

Bankinter Logística, S.A.

Audit Report
Abridged Annual Accounts for the period
30 March 2021 to 31 December 2021

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Logo]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

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

To the shareholders of Bankinter Logística, S.A.:

Opinion

We have audited the abridged annual accounts of Bankinter Logística, S.A. (the Company), consisting of the abridged balance sheet at 31 December 2021, the abridged income statement and the notes to the abridged accounts for the period 30 March 2021 to 31 December 2021.

In our opinion, the accompanying abridged annual accounts present fairly, in all material respects, the Company's equity and financial position at 31 December and its results for the period 30 March 2021 to 31 December 2021, in accordance with the applicable financial reporting regulatory framework (as identified in Note 2.1 of the notes to the abridged accounts) and, in particular, with the accounting principles and criteria contained therein.

Basis for opinion

Our audit has been carried out in accordance with prevailing Spanish auditing regulations. Our responsibilities under said regulations are described below under *Responsibilities of the auditor in relation to the audit of the abridged annual accounts*.

We are independent of the Company in accordance with the ethical requirements, including those relating to independence, applicable to our audit of the abridged annual accounts in Spain, as required by auditing regulations. In this respect, we have not provided any services other than audit services, nor have any situations or circumstances arisen that, in accordance with those regulations, might have undermined said independence.

We consider that the audit evidence obtained provides a sufficient and appropriate basis for our opinion.

Key audit matters

The key audit matters are those that, in our professional judgement, were deemed susceptible to higher risks of material misstatement in our audit of the abridged annual accounts of the current period. These risks have been addressed in the context of our audit of the abridged annual accounts as a whole and in the preparation of our opinion thereon, and we do not express a separate opinion on these matters.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Pº de la Constitución, 4, 50008 Zaragoza, Spain
Tel.: +34 976 796 100 / +34 902 021 111, Fax: +34 976 794 651, www.pwc.es

1

Key audit matters	How the matter was addressed in the audit
Measurement of investments in Group companies As indicated in Note 8 of the notes to the abridged annual accounts, the Company has equity investments in Group companies. The Company assesses the investments at the year-end for indications of impairment, following the approach described in Note 3.2 of the notes to the abridged accounts. As the calculation of the recoverable amount of the investments requires significant judgements and estimates on the part of Company management, and given the material amount involved, verification that these investments are properly measured is a key audit matter.	Our audit procedures carried out on the process whereby investments in Group companies are measured included: • Gaining an understanding of the process followed by Company management when assessing the potential impairment of these assets. • Reviewing the recoverable amount of investments in Group companies, assessing the reasonableness of the estimates made (mainly the fair value of the properties owned by those companies). • Checking that Notes 3.2 and 8 to the abridged annual accounts include the related disclosures required by the applicable financial reporting regulatory framework. The findings of our procedures were satisfactory and we identified no relevant aspect that affects the financial information included in the abridged annual accounts.

Directors' responsibility in connection with the abridged annual accounts

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

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

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

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

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

Reasonable assurance is a high degree of assurance but does not guarantee that an audit conducted in accordance with current Spanish auditing regulations will always detect a material misstatement when such exists. Misstatements may be due to fraud or error and are regarded as material if, individually or in aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of the abridged annual accounts.

As part of an audit conducted in accordance with prevailing Spanish audit regulations, we apply our professional judgement and maintain an attitude of professional scepticism throughout the audit. In addition:

- We identify and assess the risks of material misstatement in the abridged annual accounts due to fraud or error; we design and apply audit procedures to respond to those risks and obtain sufficient and adequate audit evidence to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting material misstatement due to fraud is higher than in the case of a material misstatement due to error, as fraud may involve collusion, falsification, deliberate omissions, misrepresentations or the override of internal control.
- We obtain knowledge of internal control mechanisms relevant for the audit in order to design the audit procedures which are appropriate depending on the circumstances, and not with the intention of expressing an opinion on the efficiency of the entity's internal control system.
- We assess whether the accounting policies applied are adequate and the reasonableness of the accounting estimates and the relevant information disclosed by the directors.
- We conclude as to whether the utilisation by the directors of the going concern principle is appropriate and, basing ourselves on the audit evidence obtained, we conclude as to whether there is or not any material uncertainty in relation to the events or conditions that could generate significant doubts as to the Company's capacity to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the abridged annual accounts or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the evidence obtained up to the date of our audit report. However, future events or conditions could cause the Company to cease to be a going concern.
- We evaluate the overall presentation, structure and presentation of the abridged annual accounts, including the disclosures, and assess whether the abridged annual accounts represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

We liaise with the Company's directors in relation to, among other matters, the planned scope and timing of the audit and the significant audit findings, as well as any major internal control weakness that we identify in the course of our audit.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Logo]

Bankinter Logística, S.A.

Among the significant risks notified to the directors of Bankinter Logística, S.A., we determine those that have been of the greatest significance in the audit of the abridged annual accounts for the current period and which therefore are the most significant risks.

We describe these risks in our auditor's report unless law or regulations preclude public disclosure about the matter.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

[Logotype]

Spanish Institute of Chartered Accountants

[Signature]

Javier Campos Leza (20427)

PricewaterhouseCoopers Auditores,
S.L.

21 February 2022

2022 No. 08/22/00611

96.00 EUR

COMPANY STAMP:

Audit report on accounts subject to
Spanish or international auditing legislation

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

Bankinter Logística, S.A.

