

Bankinter Logística, S.A. y sociedades dependientes

Cuentas anuales consolidadas e
informe de gestión consolidado
correspondientes al ejercicio comprendido entre
el 30 de marzo de 2021 y el 31 de diciembre de 2021



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

A los accionistas de Bankinter Logística, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Bankinter Logística, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de resultados, el estado de resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio comprendido entre el 30 de marzo de 2021 y el 31 de diciembre de 2021.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio comprendido entre el 30 de marzo de 2021 y el 31 de diciembre de 2021, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría**Modo en el que se han tratado en la auditoría****Valoración de las inversiones inmobiliarias**

Tal como se indica en la nota 7 de la memoria consolidada, el Grupo mantiene inversiones inmobiliarias por importe de 923.627 miles de euros. De acuerdo a lo indicado en la nota 4.3 de la memoria consolidada, estos activos se registran por su valor razonable al cierre del ejercicio, registrando los cambios en dicho valor razonable en la cuenta de resultados consolidada.

Para obtener el valor razonable de dichos activos, el Grupo solicita valoraciones realizadas por un experto independiente, el cual es determinado según la metodología del descuento de flujos de caja, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. Dichas valoraciones se basan en una serie de juicios y estimaciones significativos.

Por ello, nos hemos centrado en esta área debido a la importancia relativa de las inversiones inmobiliarias sobre el total de los activos y los resultados del Grupo y los juicios y estimaciones significativos asumidos por parte de la dirección. Cambios en estos supuestos podrían conducir a una variación relevante de dichos activos y su respectivo impacto en la cuenta de resultados consolidada y en el balance consolidado.

Hemos obtenido las valoraciones de todas las inversiones inmobiliarias realizadas a cierre del ejercicio por el experto independiente y hemos evaluado los requisitos sobre su competencia e independencia.

Hemos comprobado que las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con las Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Para ello, entre otros procedimientos de auditoría, hemos mantenido reuniones con el valorador y hemos comprobado la razonabilidad de las variables utilizadas en la valoración, entre las que se incluyen las tasas de descuento y de crecimiento empleadas.

Por último, hemos evaluado los desgloses correspondientes en las notas 4.3 y 7 de la memoria consolidada.

Consideramos que hemos obtenido suficiente evidencia de auditoría a lo largo de nuestro trabajo para corroborar la razonabilidad de las valoraciones de las inversiones inmobiliarias.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio comprendido entre el 30 de marzo de 2021 y el 31 de diciembre de 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio comprendido entre el 30 de marzo de 2021 y el 31 de diciembre de 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.


- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Javier Campos Leza (20427)

21 de febrero de 2022



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 08/22/00612

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

BANKINTER LOGÍSTICA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2021

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	2021
ACTIVO NO CORRIENTE		1.029.090
Inmovilizado intangible	6	98.840
Fondo de comercio de consolidación		98.840
Inversiones inmobiliarias	7	923.627
Inversiones financieras a largo plazo	8,9	4.655
Derivados		802
Otros activos financieros		3.853
Activos por impuesto diferido		1.426
Periodificaciones a largo plazo		542
ACTIVO CORRIENTE		29.916
Existencias		12
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8,9	11.683
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		2.486
Activos por impuesto corriente		204
Otros créditos con Administraciones Públicas		8.993
Inversiones financieras a corto plazo	8,9	441
Otros activos financieros		441
Periodificaciones a corto plazo		1.773
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10,9	16.007
TOTAL ACTIVO		1.059.006

Las Notas 1 a 21 y el Anexo I descritas en la memoria consolidada forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2021

BANKINTER LOGÍSTICA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2021

(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	2021
PATRIMONIO NETO		662.290
Fondos propios		661.689
Capital	11	63.227
Prima de emisión		568.499
Reservas	11	(6.393)
Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante		36.356
Ajustes por cambio de valor		601
PASIVO NO CORRIENTE		346.605
Deudas a largo plazo	8,12	266.449
Deudas con entidades de crédito		262.737
Otros pasivos financieros		3.712
Impuestos diferidos	13	80.156
PASIVO CORRIENTE		50.111
Deudas a corto plazo	8,12	46.971
Deudas con entidades de crédito		20.274
Otros pasivos financieros		26.697
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8,12	3.033
Acreedores varios		2.485
Pasivos por impuesto corriente		32
Otras deudas con las Administraciones Públicas		516
Periodificaciones a corto plazo		107
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.059.006

Las Notas 1 a 21 y el Anexo I descritas en la memoria consolidada forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2021

BANKINTER LOGÍSTICA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 30 DE MARZO DE 2021 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en miles de euros)

OPERACIONES CONTINUADAS	Nota	2021
Importe neto de la cifra de negocios	14	13.906
Prestaciones de servicios		13.906
Gastos de personal		(4)
Sueldos, salarios y asimilados		(3)
Cargas sociales		(1)
Otros gastos de explotación	14	(8.102)
Servicios exteriores		(7.279)
Tributos		(823)
Otros resultados	14	(341)
Diferencia negativa por combinación de negocios	2.f	3.362
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN ANTES DE VALORACIÓN DE INVERSIONES INMOBILIARIAS		8.821
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	7	47.191
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		56.012
Ingresos financieros		12
Gastos financieros		(9.567)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		51
RESULTADO FINANCIERO	16	(9.504)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		46.508
Impuestos sobre beneficios	15	(10.152)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		36.356
Resultado atribuido a la sociedad dominante	11	36.356

Las Notas 1 a 21 y el Anexo I descritas en la memoria consolidada forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2021.

BANKINTER LOGÍSTICA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 30 DE MARZO DE 2021 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en miles de euros)

	<u>2021</u>
RESULTADO CONSOLIDADO NETO	<u>36.356</u>
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado	<u>(5.754)</u>
Otros gastos (nota 11)	(6.393)
Por cobertura de flujos de efectivo	852
Efecto impositivo	<u>(213)</u>
Transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada	<u>(38)</u>
Por cobertura de flujos de efectivo	(51)
Efecto impositivo	<u>13</u>
RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO	<u>30.564</u>

Las Notas 1 a 21 y el Anexo I descritas en la memoria consolidada forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2021.

BANKINTER LOGÍSTICA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 30 DE MARZO DE 2021 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

(Expresado en miles de euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	Ajustes por cambios de valor	Total
Saldo inicio ejercicio 2021	60	-	-	-	-	60
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	(6.393)	36.356	601	30.564
Operaciones con socios o propietarios:						
- Aumentos de capital (nota11)	63.167	568.499	-	-	-	631.666
Saldo final ejercicio 2021	63.227	568.499	(6.393)	36.356	601	662.290

Las Notas 1 a 21 y el Anexo I descritas en la memoria consolidada forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2021.

BANKINTER LOGÍSTICA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 30 DE MARZO DE 2021 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en miles de euros)

	<u>2021</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	<u>(91.394)</u>
Resultado del ejercicio antes de impuestos	46.508
Ajustes del resultado	<u>(41.959)</u>
Gastos financieros	9.567
Ingresos financieros	(12)
Variación del valor razonable en inversiones inmobiliarias (Nota8)	(47.191)
Diferencia negativa de consolidación	(3.362)
Otros ingresos y gastos	(961)
Cambios en el capital corriente	<u>(91.554)</u>
Existencias	6
Deudores y otras cuentas a cobrar	(375)
Otros activos corrientes	(9.955)
Acreedores y otras cuentas a pagar	(28.816)
Otros pasivos corrientes	(52.414)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	<u>(4.389)</u>
Pago de intereses	(4.373)
Cobro de intereses	12
Pago por impuesto sobre beneficios	(28)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	<u>(595.277)</u>
Pagos por inversiones	<u>(597.233)</u>
Sociedades del grupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas	(519.915)
Inversiones inmobiliarias	(76.826)
Otros activos financieros	(492)
Cobros por inversiones	<u>1.956</u>
Otros activos financieros	1.956
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	<u>702.618</u>
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:	<u>625.213</u>
Emisión de instrumentos de patrimonio	625.213
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	<u>77.405</u>
Emisión:	
Deudas con entidades de crédito	282.614
Otras deudas	433
Devolución y amortización de:	
Deudas con entidades de crédito	(205.205)
Otras deudas	(437)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	<u>15.947</u>
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	60
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	16.007

Las Notas 1 a 21 y el Anexo I descritas en la memoria consolidada forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2021

BANKINTER LOGÍSTICA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 30 DE MARZO DE 2021 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresada en miles de euros)

1. Información general

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

La Sociedad dominante del Grupo es Bankinter Logística, S.A. que tiene su domicilio social en Zaragoza, Calle Felipe San Clemente, nº 26, piso 3. La Sociedad dominante se constituyó en Madrid como Sociedad Anónima mediante elevación a público de escritura de constitución de fecha 30 de marzo de 2021.

El objeto social de la Sociedad dominante es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Tal y como se indica en nota 2.f, con fecha 14 de mayo de 2021 Bankinter Logística, S.A. adquirió el 100% de las participaciones sociales en que se divide el capital social de la Sociedad Montepino Logística, S.L., sociedad cabecera de un grupo de empresas del sector inmobiliario logístico.

A efectos de la preparación de las cuentas anuales consolidadas, se entiende que existe un Grupo cuando la dominante tiene una o más entidades dependientes, siendo éstas aquellas sobre las que la dominante tiene el control, bien en forma directa o indirecta. Los principios aplicados en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, así como el perímetro de consolidación se detallan en la Nota 4. El Grupo, si bien no tiene obligación de formular cuentas anuales consolidadas por razón de tamaño de acuerdo con la legislación vigente, formula las cuentas anuales consolidadas de forma voluntaria y serán depositadas en el Registro Mercantil de Zaragoza.

