Madrid)
- Big box (XXL)
- 25.893m²
- n.a.
- Platinum

### 6 Centro logístico **Marchamalo 1**

- 10 / 2018
- E-commerce
- Marchamalo (Guadalajara)
- Big box (XXL)
- 186.157m²
- 4 / 20
- Silver

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

# Anexo detalle cartera _

## Activos Operativos

### 7 Centro logístico **Guadalajara A**

- 03 / 2020
- C. Distribución
- Guadalajara
- Big box (XXL)
- 32.632m²
- 13 / 23
- Silver

### 8 Centro logístico **Guadalajara B**

- 04 / 2019
- C. Distribución
- Guadalajara
- Big box (XXL)
- 30.036m²
- 13 / 23
- Gold

### 9 Centro logístico **Guadalajara C**

- 04 / 2019
- C. Distribución
- Guadalajara
- Big box (XXL)
- 28.931m²
- 3 / 22
- Silver

### 10 Centro logístico **Marchamalo 2 Nave A**

- 12 / 2020
- C. Distribución
- Marchamalo (Guadalajara)
- Big box (XXL)
- 50.317m²
- 1/6
- Gold

### 11 Centro logístico **Marchamalo 2 Nave B**

- 02 / 2022
- C. Distribución
- Marchamalo (Guadalajara)
- Big Box (XXL)
- 54.168m²
- 4/ 6
- Gold

### 12 Centro logístico **Marchamalo 3**

- 03 / 2021
- C. Distribución
- Marchamalo (Guadalajara)
- Big box (XXL)
- 36.727m²
- 4/ 11
- Gold[1]

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



(1) Objetivo de certificación ambiental

# Anexo detalle cartera _

## Activos Operativos

### 13 Centro logístico **Cabanillas**

- 01 / 2019
- C. Distribución
- Cabanillas (Guadalajara)
- Big box (XXL)
- 21.598m²
- 3 / 11
- Silver

### 14 Centro logístico **Torija**

- 03 / 2022
- E-commerce / C. Dist.
- Torija (Guadalajara)
- Big Box (XXL)
- 53.275m²
- 1 / 4
- Gold

### 15 Centro logístico **Toledo**

- 03 / 2019
- E-commerce / C. dist
- Toledo
- Big box (XXL)
- 92.027m²
- 4 / 20
- Silver

### 16 Centro logístico **Zaragoza 1**

- 11 / 2010
- C. Distribución
- Zaragoza
- Otro
- 15.834m²
- 3 / 6
- Gold

### 17 Centro logístico **Zaragoza 2**

- 07 / 2012
- Hi Tech
- Zaragoza
- Otro
- 13.304m²
- 7 / 19
- Gold[1]

### 18 Centro logístico **Castellbisbal 1**

- 01 / 2021
- Cross-dock
- Castellbisbal (Barcelona)
- Última milla
- 12.830m²
- 7 / 32
- Gold

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



(1) Objetivo de certificación ambiental

# Anexo detalle cartera _

## Activos Operativos

### 19 Centro logístico **Castellbisbal 2**

- 12 / 2022
- C. Distribución
- Castellbisbal (Barcelona)
- Última milla
- 27.560m²
- 15 / 20
- Gold

### 20 Centro logístico **Can Serra 1**

- 03 / 2021
- C. Distribución
- Sant Esteve (Barcelona)
- Última milla
- 6.167 m²
- 7 / 17
- Gold

### 21 Centro logístico **Can Serra 2**

- 12 / 2020
- C. Distribución
- Sant Esteve (Barcelona)
- Última milla
- 6.856m²
- 0/7
- Gold

### 22 Centro logístico **Barberá**

- 04 / 2022
- C. distribución
- Barberá del Vallés (Barcelona)
- Última milla
- 6.202m²
- 4 / 15
- Gold

### 23 Centro logístico **Alicante 1**

- 09 / 2022
- C. Distribución
- Alicante
- Última milla
- 4.935m²
- 6 / 9
- Gold

### 24 Centro logístico **Illescas 1A**

- 11/2023
- C. Distribución
- Illescas (Toledo)
- Big Box (XXL)
- 140.737m²
- 7/22
- Gold[1]

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



(1) Objetivo de certificación ambiental

# Anexo detalle cartera _

## Activos Operativos

### 25 Centro logístico **Illescas 1C**

- 11/2023
- C. Distribución
- Illescas (Toledo)
- Big Box (XXL)
- 78.047m²
- 16/41
- Gold[1]

### 26 Centro logístico **Zaragoza 3A**

- 03/2024
- C. Distribución
- Zaragoza
- Última Milla
- 9.317m²
- 7/10
- Gold[1]

### 27 Centro logístico **Illescas 2**

- C. Distribución
- Illescas (Toledo)
- Big Box (XXL)
- 58.399m²
- 14/29
- Gold[1]

### 28 Centro logístico **Zaragoza 4**

- C. Distribución
- Zaragoza
- Ultima Milla
- 13.230m²
- 11/21
- Gold[1]