Abridged Annual Accounts
for the period
30 March 2021 to 31 December 2021

[Signature]



BANKINTER LOGÍSTICA, S.A.**ABRIDGED BALANCE SHEET AT 2021 YEAR-END**
(Thousand euro)

ASSETS	Note	2021
NON-CURRENT ASSETS		639,019
Investment property	6	23,525
Long-term investments in Group companies and associates	8	611,180
Equity instruments		611,180
Long-term investments		145
Deferred tax assets		3,627
Long-term prepayments and accrued income		542
CURRENT ASSETS		13,164
Trade and other receivables	7	2,652
Trade receivables for sales and provision of services		535
Other amounts receivable from Public Administrations	7.c	2,117
Short-term prepayments and accrued income		298
Cash and cash equivalents		10,214
TOTAL ASSETS		652,183

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA, S.A.**ABRIDGED BALANCE SHEET AT 2021 YEAR-END**
(Thousand euro)

EQUITY AND LIABILITIES	Note	2021
EQUITY		624,188
Shareholder's funds	9	624,188
Capital	9	63,227
Share premium	9	568,499
Reserves	9	(6,358)
Profit/(loss) for the year		(1,180)
NON-CURRENT LIABILITIES		3,731
Long-term payables	10	104
Other financial liabilities		104
Deferred tax liabilities		3,627
CURRENT LIABILITIES		24,264
Short-term payables	10	23,762
Bank borrowings		19,979
Other financial liabilities		3,783
Trade and other payables	10	502
Sundry payables		498
Other amounts payable to Public Administrations		4
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		652,183

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA, S.A.

**ABRIDGED INCOME STATEMENT FOR THE PERIOD 30 MARCH 2021 TO 31
DECEMBER 2021**

(Thousand euro)

CONTINUING OPERATIONS	Note	2021
Revenue	12	189
Other operating expenses	12	(1,285)
Staff costs	16	(1)
Fixed asset depreciation	6	(71)
Other profit/(loss)		2
OPERATING PROFIT/(LOSS)		(1,166)
Financial expenses		(14)
NET FINANCIAL INCOME/(EXPENSE)		(14)
PROFIT/(LOSS) BEFORE INCOME TAX		(1,180)
Income tax	11	-
PROFIT/(LOSS) FOR THE YEAR		(1,180)

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

Bankinter Logística, S.A.

**NOTES TO THE ABRIDGED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE PERIOD 30 MARCH
2021 TO 31 DECEMBER 2021**
(Thousand euro)

1. General information

Bankinter Logística S.A. ("the Company") was incorporated in Madrid as a public limited company ("sociedad anónima") in the formation deed authorised by a notary public on 30 March 2021.

Its registered office is at Calle Felipe Sanclemente 26, piso 3, Zaragoza.

The Company's objects encompass the acquisition and development of municipal properties for leasing.

It is engaged mainly in holding shares in subsidiaries related to the real estate industry.

All the shares in the company Montepino Logística, S.L., the parent of a group of companies operating in the real estate logistics sector, were acquired on 14 May 2021 (Note 8). A group of companies was formed a result of that corporate transaction. The Group's consolidated annual accounts for the period 30 March 2021 to 31 December 2021 will be issued and filed at the Zaragoza Commercial Registry.

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

2. Basis of presentation

2.1 Fair presentation

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

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

2.2 Critical measurement issues and estimates of uncertainty

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

Although the estimates considered are based on the best information available at the preparation date of these annual accounts, any future changes to the estimates will be applied prospectively as from that time, recognising the effect of the change to the estimate in the income statement for the year in question.

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

- Recoverable amount of investments in Group companies in which the Company holds interests (Note 3.2).
- Estimated useful lives of investment property (Note 3.1).
- Estimated recoverable amount of investment property (Note 3.1).

2.3 Comparability

As the Company was newly incorporated in 2021 (Note 1), these abridged annual accounts contain no comparative information.

2.4 Grouping of items

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

3. Accounting policies

3.1 Investment property

Investment property comprises two developments only one of which has been delivered since construction was completed in 2021. Rent began to accrue as from completion, when the development was made available to the tenant. There is a lease agreement with a third party that will be automatically extended for annual periods subject to a maximum of five years. The assets included under this heading are presented at acquisition cost less accumulated depreciation and any impairment losses.

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

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

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

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

Initial measurement

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

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

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

Subsequent measurement

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

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

In the case of the sale or segregation for exercise of pre-emptive subscription rights or similar rights, the carrying amount of the respective assets will be reduced by the cost of the rights. This cost will be determined applying a generally accepted measurement approach.

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de Inglés
Nº 9526

Contributions made as a result of a joint venture or similar arrangement will be carried at cost, increased or reduced by the profit or loss, respectively, pertaining to the Company as a non-managing investor, less any cumulative impairment adjustments.

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

Impairment

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

3.3 Non-financial asset impairment losses

Assets are tested for impairment provided that an event or change in circumstances indicates that their carrying amount might not be recoverable. An impairment loss is recognised for the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount, this being the asset's fair value less the higher of costs to sell and value in use. For the purposes of assessing impairment losses, assets are grouped together at the lowest level for which there are separately identifiable cash flows (cash-generating units).

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

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

For the purposes of estimating the recoverable amount, fair value is determined using as reference values the amounts calculated by an independent third-party expert at each year-end (Savills Aguirre Newman for 2021), such that, at the end of each period, fair value reflects the market conditions applicable to the investment properties at that date. The independent expert valuation reports only contain the usual disclaimers and/or limitations on the scope of the findings of the valuations carried out, which refer to the acceptance of the information provided by the Group as complete and correct.

The method used to determine the market value of the Group's investment property in 2021 is the discounted cash flow (DCF) method, following the RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) standards.

Unless the specific features of an investment indicate otherwise, the DCF method is applied over a 10-year horizon, in line with customary market practice. Cash flows are calculated month-by-month over the study period so as to reflect CPI increases and the schedule of rent reviews, lease expiration, etc.

CPI increases are usually based on generally accepted forecasts.

3.4 Financial assets

a) Financial assets at fair value through profit or loss

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

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

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

Initial measurement

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

Subsequent measurement

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

3.5 Equity

Share capital consists of ordinary shares.

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

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

3.6 Financial liabilities

Creditors and payables

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

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

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

3.7 Current and deferred taxes

Income tax expense/(credit) is the amount of income tax that accrues during the period. It includes both current and deferred tax expense/(credit).