El Grupo está compuesto por la Sociedad dominante, mencionada con anterioridad, así como por 11 sociedades dependientes, siendo el control de la dominante sobre estas del 100%. En el Anexo I se detalla la relación, así como la información relativa a las mismas.

Las cuentas anuales de las sociedades del Grupo utilizadas en el proceso de consolidación son las correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021. De cara a adaptar la cuenta de resultados al periodo comprendido entre la constitución del Grupo y el cierre del ejercicio, 31 de diciembre de 2021, se han llevado a cabo las correspondientes correcciones en la cuenta de resultados de las cuentas anuales de cada sociedad.

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

La moneda de presentación y funcional de la sociedad dominante y de las sociedades dependientes es el euro.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros contables, de Bankinter Logística S.A. y de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado al final de la presente nota, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2021 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado en dicha fecha.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2021 pueden diferir de los utilizados por algunas sociedades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios, así como para adecuarlos a las NIIF adoptadas por la Unión Europea.

Con objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

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

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

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

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

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

- El valor de mercado de los activos adquiridos en las combinaciones de negocios (nota 2.f).
- El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo (nota 7). El grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2021.
- La recuperación de los activos por impuesto diferido y la tasa fiscal aplicable a las diferencias temporarias (nota 4.5)

Dicho valor razonable ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas periódicamente por expertos independientes. Dichas valoraciones se han realizado a 31 de diciembre de 2021 de acuerdo con los métodos descritos en la Nota 4.4.

c) Agrupación de partidas

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

d) Comparación de la información

Conforme a la NIIF 1 y en tanto en cuanto se trata del primer ejercicio en el que se formulan cuentas anuales consolidadas bajo NIIF, dado que Grupo Bankinter Logística se ha constituido durante el ejercicio 2021 (nota 1), las cuentas anuales consolidadas se formulan sin información comparativa.

e) Moneda funcional y de presentación

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

f) Combinaciones de negocio

En el marco de la estrategia de inversión de la sociedad dominante en el sector inmobiliario logístico, se han llevado a cabo las siguientes adquisiciones de negocios:

Grupo Montepino

Con fecha 14 de mayo de 2021, la sociedad dominante del Grupo, Bankinter Logística, S.A. ha procedido a la adquisición de la totalidad del capital social de la sociedad Montepino Logística, S.L. con un coste de adquisición de 518.747 miles de euros, incurriéndose en unos costes de transacción por importe de 581 miles de euros, los cuales han sido imputados a la cuenta de resultados consolidada del periodo comprendido entre el 30 de marzo y 31 de diciembre de 2021, de acuerdo con el marco normativo aplicable. Montepino Logística, S.L. es a su vez propietaria del 100% del capital social de una serie de sociedades, las cuales son detalladas al final de este apartado. Esta toma de control se ha llevado a cabo íntegramente mediante desembolso monetario.

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

Valor razonable	Miles de Euros
Inversiones inmobiliarias	741.133
Inversiones financieras largo plazo	4.923
Activos por impuesto diferido	3.933
Existencias	4
Cuentas a cobrar	4.077
Inversiones financieras a corto plazo	835
Periodificaciones	211
Efectivo y equivalentes al efectivo	4.846
Activos adquiridos	759.962
Recursos Ajenos y otros pasivos financieros	(270.089)
Pasivos por impuesto diferido	(67.130)
Cuentas por pagar	(1.918)
Periodificaciones	(918)
Pasivos adquiridos	340.055
Activos netos adquiridos	419.907
Precio de compra	518.747
Valor razonable de los activos netos adquiridos	(419.907)
Fondo de comercio	98.840

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

	Miles de Euros
Precio de compra	518.747
Efectivo y equivalentes al efectivo	(4.846)
Salida / (Entrada) de efectivo en la adquisición	513.901

El fondo de comercio resultante en la adquisición se corresponde con la futura rentabilidad del negocio adquirido, incluida en el precio de compra, y que excede al valor razonable de los activos y pasivos adquiridos. A nivel fiscal el deterioro futuro del fondo de comercio generado, en caso de que existiera, no será deducible en el futuro.

La única diferencia entre valores contables y valores razonables atiende a las inversiones inmobiliarias, así como su correspondiente impacto fiscal, cuyo valor razonable se ha fijado de acuerdo a valoraciones realizadas por expertos independientes a fecha 31 de mayo de 2021 en las diferentes localizaciones, las cuales han sido adaptadas en consecuencia a fecha de la combinación de negocios. En la determinación del valor razonable de los activos adquiridos se ha aplicado metodología de Descuento de Flujos de Caja (Discounted Cash Flow, en adelante "DCF"), siguiendo los estándares RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), en línea con lo indicado en nota 4.3.

El análisis de la combinación de negocios, así como el proceso de asignación del precio pagado a los valores de los activos y pasivos adquiridos ha sido prácticamente finalizado y no se esperan cambios significativos en el mismo.

Este negocio adquirido ha aportado al Grupo unos ingresos y unos resultados de 13.906 y 29.998 miles de euros respectivamente en el período comprendido desde el 14 de mayo de 2021 al 31 de diciembre de 2021. Si la adquisición hubiera tenido lugar el 30 de marzo de 2021, fecha de constitución de la sociedad dominante, los ingresos y el resultado del período aportados por las sociedades al Grupo habrían ascendido a 16.185 miles de euros y 38.266 miles de euros respectivamente. En las citadas cifras se incluye Logística Ruiseñor, S.L., la cual fue adquirida por Montepino Logística, S.L. el 30 de junio de 2021 y cuyas cifras individuales se detallan a continuación dentro de esta nota.

Asimismo, dado que Grupo Montepino Logística ha tenido actividad desde 1 de enero, dado que a dicha fecha el grupo ya estaba operativo, se informa por su relevancia de las siguientes magnitudes teóricas que supondría su cuenta de resultados consolidada para el periodo de 12 meses, esto es, 1 de enero de 2021 a 31 de diciembre de 2021: cifra de negocios: 21.099 miles de euros; resultado de explotación antes de la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias (pérdidas): (22.780) miles de euros, variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias: 113.353 miles de euros; y resultado consolidado del ejercicio (beneficio): 49.089 miles de euros, incluyendo dentro de las citadas cifras los importes aportados por Logística Ruiseñor, S.L. desde el 30 de junio de 2021, fecha de adquisición por parte de Montepino Logística, S.L.

Logística Ruiseñor

Con fecha 30 de junio de 2021, la sociedad dependiente Montepino Logística, S.L. ha procedido a la adquisición de la totalidad del capital social de la sociedad Logística Ruiseñor, S.L.U., la cual es a su vez propietaria del 100% del capital social de Chacailo ITG, S.L con un coste de adquisición de 6.130 miles de euros, el cual ha sido desembolsado íntegramente mediante desembolso monetario.

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

Valor razonable	<u>Miles de Euros</u>
Inversiones inmobiliarias	43.794
Existencias	14
Activos por impuesto diferido	388
Cuentas a cobrar	133
Efectivo y equivalentes al efectivo	<u>116</u>
Activos adquiridos	<u>44.445</u>
Recursos Ajenos y otros pasivos financieros	(29.378)
Pasivos por impuesto diferido	(5.570)
Cuentas por pagar	<u>(5)</u>
Pasivos adquiridos	<u>(34.953)</u>
Activos netos adquiridos	<u>9.492</u>
Precio de compra	6.130
Valor razonable de los activos netos adquiridos	<u>(9.492)</u>
Diferencia negativa de consolidación	<u>(3.362)</u>

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

	<u>Miles de Euros</u>
Precio de compra	6.130
Efectivo y equivalentes al efectivo	<u>(116)</u>
Salida / (Entrada) de efectivo en la adquisición	<u>6.014</u>

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

El análisis de la combinación de negocios, así como el proceso de asignación del precio pagado a los valores de los activos y pasivos adquiridos ha sido prácticamente finalizado y no se esperan cambios significativos en el mismo.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias se ha fijado de acuerdo a valoraciones realizadas por expertos independientes a fecha 30 de junio de 2021, fecha de la combinación de negocios, siendo este epígrafe, así como su correspondiente pasivo por impuesto diferido, la única diferencia entre valores contables y valores razonables. En la determinación del valor razonable de los activos adquiridos se ha aplicado metodología de Descuento de Flujos de Caja (Discounted Cash Flow, en adelante “DCF”), siguiendo los estándares RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), en línea con lo indicado en nota 4.4.

Este negocio adquirido ha aportado al Grupo unos ingresos y unos resultados en el período comprendido desde el 30 de junio de 2021 al 31 de diciembre de 2021 de 0 miles de euros y 5.423 miles de euros (beneficios) respectivamente. Si la adquisición hubiera tenido lugar el 30 de marzo de 2021, los ingresos y resultados del período aportados por Logística Ruiseñor al Grupo habrían ascendido a 0 miles de euros y 5.334 miles de euros respectivamente. Dichos resultados son consecuencia de la variación de valor razonable de los activos inmobiliarios en el periodo.