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



(1) Objetivo de certificación ambiental

# Anexo detalle cartera _

## Activos en Construcción (1)

### 29 Centro logístico **Ruiseñor 2**

C. distribución | 42.710m²
Guadalajara | n.a.
Big Box (XXL) | Gold²

### 30 Centro logístico **Guadalajara 1 D**

C. distribución | 50.184m²
Guadalajara | n.a.
Big Box (XXL) | Gold²

### 31 Centro logístico **Alicante 2**

C. Distribución | 4.371m²
Alicante | n.a.
Última milla | Gold²

### 32 Centro logístico **Málaga**

E-commerce / C. dist | 17.894m²
Málaga | 15/25
Última milla | Gold²

### 33 Centro logístico **Castanheira 1.A**

E-Commerce | 108.495m²
Lisboa | 21/30
Big Box (XXL) | Gold²

### 34 Centro logístico **Pradillos M6**

C. Distribución | 15,372,44m²
Illescas (Toledo) | 5/15
Última milla | Gold¹

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

(1) Activos "En construcción": en esta categoría se incluyen todos los activos en los que se están ejecutando trabajos de construcción actualmente o en los que se han ejecutado trabajos previos para adecuar la parcela.
(2) Objetivo de certificación ambiental

# Anexo detalle cartera _

## Activos en Construcción

### 35 Centro logístico **Alicante 3**

- C. Distribución
- Alicante
- Ultima Milla
- 6.853m²
- n.a.
- Gold[1]

### 36 Centro logístico **Alaquàs 1**

- C. Distribución
- Valencia
- Ultima Milla
- 31.456 m²
- 12/22
- Gold[1]

### 37 Centro logístico **Alaquàs 2**

- Cross-dock
- Valencia
- Ultima Milla
- 6.197 m²
- 9/19
- Gold[1]

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



(1) Objetivo de certificación ambiental

# Anexo detalle cartera _

## Terrenos

### 38 Centro logístico **Guadalajara 2**

C. Distribución
Guadalajara
Suelo
125.220m²
n.a.
Gold[1]

### 39 Centro logístico **Guadalajara 3**

C. Distribución
Guadalajara
Suelo
47.920m²
n.a.
Gold[1]

### 40 Centro logístico **Guadalajara 4**

C. Distribución
Guadalajara
Suelo
14.695m²
n.a.
Gold[1]

### 41 Centro logístico **Marchamalo 4**

C. Distribución
Marchamalo (Guadalajara)
Suelo
44.137m²
n.a.
Gold[1]

### 42 Centro logístico Marchamalo **Zonas comunes**

Zonas Comunes
Marchamalo (Guadalajara)
Suelo
24.876m²
n.a.
Gold[1]

### 43 Centro logístico **Illescas 1B**

C. Distribución
Illescas (Toledo)
Suelo
28.290m²
n.a.
Gold[1]

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



(1) Objetivo de certificación ambiental

# Anexo detalle cartera _

## Terrenos

### 44 Centro logístico **Pradillos m²**

C. Distribución
Illescas (Toledo)
Suelo
27.591m²
n.a.
Gold[1]

### 45 Centro logístico **Pradillos M3**

C. Distribución
Illescas (Toledo)
Suelo
8.389m²
n.a.
Gold[1]

### 46 Centro logístico **Pradillos M4**

C. Distribución
Illescas (Toledo)
Suelo
41.881m²
n.a.
Gold[1]

### 47 Centro logístico **Pradillos M5**

C. Distribución
Illescas (Toledo)
Suelo
21.348m²
n.a.
Gold[1]

### 48 Centro logístico **Zaragoza 3B**

C. Distribución
Zaragoza
Suelo
21.644m²
n.a.
Gold[1]

### 49 Centro logístico **Castanheira 1B**

C. Distribución
Lisboa
Suelo
21.881m²
n.a.
Gold[1]

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



(1) Objetivo de certificación ambiental

# Anexo detalle cartera _

## Terrenos

### 50 Centro logístico **Castanheira 1C**

C. Distribución
Lisboa
Suelo
7.338m²
n.a.
Gold[1]

### 51 Centro logístico **Ruiseñor 1**

C. Distribución
Guadalajara
Suelo
87.901m²
n.a.
Gold[1]

### 52 Centro logístico **Zaragoza 3C**

C. Distribución
Zaragoza
Suelo
8.344m²
n.a.
Gold[1]

### 53 Centro logístico **Zaragoza 3D**

C. Distribución
Zaragoza
Suelo
34.628m²
n.a.
Gold[1]

### 54 Centro logístico **Guadalajara 1E**

C. Distribución
Guadalajara
Suelo
14.940m²
n.a.
Gold[1]

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



(1) Objetivo de certificación ambiental

# Anexo Glosario términos y definiciones_

**CAPEX:** El Capital Expenditure (CAPEX) es la inversión que realiza una empresa para aumentar el valor de los activos fijos ya existentes.

**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.

**Duración de contrato:** Duración del contrato de obligado cumplimiento.

**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.

**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.

**Yield :** Tasa de rentabilidad de una inversión inmobiliaria.

**Early Access:** Acceso anticipado a la nave antes de la fecha de entrega de la misma.

bankinter investment

# *Orgullosos de construir un legado para un futuro mejor*

Bankinter Investment
Paseo Eduardo Dato, 18
28010 Madrid
España