Both current and deferred tax expense (income) are recognised in the income statement. However, the tax effect of items recorded directly in equity is recognised in equity.

Current tax assets and liabilities are carried at the amounts that are expected to be payable to or recoverable from the tax authorities, in accordance with prevailing legislation or regulations that have been approved and are pending publication at the year-end.

Deferred income tax is calculated, using the liability method, on temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts. Deferred tax is determined applying tax regulations and rates approved or about to be approved at the balance sheet date and which are expected to be applied when the corresponding deferred tax asset is realised or deferred tax liability is settled.

Deferred tax assets and liabilities are stated at the amounts that are expected to be paid to or recovered from tax authorities, in accordance with current legislation.

Deferred tax assets are recognised insofar as future taxable profits will probably arise against which to offset the temporary differences.

3.8 Leases

When the Company is the lessor

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

3.9 Revenue recognition

Revenue is recognised at the fair value of the consideration receivable and represents amounts receivable for goods delivered and services rendered in the ordinary course of the Company's activities, net of returns, rebates, discounts and value added tax.

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

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

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

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

3.10 Provisions and contingencies

Provisions for environmental restoration, restructuring costs and legal claims are recognised when the Company has a present legal or constructive obligation as a result of past events, an outflow of funds will probably be necessary to settle the obligation and the amount may be reliably estimated. Restructuring provisions comprise lease termination penalties and employee termination payments. Provisions are not recognised for future operating losses.

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

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

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

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

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

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

3.11 Related-party transactions

In general, transactions between related parties are initially recognised at fair value. In this case, if the price agreed upon differs from fair value, the difference is recognised in accordance with the economic substance of the transaction. These transactions are subsequently measured in accordance with the corresponding standards.

4. Financial risk management

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

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

a) Market risk

Interest rate risk

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

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

The Company analyses its interest rate exposure in a dynamic manner. A simulation is performed of various scenarios, taking into account refinancing, renewal of current positions, alternative financing and hedging. On the basis of these scenarios, the Company calculates the effect on results of a certain variation in the interest rate. For each simulation, the same interest rate fluctuation is used for all currencies. Scenarios are only simulated for liabilities representing the most significant interest-bearing positions.

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

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

b) Credit risk

Credit risk arises from outstanding receivables and committed transactions.

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

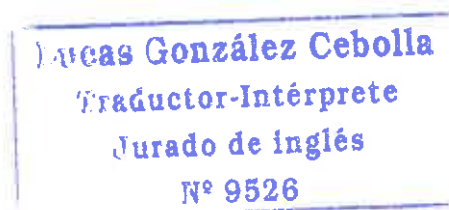
c) Liquidity risk

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

5. Business combination

The merger of Montepino Logística, S.L. into Bankinter Logística, S.A. was approved on 9 December 2021. The merger had accounting effects as from 14 May 2021, the date the group was formed, in accordance with applicable accounting legislation (Note 1). In addition, the assets acquired and liabilities assumed are carried at the amounts reflected in the consolidated annual accounts at that date, as stipulated in recognition and measurement standard 21 of the Chart of Accounts. Set out below is a breakdown of Montepino Logística, S.L.'s balance sheet at 13 May 2021 prior to the merger and following the merger:

[Signature]



	Thousand euro	
	Prior to merger	Merger
Investments in Group companies	288,807	579,001
Prepayments and accrued income	66	66
Receivables	94	94
Cash and cash equivalents	132	132
Deferred tax assets	-	3,627
Total assets	289,099	582,920
Deferred tax liabilities	-	(3,627)
Short-term provisions	(52,943)	-
Short-term payables	(7,535)	(7,535)
Payables	(68)	(68)
Total liabilities	(60,546)	(11,230)
Equity	228,553	571,690

Montepino Logística, S.L. carried investments in Group companies at cost in the amount of €288,807 thousand, which were finally included in the initial merger balance sheet in the amount of €579,001 thousand. The difference is explained by the fair value allocated to the ownership interests, reflecting the values recognised in the consolidated balance sheet at 14 May 2021. Therefore, the difference between tax values (cost) and accounting values amounts to €290,194 thousand, giving rise to a tax difference (tax payable) of €3,627 thousand (25% of the capital gain, applying the 95% rebate provided by applicable tax legislation). The corresponding deferred tax liability was also recognised.

In addition, the short-term provision was recognised by Montepino Logística, S.L. for a performance fee, which accrued when the shares were purchased.

For the purposes of Article 86 of the Consolidated Text of the Spanish Corporate Income Tax Act, besides the description of the merger transaction, the reference to the period in which it was completed and the target company's balance sheet, the following is disclosed:

- Bankinter Logística, S.A. recognised the assets acquired in the accounts at values differing from those stated in the target's accounts prior to the merger so as to reflect the equivalent fair value. Set out below is a breakdown of those differences per company:

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

2021

Company	Thousand euro		
	Carrying amount in transferring entity	Measurement adjustments	Carrying amount in acquiring entity
Montepino Logística Last Mile, S.L.U.	45,938	-	93,291
Montepino Logística Big Box, S.L.U.	167,481	-	358,621
Montepino Logística Torija, S.L.U.	10,983	-	21,962
Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.U.	32,054	-	43,403
Montepino Logística Barcelona, S.L.U.	3,631	-	6,210
Montepino Logística Málaga, S.L.U.	25,270	-	51,845
Montepino Logística Coslada 2, S.L.U.	3,422	-	3,659
Montepino Logística Illescas, S.L.U.	28	-	10
Totals	288,807	-	579,001

- The target company did not enjoy tax benefits for which Bankinter Logística, S.A. must fulfil certain requirements as the acquiring company.
- There follows a breakdown of the tax periods in which the transferring entity acquired the assets transferred:

Company	Tax period
Montepino Logística Last Mile, S.L.U.	2018
Montepino Logística Big Box, S.L.U.	2017
Montepino Logística Torija, S.L.U.	2017
Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.U.	2018
Montepino Logística Barcelona, S.L.U.	2018
Montepino Logística Málaga, S.L.U.	2019
Montepino Logística Coslada 2, S.L.U.	2019
Montepino Logística Illescas, S.L.U.	2020