Reestructuraciones internas grupo

En relación con la combinación de negocios de Montepino Logística, .S.L. indicada con anterioridad, el detalle de sociedades sobre las que esta tenía el 100% de participación a fecha de la combinación de negocios era el siguiente:

Montepino Logística CLI 1, S.L.U.
Montepino Logística Fuentesmar, S.L.U.
Montepino Logística Torija, S.L.U.
Montepino Logística Toledo, S.L.U.
Montepino Logística Romero, S.L.U.
Montepino Logística Industria, S.L.U.
Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.U.
Montepino Logística Marchamalo 2, S.L.U.
Montepino Logística Ontina, S.L.U.
Montepino Logística Barcelona, S.L.U.
Montepino Logística Cabanillas, S.L.U.
Montepino Logística Guadalajara, S.L.U.
Montepino Logística Sant Esteve, S.L.U.
Montepino Logística Castellbisbal, S.L.U.
Montepino Logística Coslada 2, S.L.U.
Montepino Logística Málaga S.L.U.
Montepino Logística Marchamalo III, S.L.U.
Montepino Logística San Fernando, S.L.U.
Montepino Logística Illescas, S.L.U,

Con posterioridad a la fecha de la citada combinación de negocios se ha llevado a cabo los siguientes procesos de fusión:

- Con fecha 9 de diciembre de 2021 se ha aprobado el proyecto de fusión la sociedad dominante del Grupo, Bankinter Logística, S.A. y Montepino Logística, S.L., siendo Bankinter Logística, S.A. la sociedad absorbente.

- Con fecha 18 de noviembre se ha aprobado el proyecto de fusión las sociedades Montepino Logística Toledo, S.L., Montepino Logística CLI1, S.L., Montepino Logística Cabanillas, S.L., Montepino Logística Guadalajara, S.L., Montepino Logística Marchamalo II y Montepino Logística Marchamalo III, S.L., siendo Montepino Logística Toledo, S.L. la sociedad absorbente. Asimismo, con fecha 18 de noviembre se ha procedido al cambio de denominación social, pasándose a llamar la sociedad Montepino Big Box, S.L. (Sociedad Unipersonal) en lugar de Montepino Logística Toledo, S.L.
- Con fecha 18 de noviembre se ha aprobado el proyecto de fusión las sociedades Montepino Logística Sant Esteve, S.L., Montepino Logística Romero, S.L., Montepino Logística Industria, S.L., Montepino Logística Ontina, S.L., Montepino Logística Fuentemar, S.L, Montepino Logística Castellbisbal, S.L. y Montepino Logística San Fernando, S.L., siendo Montepino Logística Sant Esteve, S.L. la sociedad absorbente. Asimismo, con fecha 18 de noviembre se ha procedido al cambio de denominación social, pasándose a llamar la sociedad Montepino Last Mile, S.L. (Sociedad Unipersonal) en lugar de Montepino Logística Sant Esteve, S.L.
- Asimismo, con fecha 18 de noviembre se ha aprobado el proyecto de fusión de las sociedades Logística Ruiseñor, S.L. y Chacailo ITG, S.L, siendo esta última la sociedad absorbente.

En el anexo I se incluyen las sociedades dependientes que componen el grupo a 31 de diciembre de 2021.

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

3.1 Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2021

El Grupo ha aplicado las siguientes normas y modificaciones por primera vez para su ejercicio financiero que comienza el 30 de marzo de 2021:

- NIIF 4 (Modificación) "Prórroga de la exención temporal de aplicación de la NIIF 9"
- Reforma de los Tipos de Interés de Referencia - Fase 2 - Modificaciones a NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16.
- NIIF 16 (Modificación) "Reducciones del alquiler relacionadas con la COVID-19 más allá del 30 de junio de 2021".

3.2 Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación

El grupo también optó por adoptar las siguientes modificaciones anticipadamente:

- NIC 16 (Modificación) "Inmovilizado material: importes percibidos antes del uso previsto",
- NIC 37 (Modificación) "Contratos de carácter oneroso: costes del cumplimiento de un contrato,
- NIIF 3 (Modificación) "Referencia al Marco conceptual",
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2018 – 2020, y
- NIIF 17 "Contratos de seguros"

Las modificaciones señaladas más arriba no han tenido un impacto significativo en el ejercicio y no se espera que afecten significativamente a ejercicios futuros.

3.3 Normas, interpretaciones y modificaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos",
- NIC 1 (Modificaciones) "Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes",
- NIC 1 (Modificación) "Desglose de políticas contables",
- NIC 8 (Modificación) "Definición de estimaciones contables",
- NIC 12 (Modificación) "Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción" y
- NIIF 17 (Modificación) "Aplicación inicial de NIIF 17 y NIIF 9 — Información comparativa"

No se espera que estas normas, modificaciones e interpretaciones tengan un impacto material sobre la entidad en ejercicios futuros ni en transacciones futuras cercanas.

4. Normas de registro y valoración

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

a) Sociedades Dependientes

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

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

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

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

b) Asociadas

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

El Grupo no tiene sociedades asociadas.

c) Método de la participación

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

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

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

Se comprueba el deterioro del valor del importe en libros de las inversiones contabilizadas por el método de la participación de acuerdo con la política descrita en la Nota 4.8.

d) Cambios en la participación de la propiedad

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

Cuando el Grupo deja de consolidar o contabilizar por el método de la participación una inversión debido a una pérdida de control, control conjunto o influencia significativa, cualquier participación retenida en la entidad se valora de nuevo a su valor razonable con el cambio en el importe en libros reconocido en resultados. Este valor razonable se convierte en el importe en libros inicial a efectos de contabilizar posteriormente la participación retenida como una asociada, negocio conjunto o activo financiero. Además, cualquier importe previamente reconocido en otro resultado global respecto de esa entidad se contabiliza como si el Grupo hubiese dispuesto directamente de los correspondientes activos o pasivos. Esto puede implicar que los importes previamente reconocidos en otro resultado global se reclasifiquen a resultados.

Si la participación en la propiedad en un negocio conjunto o una asociada se reduce, pero el control conjunto o la influencia significativa se mantienen, sólo una parte proporcional de los importes previamente reconocidos en otro resultado global se reclasifican a resultados cuando es apropiado.

e) Diferencias de primera consolidación

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

f) Perímetro de consolidación

Las sociedades que componen el Grupo al 31 de diciembre de 2021 junto con información relativa al método de consolidación se detallan en el Anexo I de las cuentas anuales consolidadas.

g) Crisis sanitaria COVID-19

La pandemia Covid ha afectado de forma significativa a la economía en general, tanto en el mercado nacional como en el mercado a nivel mundial.

Por la tipología de inmuebles, por las categorías de los arrendatarios y por el sector en el que opera, sector logístico, no se han producido ni se esperan impactos significativos como consecuencia de tal situación. Asimismo, cabe destacar que en las valoraciones realizadas por expertos independientes tanto a 31 de diciembre de 2021 (nota 7) como a fecha de las diferentes combinaciones de negocios (nota 4.2.) no se incluye ninguna incertidumbre en relación con tal hecho.

4.2 Combinaciones de negocios

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

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

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

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

Deterioro del fondo de comercio

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

4.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo durante el ejercicio 2021 ha sido el Descuento de Flujos de Caja (*Discounted Cash Flow*, en adelante “DCF”), siguiendo los estándares RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*)

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

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

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

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

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

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

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

El detalle de las *yields* consideradas, así como las hipótesis empleadas en la estimación de crecimiento de flujos previstos para el ejercicio 2021 se detalla en los siguientes cuadros:

Exit Yields (%)	2021
Zona Centro – Prime Yield	
Naves logísticas en explotación /operativos	3,99% -4,75%
Naves logísticas en construcción	4,25% -4,40%
Cataluña	
Naves logísticas en explotación	4% - 4,25%
Naves logísticas en construcción	4% - 4,25%
Otras	
Naves logísticas en explotación	5,50%
Naves logísticas en construcción	4% -5%

Tasas de descuento	2021
Zona Centro – Prime Yield	
Naves logísticas en explotación /operativos	4,00% -6,25%
Naves logísticas en construcción	6,00% -8,50%
Cataluña	
Naves logísticas en explotación	5,25%
Naves logísticas en construcción	5,75% - 6,75%
Otras	
Naves logísticas en explotación	6,00%-6,75%
Naves logísticas en construcción	6,00% -8,50%

<u>Incremento de rentas (%)</u>	<u>Año 1</u>	<u>Año 2</u>	<u>Año 3</u>	<u>Año 4</u>	<u>Año 5 y siguientes</u>
Zona Centro					
Naves logísticas en explotación	0,81	4,16	6,77	6,78	2,51
Naves logísticas en construcción	0,00	0,27	1,33	1,41	1,93
Cataluña					
Naves logísticas en explotación	0,00	0,93	1,07	1,13	2,50
Naves logísticas en construcción	0,00	1,40	1,60	1,70	1,98
Otras					
Nave logística en explotación	0,00	1,41	1,60	1,70	2,75
Naves logísticas en construcción	0,00	0,47	1,56	1,68	1,70

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

La variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2021, para la determinación del valor de sus activos inmobiliarios:

<u>Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad</u>	<u>Valoración</u>	<u>Disminución</u>	<u>Aumento</u>
Diciembre 2021	909.866	63.205	(64.793)

4.4 Activos financieros

4.4.1 Cuentas comerciales a cobrar

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

4.4.2 Inversiones y otros activos financieros

a) Clasificación

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

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

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

b) Reclasificación

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

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

c) Reconocimiento y baja en cuentas

Las compras y ventas convencionales de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, la fecha en la que el Grupo se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja en cuentas cuando expiran o se ceden los derechos a recibir flujos de efectivo de los activos financieros y el Grupo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad.