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

- The last balance sheet closed by the transferring entity at 31 December 2020 is set out below:

2020	Thousand euro
Investments in Group companies	278,683
Receivables	74
Prepayments and accrued income	41
Cash and cash equivalents	3,296
Total assets	282,094
Long-term payables	22,359
Payables	106
Total liabilities	22,465
Equity	259,629

6. Investment property

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

	Thousand euro			
	Land	Buildings	Investment property in course of construction	Total
Balance at 30.03.2021	-	-	-	-
Cost	-	-	-	-
Accumulated depreciation	-	-	-	-
Carrying amount	-	-	-	-
Additions	11,621	8,084	3,891	23,596
Depreciation charge	-	(71)	-	(71)
Balance at 31.12.2021	11,621	8,013	3,891	23,525
Cost	11,621	8,084	3,891	23,596
Accumulated depreciation	-	(71)	-	(71)
Carrying amount	11,621	8,013	3,891	23,525

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

These investment properties mainly comprise a logistics building in Parla (Madrid) and a plot of land for the construction of two logistics projects in Alicante.

Additions in 2021 relate to acquisitions totalling €17,930 thousand, progress billings of €5,052 thousand and €511 thousand in other capitalisable expenses.

The remainder, €103 thousand, reflects prepayments made by the Company for investment property in course of construction.

At year-end 2021, investment property was not impaired, based on valuations performed at 31 December 2021 by independent experts of recognised professional standing and long experience in the industry, using the discounted cash flow method and taking account of rent already agreed in future leases and market discount and perpetuity growth rates.

a) Fully-depreciated investment property

There is no fully-depreciated investment property at 31 December 2021.

b) Investment property acquired from other related parties

In 2021, investment properties were acquired from other related parties for the sum of €260 thousand (Note 13).

c) Assets pledged as collateral

No assets have been pledged as collateral at 31 December 2021.

d) Assets under operating leases

The Company is leasing the Parla building under an operating lease. This lease has a mandatory term of one year that will be automatically extended for annual periods subject to a maximum of five years, although it may be terminated each year by either party without the tenant being entitled to receive an indemnity.

e) Insurance

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

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

7. Financial assets

a) Analysis by category

The carrying amount of each category of financial assets stipulated in the accounting standard "Financial instruments", save for equity investments in Group companies, jointly-controlled entities and associates (Note 8), is as follows:

		Thousand euro	
		Long-term financial assets	
	Loans and other		Total
	2021		2021
Other financial assets	145		145
	145		145

		Thousand euro	
		Short-term financial assets	
	Loans and other		Total
	2021		2021
Trade and other receivables	535		535
Cash and cash equivalents	10,214		10,214
	10,749		10,749

b) Analysis by maturity date

		Thousand euro					
		Maturity in years					
2021	2022	2023	2024	2025	2026	Other	TOTAL
Trade and other receivables	535	-	-	-	-	-	535
Security deposits	-	-	-	-	-	145	145
Cash and cash equivalents	10,214	-	-	-	-	-	10,214
Totals	10,749	-	-	-	-	145	10,894

c) Other amounts receivable from Public Administrations

The balance of €2,117 thousand receivable from the tax authorities relates primarily to VAT on the acquisitions of investment property completed during the period 30 March 2021 to 31 December 2021.

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

8. Shareholdings in Group companies

On 14 May 2021, Bankinter Logística acquired all the shares in Montepino Logística S.L. for a selling price of €518,747 thousand. Transaction costs of €581 thousand were incurred and expensed during the year in accordance with applicable accounting legislation. As indicated in Note 5, the companies were merged in 2021, Bankinter Logística, S.A. being the acquiring company.

Set out below is a breakdown of the ownership interests at 31 December 2021:

FY 2021

<u>Name</u>	<u>Activity</u>	<u>% direct interest</u>	<u>% indirect interest</u>
Montepino Logística Last Mile, S.L.U.	Development and leasing	100%	-
Montepino Logística Big Box, S.L.U.	Development and leasing	100%	-
Montepino Logística Torija, S.L.U.	Development and leasing	100%	-
Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.U.	Development and leasing	100%	-
Montepino Logística Barcelona, S.L.U.	Development and leasing	100%	-
Montepino Logística Málaga, S.L.U.	Development and leasing	100%	-
Montepino Logística Coslada, S.L.U.	Development and leasing	100%	-
Montepino Logística Illescas, S.L.U.	Development and leasing	100%	-
Chacailo, S.L.U.	Development and leasing	100%	-
Montepino Logística Levante, S.L.U.	Development and leasing	100%	-
Montepino Logística Parla, S.L.U.	Development and leasing	100%	-

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

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

2021	Equity				Thousand euro		
	Capital	Reserves	Other items	Operating profit/(loss)	Profit/(loss) for the year	Carrying amount of shareholding	Dividends received
Company							
Montepino Logística Last Mile, S.L.U.	3	57,051	4,630	920	(825)	80,462	-
Montepino Logística Big Box, S.L.U.	135	246,639	10,034	(704)	(7,884)	333,641	-
Montepino Logística Torija, S.L.U.	292	-	17,476	(306)	(1,890)	29,162	-
Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.U.	15	-	38,303	(415)	(629)	50,303	-
Montepino Logística Barcelona, S.L.U.	3	-	3,573	(114)	(168)	6,221	-
Montepino Logística Málaga, S.L.U.	3	-	27,957	(605)	(727)	54,893	-
Montepino Logística Coslada 2, S.L.U.	3	-	5,087	(85)	(107)	5,399	-
Montepino Logística Illescas, S.L.U.	3	-	14,595	(45)	(50)	14,594	-
Chacailo, S.L.U.	85	(12,370)	54,622	(277)	(2,697)	36,499	-
Montepino Logística Levante, S.L.U.	3	-	-	(2)	(2)	3	-
Montepino Logística Parla, S.L.U.	3	-	-	(2)	(2)	3	-
Total	548	291,320	176,277	(1,635)	(14,981)	611,180	-

Movements in equity investments in Group companies were as follows:

2021	Euro				
	Balance at 30.03.21	Business combination (Note 5)	Additions	Disposals	Balance at 31.12.21
Company					
Montepino Logística Last Mile, S.L.U.	-	93,291	2,321	(15,150)	80,462
Montepino Logística Big Box, S.L.U.	-	358,621	37,070	(62,050)	333,641
Montepino Logística Torija, S.L.U.	-	21,962	7,200	-	29,162
Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.U.	-	43,403	6,900	-	50,303
Montepino Logística Barcelona, S.L.U.	-	6,210	211	(200)	6,221
Montepino Logística Málaga, S.L.U.	-	51,845	3,048	-	54,893
Montepino Logística Coslada, S.L.U.	-	3,659	1,740	-	5,399
Montepino Logística Illescas, S.L.U.	-	10	19,584	(5,000)	14,594
Chacailo, S.L.U.	-	-	36,899	(400)	36,499
Montepino Logística Levante, S.L.U.	-	-	3	-	3
Montepino Logística Parla, S.L.U.	-	-	3	-	3
		579,001	114,979	(82,800)	611,180

The companies' fair values exceed the carrying amounts at 31.12.2021, so no impairment adjustments are recognised.

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

Additions and disposals during the year relate to shareholder contributions and related reimbursements.

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

9. Equity

a) Authorised capital

The Company was incorporated on 30 March 2021 with an initial share capital of €60 thousand consisting of 60,000 shares with a par value of €1 each, all fully subscribed and paid up by Bankinter, S.A.

On 12 May 2021, capital was increased by €63,167 thousand through the issuance of ordinary shares with a par value of €1 each and a share premium of €568,499 thousand or €9 per share. The unit issuance price of the new shares is therefore €10.

The effective amount of the capital increase is €631,665 thousand. The increased share capital is fully-subscribed and paid-up. The Company ceased to be a sole shareholder company as a result of the share capital increase.

At 31 December 2021, Bankinter Logística, S.A.'s share capital stands at €63,227 thousand, consisting of 63,226,500 fully-subscribed and paid-up shares with a par value of €1 each.

No shareholder owns more than 10% of share capital at 31 December 2021.

The Company's shares are not listed on the stock exchange.

b) Share premium

The share premium stands at €568,499 thousand and is fully paid.

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

	Thousand euro 2021
- Voluntary reserve	(6,358)
	<u>(6,358)</u>

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de Inglés
Nº 9526

Voluntary reserve

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

d) Profit/(loss) for the year

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

	Thousand euro 2021
<u>Available for distribution</u>	
Loss for the year	(1,180)
	<u>(1,180)</u>
<u>Application</u>	
Prior-year losses	(1,180)
	<u>(1,180)</u>

10. Financial liabilities

a) Analysis by category

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

	Thousand euro	
	Long-term financial liabilities	
	Derivatives, Other	Total
	2021	2021
Creditors and payables	104	104
	104	104

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

	Thousand euro		
	Short-term financial liabilities		
	Bank borrowings	Derivatives, Other	Total
	2021	2021	2021
Other financial liabilities	-	3,783	3,783
Creditors and payables	19,979	498	20,477
	19,979	4,281	24,260

b) Bank borrowings

At year-end 2021, bank credit facilities have been drawn down in the amount of €19,979 thousand.

On 14 December 2021 and 17 December 2021, the Company arranged two credit facilities with two banks, which have a limit of €10,000 thousand and €20,000 thousand, respectively, and fall due in 2022.

The origination fees for these credit facilities totalled €25 thousand.

	Thousand euro	
	Limit	Utilised
Credit line 1	10,000	10,000
Credit line 2	20,000	10,000
	30,000	20,000

c) Analysis by maturity date

The breakdown of financial liabilities by year of maturity at 31 December 2021 is as follows:

	Thousand euro						
	Maturity in years						
2021	2022	2023	2024	2025	2026	Other	TOTAL
Bank borrowings	19,979	-	-	-	-	-	19,979
Security deposits	-	-	-	-	-	104	104
Other financial liabilities	3,783	-	-	-	-	-	3,783
Creditors and payables	498	-	-	-	-	-	498
Totals	24,260	-	-	-	-	104	24,364

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de Inglés
Nº 9526

11. Corporate income tax and tax situation

Set out below is the reconciliation of net income and expenses for 2021 against the corporate income tax assessment base (taxable income):

FY 2021	Income statement			Income and expense attributed directly to equity		
	Increases	Decreases	Total	Increases	Decreases	Total
Income/(expense) for the year			(1,180)			-
Corporate income tax			-			-
			(1,180)			-
Permanent differences	-	(6,358)	(6,358)	-	-	-
Temporary differences:						
- arising during the year	-	-	-	-	-	-
- arising in prior years	-	-	-	-	-	-
Tax base			(7,538)			-

The Company records no income tax income in 2021.

The Company recognises deferred tax assets up to the limit of the deferred tax liability generated on the business combination (Note 5), reflected in parallel as they are also netted.

At 31 December 2021, the Company records tax credits for tax losses in the amount of €14,508 thousand (tax payable: €3,627 thousand), i.e. up to the limit of the deferred tax liabilities.

There are also tax losses not included in assets totalling €48,572 thousand, of which €41,034 thousand related to Montepino Logística, S.L. prior to the business combination (Note 5).

No withholdings were made in 2021.

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

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

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

12. Income and expenses

a) Revenue

Revenue amounted to €189 thousand in 2021, consisting of property rent accrued during the period and general property costs recharged to tenants.

Revenue for 2021 is analysed below:

	Thousand euro
	2019
Provision of services	181
Amounts recharged	8
Total	189

b) Other operating expenses

	Thousand euro
	2021
External services	(1,285)
Taxes	-
	(1,285)

"External services" relate mainly to services provided by a related party in the amount of €99 thousand (Note 13).