Cuando los títulos clasificados como disponibles para la venta se venden, los ajustes al valor razonable acumulados reconocidos en otro resultado global se reclasifican a resultados como ganancias y pérdidas de los títulos de inversión.

d) Valoración

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

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

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

- para “activos financieros a valor razonable con cambios en resultados” – en el resultado del ejercicio dentro de otros ingresos u otros gastos
- para activos financieros disponibles para la venta que sean títulos monetarios denominados en moneda extranjera – las diferencias de conversión relacionadas con cambios en el coste amortizado del título se reconocen en el resultado del ejercicio y otros cambios en el importe en libros se reconocen en otro resultado global
- para otros títulos monetarios y no monetarios clasificados como disponibles para la venta – en otro resultado global.

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

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

e) Pérdidas por deterioro del valor

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

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

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

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

4.5 Impuesto sobre las ganancias.

El gasto o el crédito fiscal del ejercicio por el impuesto sobre las ganancias es el impuesto a pagar sobre la base imponible del ejercicio corriente en base al tipo impositivo aplicable para cada jurisdicción ajustado por los cambios en activos y pasivos por impuestos diferidos atribuibles a diferencias temporarias y a pérdidas fiscales no utilizadas.

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas o prácticamente a punto de aprobarse en la fecha del balance en los países donde las dependientes y las asociadas de la entidad operan y generan bases imponibles. La dirección periódicamente evalúa las posiciones adoptadas en las declaraciones fiscales respecto a las situaciones en las que la normativa fiscal aplicable está sujeta a interpretación y establece provisiones, en caso necesario, en función de los importes que se espera pagar a las autoridades fiscales.

El impuesto diferido se reconoce en su totalidad, usando el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases de los activos y pasivos y sus importes en libros en los estados financieros consolidados. Sin embargo, los pasivos por impuestos diferidos no se reconocen si surgen del reconocimiento inicial del fondo de comercio. El impuesto diferido tampoco se contabiliza si surge del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción, distinta a una combinación de negocios, que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni al fiscal. El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera que aplicarán cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

El pasivo por impuesto diferido relacionado con la inversión inmobiliaria, que se valora a valor razonable, se determina asumiendo la plusvalía fiscal que se generaría en caso de venta de los activos.

Los activos por impuesto diferido se reconocen sólo si es probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras para utilizar esas pérdidas y diferencias temporarias.

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

El impuesto corriente y diferido se reconoce en el resultado del ejercicio, excepto en la medida en que se refiera a partidas reconocidas en otro resultado global o directamente en patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en otro resultado global o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

4.6 Arrendamientos

De acuerdo con lo establecido en NIIF 16, los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. A 31 de diciembre de 2021 no hay arrendamientos significativos donde el Grupo opera como arrendatario.

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

4.7 Pérdidas por deterioro del valor de los activos

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

4.8 Efectivo y equivalentes al efectivo

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

4.9 Patrimonio neto

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

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

4.10 Pasivos financieros

a) Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar

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

b) Deuda financiera

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

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

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

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

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

4.11 Estimación del valor razonable de instrumentos financieros

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

- Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: son aquellos referenciados a otros “inputs” (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen “inputs” para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (“inputs” no observables).

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

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

4.12 Instrumentos financieros derivados

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

Cobertura de los flujos de efectivo:

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

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

4.13 Reconocimiento de ingresos

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

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

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

Arrendamiento de inmuebles

De acuerdo con lo establecido en la NIIF 16, los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. En este sentido, a 31 de diciembre de 2021, la totalidad de los arrendamientos del Grupo tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

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

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

Condiciones de arrendamiento específicas: incentivos al alquiler

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

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

4.14 Costes por intereses

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

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

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

4.15 Provisiones

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

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

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

4.16 Transacciones con otras partes vinculadas

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

4.17 Transacciones en moneda extranjera

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

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

4.18 Activos y pasivos corrientes

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

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros medios líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los instrumentos financieros derivados, que no se mantienen con fines de negociación, se clasifican como corrientes o no corrientes atendiendo al plazo de vencimiento o de liquidación periódica de los mismos.

4.19 Medioambiente

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

Los gastos derivados de las actividades medioambientales se reconocen como gastos de explotación en el ejercicio en el que se incurren. No obstante, la actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene impacto medioambiental significativo.

4.20 Estado de resultado global consolidado

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

impositivo en la rúbrica "Impuesto sobre beneficios".

4.21 Estado de flujos de efectivo consolidado

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación

5. Gestión del riesgo financiero

a) Factores de riesgo financiero

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

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

b) Riesgo de liquidez

Las Sociedades llevan a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y capacidad suficiente para liquidar posiciones de mercado.

c) Riesgo de tipo de interés

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

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

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

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

6. Fondo de comercio de consolidación

El detalle del fondo de comercio a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	<u>Fecha de origen</u>	<u>Importe inicial</u>	<u>Euros Saldo a 31.12.2021</u>
Montepino Logística	14-05-2021	<u>98.840</u>	<u>98.840</u>
		<u>98.840</u>	<u>98.840</u>

Dicho fondo de comercio de consolidación tiene su origen en la combinación de negocio descrita en la nota 2.f, el cual atiende a 98.840 miles de euros.

A cierre del ejercicio el grupo ha llevado a cabo un análisis de recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que se ha asignado el fondo de comercio. Se realiza un análisis para identificar el importe recuperable, entendido como el mayor valor razonable del activo menos los costes de venta y el valor en uso. El valor razonable se define como el precio por el cual una empresa podría venderse entre partes debidamente informadas en condiciones de independencia mutua.

El importe recuperable de la unidad generadora de efectivo determinado por este método se compara con su valor en libros. Cuando el importe recuperable es menor que el valor en libros se reconoce una pérdida por deterioro irreversible en el estado de resultados consolidado. Cuando el importe recuperable no se puede medir de manera fiable (generalmente porque la compañía no opera en un mercado financiero organizado), se evalúa utilizando otros métodos de valoración.

En el análisis de recuperabilidad llevado por el grupo se ha identificado un valor razonable muy por encima del valor contable de la unidad generadora de efectivo. En el cálculo del valor razonable se han considerado las siguientes variables, adicionales a la propia valoración a valor razonable de los activos inmobiliarios (nota 7):

- mayor valor razonable del portfolio de activos en su conjunto respecto a la suma de los valores individuales de los mismos, dadas las sinergias y posicionamiento en el mercado logístico nacional que ello conlleva y,
- adicionalmente, se ha valorado la cartera de oportunidades en desarrollo existentes al cierre del ejercicio 2021, para lo cual se ha partido de unas proyecciones de flujo de efectivo basado en un periodo de 10 años, en el cual se han considerado crecimientos anuales del 2% y utilizando el último flujo de efectivo para calcular el valor final asumiendo una renta perpetua. La tasa de descuento utilizada ha sido un 5%.

De esta forma, y considerando las variables indicadas con anterioridad, el valor razonable obtenido se encuentra muy por encima del valor contable de la UGE y, por tanto, no hay en este momento variaciones razonablemente posibles en dichas variables que pudieran suponer un deterioro del fondo de comercio de consolidación.

7. Inversiones inmobiliarias

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

	Miles de Euros				
	Terrenos	Construc- ciones	Instalaciones	Inversión inmobiliaria en curso	Total
Saldo a 30.03.2021	-	-	-	-	-
Coste	-	-	-	-	-
Incentivos	-	-	-	-	-
Variación de valor razonable	-	-	-	-	-
Valor contable	-	-	-	-	-
Combinación de negocios (Coste)	101.856	423.515	18.411	229.255	773.037
Combinación de negocios (incentivos)	-	11.890	-	-	11.890
Altas	11.621	7.695	751	70.481	90.548
Trasposos coste	15.395	13.666	1.090	(30.151)	-
Otros movimientos (incentivos)	-	961	-	-	961
Variación de valor razonable	-	13.625	-	33.566	47.191
Traspaso de valor razonable	-	6.467	-	(6.467)	-
Saldo a 31.12.21	128.872	477.819	20.252	296.684	923.627
Coste	128.872	444.876	20.252	269.585	863.585
Incentivos	-	12.851	-	-	12.851
Variación de valor razonable	-	20.092	-	27.099	47.191
Valor contable	128.872	477.819	20.252	296.684	923.627

A cierre del ejercicio 2021 se encuentran registrados como mayor valor de inversiones inmobiliarias 12.851 miles de euros correspondientes a rentas devengadas no cobradas como consecuencia de la linealización de las carencias (Nota 4.13) que han sido ajustadas como menor ingreso de plusvalía por ajuste a valor razonable.

Respecto a las altas del ejercicio 2021, 11.621 miles de euros atienden a la adquisición de solares, 19.805 miles de euros a otros costes activables y 59.122 miles de euros a certificaciones de obras. Durante el ejercicio 2021 no se han activado intereses capitalizados.

A fecha de cierre del ejercicio existen anticipos por importe de 13.761 miles de euros para proyectos futuros, los cuales no han sido valorados a valor razonable dado que no atiende a inmuebles propiedad del Grupo. De esta forma los activos inmobiliarios valorados a valor razonable ascienden a 909.866 miles de euros, atendiendo en su práctica totalidad a activos inmobiliarios relacionados con el sector logístico, clasificándose como nivel 3 de jerarquía de valor razonable (nota 4.11). En nota 4.3 se identifican las principales variables utilizadas en la valoración realizada por un experto independiente, así como un análisis de sensibilidad en base a variaciones en las principales variables.