This heading also includes €582 thousand in transaction costs arising from the Company's acquisition of the Montepino Logística Group.

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

13. Other related-party transactions

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

	Thousand euro 2021
Services received	
Valfondo Gestión, S.L.U.	(54)
Bankinter, S.A.	(6,362)
	(6,416)

During the year, €54 thousand accrued in respect of services received from Valfondo Gestión, S.L.U., relating partly to bookkeeping, partly to property management services and partly to asset management services under the "Business Management Agreement" dated 14 May 2021 whereby that company mainly performs management, administration, customer relations and project monitoring tasks.

Although there is no shareholder relationship with the Company, it is classed as a related party under the Spanish Chart of Accounts (part three, point 15.2), as a management company that influences operating, business and management decisions, as well as sharing certain directors or executives with the parent company. For tax purposes, it is not deemed to be a related party under Article 18 of Corporate Income Tax Act 27/2014 of 27 November.

The services received from Bankinter, S.A. relate partly to asset management and partly to structural advisory services and the placement of the Company's capital among its investors in the capital increases, both under the "Strategic Advisory Services Agreement" of 14 May 2021.

The services provided by Bankinter, S.A. include a placement fee of €6,317 thousand relating to the capital increase carried out during the period 30 March to 31 December 2021, which had an effect on reserves (Note 9).

Each of the agreements also stipulates a performance fee that will accrue and be calculated and settled in the event of a change of control in the Company, divestment or once 10 years have elapsed as from the agreement signing date. No fees are recognised at year-end 2021, since the minimum profitability required for accrual has not been reached.

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

Additionally, services provided by the company Valfondo Gestión, S.L.U. were recognised under investment property in the amount of €260 thousand during the year (Note 6).

Set out below is a breakdown of related-party balances:

	<u>Thousand euro</u> <u>2021</u>
Payables	
Valfondo Gestión, S.L.U.	(34)
Bankinter, S.A.	<u>(21)</u>
	<u>(55)</u>

14. Board of Directors and senior management

- a) Advance and loans granted to directors.

The Company's Board directors received no advances or loans in 2021.

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

The Company considers that there are no other senior management personnel, since these duties are performed by the Board directors.

15. Events after the reporting period

On 21 February 2021, after issuing the annual accounts, the Board of directors resolved to propose a capital increase and share premium of €250 thousand to the Annual General Meeting.

The certificate attesting to the issuance of the abridged annual accounts also includes the decision to propose the adoption of the SOCIMI tax scheme to the Annual General Meeting.

16. Other information

Staff costs relate only to one employee contracted in the last half of December 2021, management tasks during the period 30 March 2021 to 31 December 2021 having been performed by the company Valfondo Gestión, S.L.U. (Note 13).

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de Inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA, S.A.

ISSUANCE OF THE ABRIDGED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE PERIOD 30 MARCH 2021 TO 31 DECEMBER 2021

On 21 February 2022, in accordance with Article 253 of the Spanish Companies Act and Article 37 of the Code of Commerce, the Board of Directors of Bankinter Logística, S.A. hereby issue the Abridged Annual Accounts for the period 30 March 2021 to 31 December 2021, consisting of the preceding documents, which have been initialled by the Non-Voting Secretary by delegation of the other members of the Board of Directors.

- a) Abridged balance sheet at year-end 2021.
- b) Abridged income statement for the period 30 March 2021 to 31 December 2021.
- c) Notes to the Abridged Annual Accounts for the period 30 March 2021 to 31 December 2021.

SIGNATORIES:

Fernando Moreno Marcos
Chair

[Signature]

Juan Jose Vera
Vice-Chair

[Signature]

Juan José Vera Villamayor
Director

[Signature]

Victor Martí Gilabert
Director

[Signature]

Ignacio Larrú Martínez
Director

[Signature]

Iñigo Gortázar Sánchez-Torres
Director

[Signature]

Jaime Iñigo Guerra Azcona
Director

[Signature]

Alfonso Cárcamo Gil
Non-Voting Secretary

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de Inglés
Nº 9526

Don Lucas González Cebolla, Traductor-Intérprete Jurado de inglés, en virtud de título otorgado por el Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y exacta al inglés de un documento redactado en español.

En Madrid, a 21 de marzo de 2023.

Mr Lucas Gonzalez Cebolla, Sworn Translator and Interpreter of English appointed by the Ministry of Foreign Affairs, European Union and Cooperation, hereby certifies that the preceding translation is an accurate and faithful translation into English of a document written in Spanish.

Signed in Madrid on March 21, 2023.



Bankinter Logística, S.A.

Informe de auditoría

Cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio comprendido
entre el 30 de marzo de 2021 y el 31 de diciembre de 2021

21 MAR. 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526



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

A los accionistas de Bankinter Logística, S.A.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Bankinter Logística, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio comprendido entre el 30 de marzo de 2021 y el 31 de diciembre de 2021.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio comprendido entre el 30 de marzo de 2021 y el 31 de diciembre de 2021, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria abreviada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

R. M. Madrid, hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79 031290

21 MAR 2023
Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
Valoración de inversiones en empresas del grupo Tal y como se indica en la nota 8 de la memoria abreviada, la Sociedad mantiene inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo. De acuerdo con los criterios indicados en la nota 3.2 de la memoria abreviada, al cierre del ejercicio la Sociedad evalúa las pérdidas por deterioro que puedan existir en las citadas inversiones. Dado que la determinación del importe recuperable de dichas inversiones requiere de la aplicación de juicios y estimaciones significativos por parte de la dirección de la Sociedad, y dado el importe significativo de las mismas, la comprobación de que dichas inversiones se encuentran valoradas adecuadamente es un aspecto relevante de nuestra auditoría.	Hemos realizado procedimientos de auditoría sobre el proceso de valoración de inversiones en empresas del grupo, entre los que se incluyen: - Entendimiento del proceso seguido por la dirección de la Sociedad en la evaluación del potencial deterioro de estos activos. - Hemos revisado el importe recuperable de las inversiones en empresas del grupo, evaluando la razonabilidad de las estimaciones realizadas al efecto (principalmente el valor razonable de los inmuebles propiedad de dichas empresas). - Comprobación de que las notas 3.2 y 8 de la memoria abreviada incluyen los desgloses de información relacionados que requiere el marco normativo de información financiera aplicable. Los resultados de nuestros procedimientos concluyeron satisfactoriamente y no hemos identificado ningún aspecto relevante que afecte a la información financiera incluida en las cuentas anuales abreviadas.

Responsabilidades de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

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

71 MAR 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

21 MAR. 2023



Bankinter Logística, S.A.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de Bankinter Logística, S.A, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Javier Campos Leza (20427)

21 de febrero de 2022

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 08/22/00611

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

21 MAR 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de Inglés
Nº 9526

Bankinter Logística S.A.

Cuentas anuales abreviadas correspondientes al
ejercicio comprendido entre
el 30 de marzo de 2021 y el 31 de diciembre de 2021



21 MAR. 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA S.A.

BALANCE ABREVIADO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2021 (Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	2021
ACTIVO NO CORRIENTE		639.019
Inversiones inmobiliarias	6	23.525
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8	611.180
Instrumentos de patrimonio		611.180
Inversiones financieras a largo plazo		145
Activos por impuesto diferido		3.627
Periodificaciones a largo plazo		542
ACTIVO CORRIENTE		13.164
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	2.652
Cientes por ventas y prestaciones de servicios		535
Otros créditos con las Administraciones Públicas	7.c	2.117
Periodificaciones a corto plazo		298
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		10.214
TOTAL ACTIVO		652.183



21 MAR. 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA S.A.

BALANCE ABREVIADO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2021

(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	2021
PATRIMONIO NETO		624.188
Fondos propios	9	624.188
Capital	9	63.227
Prima de emisión	9	568.499
Reservas	9	(6.358)
Resultados del ejercicio		1.180
PASIVO NO CORRIENTE		3.731
Deudas a largo plazo	10	104
Otros pasivos financieros		104
Pasivos por impuesto diferido		3.627
PASIVO CORRIENTE		24.264
Deudas a corto plazo	10	23.762
Deudas con entidades de crédito		19.979
Otros pasivos financieros		3.783
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10	502
Acreedores varios		498
Otras deudas con las Administraciones Públicas		4
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		652.183

21 MAR 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA 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	12	189
Otros gastos de explotación	12	(1.285)
Gastos de personal	16	(1)
Amortización del inmovilizado	6	(71)
Otros resultados		2
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(1.166)
Gastos financieros		(14)
RESULTADO FINANCIERO		(14)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(1.180)
Impuestos sobre beneficios	11	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(1.180)

21 MAR. 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

Bankinter Logística, S.A.

MEMORIA ABREVIADA 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

Bankinter Logística S.A. (en adelante "la Sociedad"), se constituyó en Madrid como Sociedad Anónima mediante elevación a público de escritura de constitución de fecha 30 de marzo de 2021.

Su domicilio social se encuentra establecido en Zaragoza calle, Calle Felipe Sanclemente, nº 26, piso 3.

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

Su actividad principal es la tenencia de participaciones en sociedades dependientes relacionadas con el sector inmobiliario.



Con fecha 14 de mayo de 2021, se ha producido la adquisición del 100% de las participaciones sociales en que se divide el capital social de la Sociedad Montepino Logística, S.L., sociedad cabecera de un grupo de empresas del sector inmobiliario logístico (nota 8). Como consecuencia de dicha operación societaria, se genera un grupo de sociedades, cuyas cuentas anuales consolidadas del ejercicio comprendido entre el 30 de marzo de 2021 y el 31 de diciembre de 2021 serán formuladas y depositadas en el Registro Mercantil de Zaragoza.

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

2. Bases de presentación

2.1 Imagen fiel

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

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

21 MAR. 2023

2.2 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

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

- El valor recuperable de las inversiones en empresas del Grupo en las que participa (véase Nota 3.2).
- Estimación de las vidas útiles de los elementos incluidos en los epígrafes de inversiones inmobiliarias (Nota 3.1).
- Estimación del importe recuperable de las inversiones inmobiliarias (Nota 3.1.).



2.3 Comparación de la información

Dado que se trata de una entidad de nueva creación en el ejercicio 2021 (véase Nota 1), se formulan las presentes cuentas anuales abreviadas sin información comparativa.

2.4 Agrupación de partidas

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

3. Criterios contables

3.1 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden dos promociones, de las cuales únicamente se encuentra entregada una de ellas, con motivo de la finalización de la construcción durante el ejercicio 2021, y comenzando a devengar rentas desde el momento de finalización, dado que fue entregado al arrendatario. Existe contrato de arrendamiento con un tercero, prorrogable automáticamente de manera tácita por plazos anuales, hasta un máximo de 5 años. Los elementos incluidos en este epígrafe se presentan valorados por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

21 MAR. 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

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

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

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

Valoración inicial

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

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

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

Valoración posterior

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

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

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

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

21 MAR. 2023

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

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

Deterioro de valor

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

3.3 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

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

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

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

21 MAR. 2023

A efectos de estimar el importe recuperable, se determina el valor razonable tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por un tercero experto independiente a la fecha de cierre de ejercicio (Savills Aguirre - Newman, para el ejercicio 2021), 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.