A 31 de diciembre de 2021 existen 27 proyectos de los cuales 11 han generado rentas monetarias en el ejercicio 2021 por importe de 12.079 miles de euros, y, adicionalmente, han devengado ingresos por arrendamientos consecuencia de la linealización del periodo de carencia por importe de 963 miles de euros (Ver Nota 14.a), habiendo devengado gasto de explotación en 2021 por importe de 6.702 miles de euros, suma del gasto de explotación de las sociedades en las que se encuentran los activos que han generado rentas, no siendo todos ellos directamente relacionados con estos activos.

Tal y como se indica en la Nota 4.3, las inversiones inmobiliarias son valoradas a valor razonable, registrándose las diferencias entre el valor razonable y el coste en el resultado del ejercicio. El valor razonable se ha obtenido en base a la valoración a 31 de diciembre de 2021 de expertos independientes, los cuales cuentan con una alta capacidad profesional reconocida y una alta experiencia en el sector, utilizando el método de descuento de flujos de caja, considerando las rentas ya acordadas en los arrendamientos futuros de las promociones y utilizando unas tasas de descuento y tasas de crecimiento dependiendo del estado de la promoción, las cuales se detallan en nota 4.3.

Como consecuencia de la obtención del valor razonable por el experto independiente, indicado en el párrafo anterior, se ha registrado un ingreso bruto en el ejercicio por importe de 47.191 miles de euros.

a) Inversiones inmobiliarias adquiridas a otras partes vinculadas

Durante el ejercicio 2021 se han realizado adquisiciones de inversiones inmobiliarias a otras partes vinculadas correspondientes a la fase de construcción por importe de 4.542 miles de euros (Nota 19).

b) Bienes afectos a garantías

A 31 de diciembre de 2021 existen préstamos concedidos por entidades financieras con un capital pendiente por importe de 269.399 miles de euros (nota 12), que están garantizadas por inversiones inmobiliarias con un coste de 557.312 miles de euros y un valor razonable de 584.221 miles de euros.

c) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

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

<u>Categoría</u>	<u>Miles de Euros</u> <u>2021</u>
Menos de un año	21.887
Entre uno y cinco años	87.319
Más de cinco años	119.418
	<u>228.624</u>

d) Seguros

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

8. Análisis de instrumentos financieros

8.1 Análisis por categorías

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

	<u>Miles de euros</u>		
	<u>Activos financieros a largo plazo</u>		
	<u>Instrumentos de patrimonio</u> <u>2021</u>	<u>Valores representativos de deuda</u> <u>2021</u>	<u>Otros</u> <u>2021</u>
Otros activos financieros (Nota9)	-	-	4.655
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4.655</u>
	<u>Miles de euros</u>		
	<u>Activos financieros a corto plazo</u>		
	<u>Instrumentos de patrimonio</u> <u>2021</u>	<u>Valores representativos de deuda</u> <u>2021</u>	<u>Otros</u> <u>2021</u>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota9)	-	-	2.486
Otros activos financieros (Nota9)	-	-	441
Efectivos y otros activos equivalentes (Nota 10)	-	-	16.007
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>18.934</u>

	Miles de euros		
	Pasivos financieros a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito 2021	Obligaciones y otros valores negociables 2021	Derivados y Otros 2021
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	262.737	-	3.712
	262.737	-	3.712

	Miles de euros		
	Pasivos financieros a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito 2021	Obligaciones y otros valores negociables 2021	Derivados y Otros 2021
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	20.274	-	29.182
	20.274	-	29.182

8.2 Análisis por vencimientos

El desglose de los activos financieros por año de vencimiento al 31 de diciembre de 2021 era el siguiente:

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	Total
Fianzas (Nota9)	-	-	-	-	-	3.853	3.853
Derivados	-	-	-	-	802	-	802
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.486	-	-	-	-	-	2.486
Otros activos financieros	441	-	-	-	-	-	441
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	16.007	-	-	-	-	-	16.007
Totales	18.934	-	-	-	802	3.853	23.589

El desglose de los pasivos financieros por año de vencimiento al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Miles de euros						
	Pasivos financieros						
	2022	2023	2024	2025	2026	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	20.274	172	177	180	259.701	2.507	283.011
Fianzas	-	-	-	-	-	3.712	3.712
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	29.182	-	-	-	-	-	29.183
Subtotales	49.456	172	177	180	259.701	6.219	315.905
Intereses no devengados	4.503	4.511	4.520	4.504	2.257	303	20.598
Totales	53.959	4.683	4.697	4.684	261.958	6.522	336.503

La línea de intereses no devengados incluye intereses a pagar en el futuro los cuales no han sido devengados a cierre del ejercicio 2021.

9. Préstamos y partidas a cobrar

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2021</u>
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:	
Depósitos constituidos a largo plazo	2
Fianzas constituidas a largo plazo	3.851
Derivados (nota 12)	802
	<u>4.655</u>
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:	
Depósitos constituidos a corto plazo	441
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.486
Activos por impuesto corriente	204
Otros créditos con las Administraciones Públicas	8.993
	<u>12.124</u>

a) Fianzas constituidas a largo plazo

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

b) Clientes

Dentro del epígrafe de clientes se registran las rentas facturadas por el arrendamiento de inmuebles pendiente de cobro.

c) Otros créditos con Administraciones Públicas

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

10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2021</u>
Tesorería	16.007
	<u>16.007</u>

11. Fondos Propios

a) Capital

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

Con fecha 12 de mayo de 2021 se realiza una ampliación de capital de 63.167 miles de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 568.499 miles de euros, equivalente a 9 euros por cada acción. En consecuencia, el precio de emisión unitario de las nuevas acciones es de 10 euros.

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

A 31 de diciembre de 2021 el capital social de Bankinter Logística, S.A. asciende a 63.227 miles de euros, representado por 63.226.500 acciones, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscrito y desembolsado.

A 31 de diciembre de 2021 ningún accionista posee más del 10% del capital social.

Las acciones de la Sociedad dominante no cotizan en Bolsa.

b) Prima de emisión

La prima de emisión es de 568.499 miles de euros, está totalmente desembolsada.

c) Reservas voluntarias

El importe negativo de la reserva voluntaria por importe de 6.393 miles de euros corresponde fundamentalmente con los costes de emisión de los instrumentos de patrimonio propio de la sociedad dominante, los cuales se registran con carácter general, directamente contra el patrimonio neto como menores reservas.

d) Resultado del ejercicio correspondiente a la sociedad dominante

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio comprendido entre el 30 de marzo de 2021 y el 31 de diciembre de 2021 de la Sociedad dominante que se somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	<u>Miles de euros</u> <u>2021</u>
<u>Base de reparto</u>	
Resultado del ejercicio (Pérdidas)	(1.180)
	<u>(1.180)</u>
<u>Aplicación</u>	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.180)
	<u>(1.180)</u>

12. Débitos y partidas a pagar

	<u>Miles de euros</u> <u>2021</u>
Débitos y partidas a pagar a largo plazo:	
Prestamos con entidades de crédito	262.737
Fianzas (Nota 9)	3.712
	<u>266.449</u>
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:	
Prestamos con entidades de crédito	20.118
Intereses devengados no vencidos	156
Proveedores de inmovilizado	26.697
Acreedores	2.486
Pasivos por impuesto corriente	32
Otras deudas con Administraciones Públicas	516
	<u>50.004</u>

El importe en libros de otras cuentas a pagar son los mismos que sus valores razonables, debido a su naturaleza a corto plazo.

a) Deudas con entidades de crédito

A cierre del ejercicio 2021 existen préstamos concedidos por entidades financieras por un importe de principal dispuesto a cierre del ejercicio de 269.399 miles de euros. Estos préstamos se han registrado a coste amortizado y tienen asociados unos costes de apertura pendientes de imputar a cierre del ejercicio 2021 por importe de 6.544 miles de euros, habiéndose devengado e imputado como gasto financiero durante el ejercicio 2021, 619 miles de euros.

Tal y como se indica la nota 2.f, como consecuencia de la combinación de negocios de Grupo Montepino con fecha 13 de mayo se produjo la incorporación de una serie de préstamos los cuales han sido dados de baja con fecha 22 de junio de 2021, suponiendo una imputación a resultado del periodo 2021, en base a lo indicado en nota 4.10, de los costes de apertura que dicha financiación tenía pendiente de imputación por importe de 4.580 miles de euros y, asimismo se ha procedido a la baja y liquidación del instrumento de cobertura asociado a los citados préstamos, (nota 16).

Tras la baja de los citados préstamos, con fecha 22 de junio de 2021 el Grupo ha formalizado un préstamo a largo plazo con una entidad financiera. El préstamo consiste en dos tramos de financiación, un Tramo A, por un importe de 265.998 miles de euros, que se encuentra totalmente dispuesto y sobre el que se ha constituido garantía hipotecaria y un Tramo B aún no dispuesto, por importe de 156.282 miles de euros, que se irá disponiendo y otorgando garantía hipotecaria una vez se vayan terminando y generen ingresos los activos que se encontraba en construcción en el momento de la firma. Este tramo B tiene un periodo de disponibilidad de 21 meses desde 22 Junio de 2021. Este préstamo devenga un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un diferencial de 1,65% para el tramo dispuesto y una comisión de disponibilidad del 0,6% ,tiene un vencimiento único a 22 de junio de 2026.

Los costes de apertura totales de este nuevo préstamo has ascendido a 7.116 miles de euros, de los cuales 619 miles de euros han sido imputados a resultado desde la fecha de formalización del préstamo hasta 31 de diciembre de 2021. Este préstamo tiene asociado el cumplimiento de una serie de ratios financieros a 31 de diciembre de 2021, los cuales se cumplen de forma satisfactoria.

El Tramo A del citado préstamo, tiene asociado un instrumento de cobertura (IRS) por el 100% del principal, de tipo de interés, siendo su valoración positiva de 802 miles de euros, habiéndose registrado el impacto neto fiscal en el patrimonio neto como ajustes por cambio de valor.

Así mismo, fruto de la combinación de negocios, la entidad mantiene un préstamo hipotecario por un importe principal de 4.108 miles de euros, quedando pendiente de amortizar a cierre del ejercicio 2021 3.401 miles de euros. El citado préstamo devenga un tipo de interés de Euribor a 12 meses más un diferencial de un 3%.

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

Estos préstamos han devengado unos intereses durante el ejercicio 2021 por importe de 3.007 miles de euros, durante el ejercicio no se han capitalizado intereses como mayor valor de inversiones inmobiliarias (Nota 8). Los intereses devengados no vencidos a cierre del ejercicio 2021 ascienden a 156 miles de euros.

Así mismo, existen gastos financieros por importe de 1.244 miles de euros derivados de la cancelación anticipada de los anteriores préstamos consecuencia de la combinación de negocios.

Asimismo, el Grupo dispone de las siguientes líneas de financiación:

	Miles de euros	
	Límite	Dispuesto
Línea de crédito 1	10.000	10.000
Línea de crédito 2	20.000	10.000
	30.000	20.000

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

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

	2021
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	23
Ratio de operaciones pagadas	22
Ratio de operaciones pendientes de pago	41
	Miles de euros
Total pagos realizados	9.289
Total pagos pendientes	751

13. Impuestos diferidos

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

	Miles de euros
	2021
Activos por impuestos diferidos	
- Créditos por bases imponibles negativas	6.583
- Diferencias temporarias	1.426
	8.009
Pasivos por impuestos diferidos	
- Ajustes de consolidación (valoración VR Inversiones inmobiliarias)	(86.539)
- Diferencias temporarias	(200)
	(86.739)
	(78.730)

El movimiento durante el ejercicio en los impuestos diferidos ha sido el siguiente:

<u>Impuestos diferidos</u>	Miles de euros				
	Activos Deducibilidad intereses	Variación de valor razonable	Créditos fiscales	Derivados	Total
Saldo a 30 de marzo de 2021	-	-	-	-	-
Combinación de negocios (nota 2.f)	12	(72.699)	4.309	-	(68.378)
Cargo (abono) a cuenta de p. y g.	1.414	(13.840)	2.274	-	(10.152)
Cargo (abono) a patrimonio neto	-	-	-	(200)	(200)
Saldo a 31 de diciembre de 2021	1.426	(86.539)	6.583	(200)	(78.730)

Respecto a los activos por impuestos diferidos en concepto de créditos por bases imponibles negativas se han registrado compensando los pasivos por impuesto diferido ya que se espera realizar dichos activos y pasivos de forma simultánea.

Los activos por impuesto diferido, se encuentran registrados con el límite de los pasivos por impuesto diferido, esto es, se encuentran activadas la totalidad de los activos por impuesto diferido salvo créditos fiscales por el Grupo Montepino Logística, transferidas a la sociedad dominante tras la fusión producida durante el ejercicio (nota 2.f), cuyo importe total acumulado de bases imponibles negativas no activadas asciende 59.359 miles de euros (cuota 14.840 miles de euros).

Los pasivos por impuesto diferido corresponden, a la diferencia entre el valor contable de las inversiones inmobiliarias valoradas a mercado (base NIIF) y su valor fiscal (valorado a coste de adquisición, neto de amortización y deterioros del valor que hubieran sido deducibles). Recoge el importe de los impuestos diferidos asociados a las inversiones inmobiliarias del Grupo, que se devengarían en caso de transmisión de dichos activos al valor razonable al cual se encuentran registrados, utilizando para ello la tasa efectiva que sería de aplicación.

14. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

Los ingresos del ejercicio correspondientes al periodo comprendido entre el 30 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2021 han ascendido a 13.906 miles de euros los cuales incluyen, por una parte, los ingresos devengados durante el periodo de los incentivos al alquiler a lo largo de la duración mínima del contrato (Nota 4.12) por importe de 963 miles de euros y, por otra parte, las propias rentas ya facturadas por importe de 12.079 miles de euros. Adicionalmente, se registra como cifra de negocios las refacturaciones a los arrendatarios de costes generales de los inmuebles, cuyo importe en el ejercicio comprendido entre el 30 de marzo y el 31 de diciembre de 2021 ha ascendido a 864 miles de euros.

b) Otros gastos de explotación

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2021</u>
Servicios exteriores	(7.279)
Tributos	(823)
	<u>(8.102)</u>

Dentro de la línea de “Servicios exteriores” se incluye fundamentalmente los servicios prestados por otras partes vinculadas por importe de 4.318 miles de euros (nota 18).

c) Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias

Tal y como se indica en la nota 7, se ha registrado un ingreso por importe de 47.191 miles de euros como consecuencia de la diferencia entre el valor razonable de los inmuebles inmobiliarios y el coste, apoyado en tasaciones obtenidas por un experto independiente.

d) Gastos de personal

Los gastos de personal atienden únicamente a 3 empleados que han estado en plantilla durante la última mitad de diciembre de 2021, siendo la gestión realizada durante el ejercicio comprendido entre el 30 de marzo de 2021 y el 31 de diciembre de 2021 por Valfondo Gestión, S.L.U. (Nota 18).

e) Otros resultados

Durante el ejercicio 2021 se han producido gastos excepcionales por importe de 341 miles de euros como consecuencia de incumplimientos en los plazos de entrega de una nave arrendada de acuerdo a las condiciones establecidas según contrato.

15. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del impuesto sobre beneficios del ejercicio comprendido entre el 30 de marzo de 2021 y el 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	Miles de euros		
	Cuenta de resultados consolidada		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable después de impuestos			36.356
Impuesto sobre sociedades			10.152
			46.508
Ajustes de consolidación			
-Ajustes por valoración a VR de las inversiones inmobiliarias	-	(47.191)	(47.191)
-Ajuste por amortización fiscal	-	(8.165)	(8.165)
-Diferencia negativa de consolidación	-	(3.362)	(3.362)
-Otros ajustes	-	(1.731)	(1.731)
Diferencias permanentes	3	(6.358)	(6.355)
Diferencias temporales	8.580	-	8.580
Base imponible (resultado fiscal)			(11.716)

Las diferencias temporales positivas atienden, por una parte, 2.921 miles de euros a diferencias entre amortización contable y fiscal consecuencia de las fusiones indicadas en la nota 2.f. y, por otra parte, 5.659 miles de euros a la limitación de deducibilidad de intereses de acuerdo a la normativa fiscal aplicable. Respecto a la diferencia permanente negativa, atiende a los gastos de colocación correspondiente a la ampliación de capital llevada a cabo en el ejercicio e imputada íntegramente como menores reservas, la cual es deducible fiscalmente (Nota 11).

El impuesto sobre sociedades corriente es el resultado de aplicar el 25% sobre las bases imponibles fiscales de aquellas sociedades que han obtenido base imponible positiva. Por otra parte, se ha procedido a la activación de créditos fiscales por importe 2.036 miles de euros en todas las sociedades que han obtenido base imponible negativa.

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades se compone de:

	Miles de euros
	2021
Impuesto diferido	(10.152)
	(10.152)

A 31 de diciembre de 2021 el Grupo tiene activadas bases imponibles negativas generadas por importe de 26.332 miles de euros esto es, la totalidad de las bases imponibles negativas salvo las generadas por el Grupo Montepino Logística, S.L., transferidas a la sociedad dominante tras la combinación de negocios producida durante el ejercicio, la cual tiene bases imponibles negativas sin activar por importe de 59.111 miles de euros, asimismo existen bases imponibles negativas sin activar por otras sociedades dependientes por importe de 248 miles de euros. Tal y como se indica en nota 13, los activos por impuesto diferido se activan con el límite de los pasivos por impuesto diferido generados por cada promoción.

Las sociedades del Grupo tienen pendientes de inspección por las autoridades fiscales los 4 últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables, desde la constitución de las sociedades en el caso de que la fecha de constitución sea posterior a los 4 años indicados.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Los Administradores de la Sociedad no esperan que se deriven pasivos adicionales de importancia como consecuencia de eventuales inspecciones de los ejercicios abiertos.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las Cuentas Anuales consolidadas.

16. Resultado financiero

	Miles de euros
	2021
Ingresos financieros:	
De valores negociables y otros instrumentos financieros	
- De terceros	12
	12
Gastos financieros (nota 12):	
Gastos financieros por intereses de préstamos	3.007
Gastos de apertura de préstamos	5.199
Otros gastos financieros	1.361
	(9.567)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros (nota 12)	51
Resultado financiero	(9.504)

Durante el ejercicio 2021, se han imputado como gasto financiero 619 miles de euros correspondiente al coste amortizado asociado al nuevo préstamo formalizado durante el presente ejercicio (Nota 13). Así mismo, 5.199 miles de euros, hacen referencia a la imputación a resultado consecuencia de la cancelación de los préstamos incorporados a la sociedad consecuencia de la combinación de negocios, tal y como se indica en la nota 2.f.

17. Retribución a los administradores y Alta dirección

Retribución a los miembros del Consejo de Administración de la sociedad dominante

Los miembros del Consejo de Administración de la sociedad dominante no han realizado con la Sociedad dominante ni con Sociedades del Grupo operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

Durante el ejercicio 2021, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no han devengado ni percibido remuneración alguna en concepto de sueldos y salarios, si bien han devengado 24 miles de euros en concepto de dietas por asistencia a los consejos de administración.

Durante el ejercicio 2021, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

No se han realizado anticipos o créditos de los miembros del Consejo de Administración durante el Ejercicio. Tampoco se han satisfecho, total o parcialmente, primas de seguro de responsabilidad civil de los administradores. En el ejercicio anterior tampoco.

Al cierre del ejercicio 2021 hay 7 consejeros no empleados, todos ellos hombres.

Retribución a la Alta Dirección

La Sociedad considera que no existe personal de alta dirección adicional ya que las funciones propias de la alta dirección son realizadas por los miembros del Consejo de Administración.

Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad dominante, durante el ejercicio los administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración de la Sociedad dominante han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley.

18. Otras operaciones con partes vinculadas

El desglose por sociedades de las transacciones realizadas, así como los saldos a cierre del ejercicio con partes vinculadas es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2021</u>
Transacciones:	
Compra de inversiones inmobiliarias y servicios de gestión de obra (Nota8)	
Otras partes vinculadas:	
-Valfondo Gestión, S.L.U.	2.481
-Ingeniería Logística Tectónica, S.L.	2.061
	<hr/>
Recepción y prestación de servicios (otras partes vinculadas):	
-Valfondo Gestión, S.L.U.	2.661
-Bankinter, S.A.	7.953
-Valfondo Desarrollos Técnicos, S.L.U.	(34)
	<hr/>
	15.122
	<hr/>
	Miles de euros
	2021
	<hr/>
Saldos a pagar y a cobrar:	
Otras partes vinculadas:	
-Valfondo Gestión, S.L.U.	(1.512)
-Valfondo Desarrollos Técnicos, S.L.U.	41
-Ingeniería Logística Tectónica, S.L.	(1.003)
-Bankinter, S.A.	(698)
	<hr/>
	(3.172)
	<hr/>

Estas transacciones se han realizado a valor razonable.

La recepción de servicios por parte de Valfondo Gestión, S.L.U atienden, por una parte, a los servicios de llevanza de la contabilidad, y por otra parte a los servicios de gestión de propiedades, y por otra parte, a servicios en concepto de gestión de activos en virtud del "Contrato de gestión de negocio" con fecha 14 de mayo de 2021, por el cual, dicha compañía desempeña labores de dirección, gerencia, gestión administrativa, relación con clientes y seguimiento de proyectos principalmente.

Adicionalmente, en dicho contrato, se establece una comisión por rentabilidad la cual será devengada, calculada y liquidada en el momento en el que se produzca un cambio de control de la entidad, se produzca la desinversión o pasados diez años desde la formalización del contrato. A cierre del ejercicio 2021 no se ha registrado importe alguno por tal comisión, dado que la rentabilidad mínima requerida para su devengo no se cumple a tal fecha.

Aunque no existe relación accionarial con la Sociedad, se considera parte vinculada según NIC 24 al tratarse de la sociedad gestora que influye en las decisiones operativas, de negocio y de gestión, compartiendo algún consejero o directivo con la Sociedad. A efectos fiscales, no se considera parte vinculada de acuerdo con el artículo 18 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

La recepción de servicios por parte de Bankinter, S.A. atienden, por una parte, a los servicios en concepto de gestión de activos, y por otra parte a servicios de asesoramiento estructural y colocación de capital de la sociedad entre sus inversores en las ampliaciones de capital de la sociedad, ambos en virtud del “Contrato de asesoramiento estratégico” con fecha 14 de mayo de 2021.

Dentro de la prestación de servicios con Bankinter, S.A. existen 6.317 miles de euros, derivado de la comisión de colocación correspondiente a la ampliación de capital llevada a cabo en el ejercicio desde 30 de marzo de 2021 a 31 de diciembre de 2021

Adicionalmente, en dicho contrato, se establece una comisión por rentabilidad la cual será devengada, calculada y liquidada en el momento en el que se produzca un cambio de control de la entidad, se produzca la desinversión o pasados diez años desde la formalización del contrato, al igual que en el caso de Valfondo Gestión, S.L.U., no se ha registrado importe alguno por tal comisión dado que la rentabilidad mínima requerida no se cumple a fecha de cierre del ejercicio 2021.

19. Información sobre medio ambiente

Durante el ejercicio 2021 se han obtenido certificaciones LEED que acreditan el cumplimiento de los edificios con los estándares de ecoeficiencia y sostenibilidad requeridos. Estas certificaciones se obtienen como consecuencia de la utilización de materiales en las diversas promociones ejecutadas que cumplen con creces los estándares de calidad exigidos.

20. Hechos posteriores al cierre

Con fecha 21 de febrero de 2021, previa formulación de cuentas anuales consolidadas, el Consejo de Administración ha acordado proponer a la Junta General de Accionistas una ampliación de capital y prima de emisión por un importe de 250 millones de euros.

Asimismo, en el propio acto de formulación de cuentas anuales consolidadas se ha acordado proponer a la Junta General de Accionistas la adopción del régimen fiscal SOCIMI.

21. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio comprendido entre el 30 de marzo de 2021 y el 31 de diciembre de 2021 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y por otras sociedades de la red PwC han sido los siguientes:

Conceptos	Miles de euros		
	Pwc	Otras sociedades de la red de Pwc	Total
Servicios de auditoria	118	-	118
Otros servicios de verificación	18	-	18
Asesoramiento fiscal	-	13	13
Total	136	13	149

ANEXO I SOCIEDADES DEPENDIENTES INCLUIDAS EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

EJERCICIO 2021	Actividad	Miles de Euros	Sociedad titular de la participación	Fecha constit	% Control	Miles de euros			
		Coste				Capital	Reservas	Resultado del periodo	Aportaciones de socios
Montepino Logística Big Box, S.L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	Inmobiliaria	333.642	Bankinter Logística, S.A.	27/12/2017	100%	135	247.830	(7.884)	9.135.
Montepino Logística Last Mile, S. L Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	Inmobiliaria	80.459	Bankinter Logística, S.A.	29/10/2018	100%	3	57.051	(825)	4.662
Montepino Logística Torija, S. L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	Inmobiliaria	29.162	Bankinter Logística, S.A.	24/11/2017	100%	292	2.631	(1.890)	15.259
Montepino Logística Málaga, S.L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	Inmobiliaria	54.895	Bankinter Logística, S.A.	07/08/2019	100%	3	-	(726)	28.317
Montepino Logística Coslada 2, S. L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	Inmobiliaria	5.399	Bankinter Logística, S.A.	13/11/2019	100%	3	-	(107)	5.159
Montepino Logística Guadalajara 2, S. L Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	Inmobiliaria	50.303	Bankinter Logística, S.A.	03/07/2018	100%	15	105	(629)	38.835
Montepino Logística Illescas, S. L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	Inmobiliaria	14.595	Bankinter Logística, S.A.	20/01/2020	100%	3	-	(50)	14.610
Montepino Logística Levante, S. L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	Inmobiliaria	3	Bankinter Logística, S.A.	28/03/2021	100%	3	-	(2)	-
Montepino Logística Parla, S. L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	Inmobiliaria	3	Bankinter Logística, S.A.	28/03/2021	100%	3	-	(2)	-
Montepino Logística Barcelona, S. L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	Inmobiliaria	6.220	Bankinter Logística, S.A.	3/07/2018	100%	3	-	(168)	3.638
Chacailo ITG, S. L Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	Inmobiliaria	36.499	Bankinter Logística, S.A.	24/04/2018	100%	85	(256.965)	(2.759)	47.501

BANKINTER LOGISTICA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 30 DE MARZO DE 2021 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

En cumplimiento de la normativa vigente, se presenta este informe de gestión referido al ejercicio 2021, cuyo contenido sigue las indicaciones del artículo 262 de la Ley de Sociedades de Capital.

Escenario macroeconómico

La actividad económica en España ha experimentado un repunte durante 2021 con un crecimiento del PIB del 5% según los datos provisionales publicados por el INE. Aunque queda lejos de la caída del 10,8% registrada en 2020, supone el mayor aumento desde el año 2000.

El mercado laboral también acabó el año con datos positivos. Según el SEPE, el paro registró su mayor caída anual en toda la serie histórica, con 782.000 desempleados menos y registra la cifra más baja a cierre de año desde 2007, con un total de 3.105.905 desempleados.

Durante el mes de diciembre, la inflación ascendió hasta el 6,7% interanual impulsada, principalmente, por el incremento en los precios de la energía. Esta es la cifra más elevada en tres décadas y podría afectar al consumo privado.

En lo que respecta al sector inmobiliario logístico el año 2021 ha sido, según la consultora CBRE, un año con cifras récord de contratación tanto en Madrid y Barcelona como en otros submercados, así como en el ámbito de la inversión.

Situación del Grupo

Con fecha 14 de mayo de 2021, la sociedad dominante del Grupo, Bankinter Logística, S.A. ha procedido a la adquisición de la totalidad del capital social de la sociedad Montepino Logística, S.L., operación que supuso un hito dentro del mercado logístico español, al ser la mayor transacción efectuada hasta la fecha.

La trayectoria económica del Grupo desde ese momento ha sido excelente, centrándose en el crecimiento mediante la ampliación y la revalorización de sus activos en cartera, consolidando los proyectos iniciados en los años anteriores e iniciando nuevos proyectos.

A 31 de diciembre de 2021 el grupo cuenta con 27 proyectos, de los cuales 11 han generado rentas monetarias en el ejercicio 2021.

A continuación, se detallan las principales magnitudes del grupo al cierre del ejercicio:

- El volumen de activo gestionado por el grupo alcanza la cifra de 1.059 millones de euros a 31 de diciembre de 2021, lo que representa un incremento del 39% respecto a los 760 millones de euros con los que contaba el Grupo Montepino en el momento de la combinación de negocios.

- El valor razonable de las inversiones inmobiliarias se ha incrementado desde la adquisición del Grupo Montepino en 182 millones de euros hasta alcanzar la cifra de 923,6 millones de euros. El importe registrado en la cuenta de resultados del ejercicio comprendido entre el 30 de marzo de 2021 y el 31 de diciembre de 2021 por variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a 47,2 millones de euros.
- El importe neto de la cifra de negocio del grupo durante el ejercicio comprendido entre el 30 de marzo y el 31 de diciembre de 2021 ha ascendido a 13,9 millones de euros.
- El grupo ha obtenido un resultado global consolidado después de impuestos de 36 millones de euros.
- El grupo cuenta con un patrimonio neto de 662 millones de euros, lo que sitúa su coeficiente de solvencia en el 62,6%.

El grupo cuenta con una situación financiera sólida que le permitirá atender sus compromisos futuros. Las financiaciones bancarias concedidas con disposiciones pendientes, así como financiaciones en curso permitirán al grupo atender las obligaciones en el corto plazo derivadas de la estrategia de fuerte crecimiento mantenida.

Adicionalmente, tal y como se indica en la nota de hechos posteriores de la memoria consolidada, el consejo de administración ha acordado en febrero de 2021 someter a la aprobación de la junta general de socios una ampliación de capital por importe de 250 millones de euros que garantice los recursos necesarios para un mayor crecimiento futuro.

Contexto y perspectivas futuras

El FMI y la OCDE en sus últimos informes de previsiones económicas (publicados en octubre y noviembre respectivamente) mantienen un mensaje similar donde esperan crecimientos sólidos en 2022 apoyados en la mejora en la evolución de la pandemia y a los masivos paquetes de estímulos económicos y fiscales. Ambas instituciones señalan que la mayoría de los países desarrollados se encuentran ya recuperando los niveles previos a la pandemia, aunque reiteran que sigue habiendo fuertes divergencias entre las economías avanzadas y emergentes. Respecto a las presiones en precios, el FMI a pesar de que califica los repuntes de inflación de “desajustes transitorios” también señala que existe el riesgo de que estos se vuelvan más persistentes y que los bancos centrales necesiten tomar medidas preventivas.

Además, en cuanto a previsiones macro, la Comisión Europea ha mejorado recientemente sus previsiones de crecimiento para España en 2022, hasta el 5,6%, manteniendo estable la del 2023 en el 4,4%.

En cuanto a la inflación, El BCE cree que la inflación aún podría seguir aumentando durante una parte de 2022. Pero comenzando a desacelerar en algún momento del año 2022 y durante 2023. El BCE mantiene que este aumento de precios se debe principalmente a la subida de los precios de la energía (petróleo, gas y electricidad), a desequilibrios entre oferta y demanda y a los cuellos de botella que siguen afectando a las cadenas de producción. En todo caso, ha reiterado su confianza en que los precios terminarán por estabilizarse por debajo del 2% a lo largo del horizonte de proyección.

Los próximos años vendrán marcados por la intensidad y duración de la recuperación económica a medida que se solventa la crisis sanitaria y el impacto del programa Next Generation EU (NGEU) se hace visible. El consumo y la inversión serán los motores de esta recuperación, apoyados por un sector exterior favorable gracias a la mejora paulatina del turismo.

En lo que se refiere al sector inmobiliario logístico, según las previsiones de la consultora CBRE para 2022, seguirá en línea ascendente tanto a nivel de contratación como de inversión, apoyado en la creciente demanda de los ocupantes liderada por los sectores moda, alimentación y online. Asimismo, se estima un incremento en las rentas consecuencia del incremento de costes en la construcción de los nuevos inmuebles.

En este entorno, el grupo va a seguir centrando su actividad en la promoción y alquiler de espacios logísticos con un ambicioso plan de crecimiento que le permitirá seguir como referente a escala nacional, manteniendo la competitividad, eficacia y calidad que le caracterizan.

Gestión del riesgo financiero

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

El grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo y la disponibilidad de financiación para atender sus compromisos.

El grupo gestiona el riesgo de interés derivado de las operaciones de financiación a tipo de interés variable mediante la contratación de coberturas.

Sostenibilidad

En 2021 el grupo ha continuado avanzando en la integración de la sostenibilidad en la gestión y en su cartera de activos.

El compromiso con la sostenibilidad del grupo se refleja en la Política ESG aprobada por el Consejo de Administración, en la que se establecen los principios fundamentales y las líneas de actuación del Grupo Bankinter Logística para promover y lograr una gestión responsable de su actividad en línea con la creación de valor para todos sus grupos de interés. Dicha política forma parte de la normativa interna de la Sociedad cabecera, de sus sociedades participadas y de la Sociedad Gestora.

Del mismo modo, el Grupo sigue avanzando en su compromiso con la Promoción y Gestión de Edificios Sostenibles, sumando en 2021 4 nuevos certificados LEED Gold, que vienen a añadirse al resto de activos certificados y consolidados en una cartera 100% certificada LEED (proyectos con certificado emitido o en proceso de certificación).

Adicionalmente cabe destacar en 2021 el acuerdo de colaboración alcanzado con el Ayuntamiento de Marchamalo para favorecer el desarrollo, ejecución y difusión de las actividades deportivas que ofrecidas a sus ciudadanos. Asimismo, se continúa la colaboración con la UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE CATALUNYA mediante la firma de convenios para para el estudio de la sostenibilidad ambiental de plataformas logísticas.

Por segundo año consecutivo, en 2021 la empresa se ha sometido voluntariamente a la evaluación GRESB, que mide el desempeño y el compromiso con los criterios de sostenibilidad o ESG, donde ha alcanzado los 76 puntos, mejorando sustancialmente el resultado de la evaluación anterior.

Otras cuestiones

El grupo cuenta con 3 empleados que han estado en plantilla durante la última mitad de diciembre de 2021, siendo la gestión realizada durante el ejercicio comprendido entre el 30 de marzo de 2021 y el 31 de diciembre de 2021 por Valfondo Gestión, S.L.U. En materia de igualdad y no discriminación y discapacidad, se llevan a cabo políticas éticas que permiten cumplir con esta materia.

El periodo medio de pago a proveedores se sitúa en 23 días.

Durante el ejercicio 2021 no se ha llevado a cabo ninguna actividad en materia de I+D.

Durante el ejercicio la Sociedad dominante, por si misma o por cuenta de un tercero, no ha adquirido ni realizado ningún tipo de negocio con participaciones/acciones propias. Ninguna empresa del grupo tiene participaciones/acciones de autocartera.

Acontecimientos posteriores al cierre

Con fecha 21 de febrero de 2021, previa formulación de cuentas anuales consolidadas, el Consejo de Administración ha acordado proponer a la Junta General de Accionistas una ampliación de capital y prima de emisión por un importe de 250 millones de euros.

Asimismo, en el propio acto de formulación de cuentas anuales consolidadas se ha acordado proponer a la Junta General de Accionistas la adopción del régimen fiscal SOCIMI.

BANKINTER LOGISTICA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 30 DE MARZO DE 2021 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

El Consejo de Administración de la sociedad Bankinter Logística, S.A. en fecha 21 de febrero de 2022, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 44 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas anuales consolidadas y el Informe de gestión consolidado del ejercicio comprendido entre el 30 de marzo de 2021 y el 31 de diciembre de 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito y han sido visados por el secretario no consejero por delegación del resto de miembros del Consejo de Administración.

- a) Balance consolidado al cierre del ejercicio 2021.
- b) Cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 30 de marzo de 2021 y el 31 de diciembre de 2021.
- c) Estado resultado global consolidado correspondiente al ejercicio comprendido entre el 30 de marzo de 2021 y el 31 de diciembre de 2021.
- d) Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio comprendido entre el 30 de marzo de 2021 y el 31 de diciembre de 2021.
- e) Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio comprendido entre el 30 de marzo de 2021 y el 31 de diciembre de 2021.
- f) Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio comprendido entre el 30 de marzo de 2021 y el 31 de diciembre de 2021.
- g) Informe de gestión consolidado del ejercicio comprendido entre el 31 de marzo de 2021 y el 31 de diciembre de 2021.

FIRMANTES:

D. Fernando Moreno Marcos
Presidente

D. Juan Jose Vera Vera
Vicepresidente

D. Juan José Vera Villamayor
Vocal

D. Ignacio Larrú Martínez
Vocal

D. Victor Martí Gilabert
Vocal

D. Iñigo Gortázar Sánchez-Torres
Vocal

D. Jaime Iñigo Guerra Azcona
Vocal

D. Alfonso Cárcamo Gil
Secretario no consejero