3.4 Activos financieros

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

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

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

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

21 MAR. 2023

Valoración inicial

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

Valoración posterior

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

3.5 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

3.6 Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

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

21 MAR. 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

3.7 Impuestos corrientes y diferidos

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

3.8 Arrendamientos

Cuando la Sociedad es el arrendador

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

3.9 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

1 MAR. 2023

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

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

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

3.10 Provisiones y contingencias



Las provisiones para restauración medioambiental, costes de reestructuración y litigios se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. Las provisiones por reestructuración incluyen sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

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

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

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

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

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de Inglés
Nº 9526

21 MAR 2023

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

3.11 Transacciones entre partes vinculadas

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

4. Gestión del riesgo financiero

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

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

a) Riesgo de mercado

Riesgo de tipo de interés

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

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

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

21 MAR. 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

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

b) Riesgo de crédito

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

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

c) Riesgo de liquidez

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

5. Combinación de negocios

Con fecha 9 de diciembre de 2021 se ha aprobado el proyecto de fusión de Bankinter Logística, S.A. y Montepino Logística, S.L., siendo Bankinter Logística, S.A. la sociedad absorbente. De acuerdo con la normativa contable aplicable la fecha de efectos contables de la citada fusión ha sido el 14 de mayo de 2021, fecha de creación del grupo (nota 1). Asimismo, de acuerdo con lo establecido en la norma de registro y valoración nº 21 del Plan General de Contabilidad, los activos adquiridos y pasivos asumidos han sido valorados por los importes que correspondían a los mismos en las cuentas anuales consolidadas a dicha fecha. A continuación, se detalla el balance de Montepino Logística, S.L. a 13 de mayo de 2021 previo a la operación de fusión, así como el valor de tales elementos una vez realizada la fusión:

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

21 MAR 2023

	Miles de Euros	
	Previo fusión	Fusión
Inversiones en empresas del grupo	288.807	579.001
Periodificaciones	66	66
Cuentas a cobrar	94	94
Efectivo y equivalentes al efectivo	132	132
Activo por impuesto diferido	-	3.627
Total activo	289.099	582.920
Pasivo por impuesto diferido	-	(3.627)
Provisión a corto plazo	(52.943)	-
Deudas a corto plazo	(7.535)	(7.535)
Cuentas por pagar	(68)	(68)
Total pasivo	(60.546)	(11.230)
Patrimonio neto	228.553	571.690

Respecto a las inversiones en empresas del grupo, Montepino Logística, S.L. mantenía tales inversiones a coste por un importe de 288.807 miles de euros, incorporándose finalmente en el balance de fusión inicial por importe de 579.001, atendiendo la diferencia al valor razonable asignado a tales participaciones, dado que son los valores a los que están registrados en el balance consolidado a 14 de mayo de 2021. De esta forma, la diferencia entre valores fiscales (coste) y valores contables asciende a 290.194 miles de euros, generándose una diferencia fiscal (cuota) por importe de 3.627 miles de euros (el 25% de la citada plusvalía, aplicando la bonificación del 95%, en base a la normativa fiscal aplicable), habiéndose registrado el correspondiente pasivo por impuesto diferido.

Por otra parte, respecto a la provisión a corto plazo, atiende a un saldo que Montepino Logística, S.L. mantenía como provisión por comisión de rentabilidad, la cual se ha devengado en el momento de la adquisición de las participaciones.

A efectos de cumplimiento del artículo 86 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, además de la descripción de la operación de fusión, de la mención del ejercicio en que se realiza, y de reflejar el balance de la sociedad absorbida, se hace constar que:

- Bankinter Logística, S.A. incorporó a sus libros de contabilidad bienes adquiridos por un valor diferente a aquél por el que figuraban en los libros contables de la sociedad absorbida con anterioridad a la realización de la operación de fusión, con motivo de la equivalencia a valor razonable de los mismos. El detalle de dichas diferencias por Sociedad es el siguiente, en el que se detalla:

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

21 MAR 2023

2021

Sociedad	Miles de euros	
	Valor contable entidad transmitente	Valor contable entidad adquirente
Montepino Logística Last Mile, S.L.U.	45.938	93.291
Montepino Logística Big Box, S.L.U.	167.481	358.621
Montepino Logística Torija, S.L.U.	10.983	21.962
Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.U.	32.054	43.403
Montepino Logística Barcelona, S.L.U.	3.631	6.210
Montepino Logística Málaga, S.L.U.	25.270	51.845
Montepino Logística Coslada 2, S.L.U.	3.422	3.659
Montepino Logística Illescas, S.L.U.	28	10
Totales	288.807	579.001

- La sociedad absorbida no disfrutó de beneficios fiscales respecto de los cuales Bankinter Logística, S.A. debiera asumir como entidad adquirente el cumplimiento de requisitos.
- Se detalla a continuación el período impositivo en el que la entidad transmitente adquirió los bienes transmitidos:

Sociedad	Período impositivo
Montepino Logística Last Mile, S.L.U.	2018
Montepino Logística Big Box, S.L.U.	2017
Montepino Logística Torija, S.L.U.	2017
Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.U.	2018
Montepino Logística Barcelona, S.L.U.	2018
Montepino Logística Málaga, S.L.U.	2019
Montepino Logística Coslada 2, S.L.U.	2019
Montepino Logística Illescas, S.L.U.	2020

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

21 MAR. 2023

- El último balance cerrado por la entidad transmitente, a 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

2020	Miles de euros
Inversiones en empresas del grupo	278.683
Cuentas a cobrar	74
Periodificaciones	41
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.296
Total activo	282.094
Deudas a largo plazo	22.359
Cuentas por pagar	106
Total pasivo	22.465
Patrimonio neto	259.629

6. Inversiones Inmobiliarias

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

	Miles de euros		
	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso
			Total
Saldo a 30.03.2021	-	-	-
Coste	-	-	-
Amortización acumulada	-	-	-
Valor contable	-	-	-
Altas	11.621	8.084	3.891
Dotación amortización	-	(71)	-
Saldo a 31.12.2021	11.621	8.013	3.891
Coste	11.621	8.084	3.891
Amortización acumulada	-	(71)	-
Valor Contable	11.621	8.013	3.891

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

21 MAR. 2023

Estas inversiones inmobiliarias atienden, principalmente, a una nave para uso logístico, ubicada en Parla (Madrid) y un terreno para la construcción de dos proyectos logísticos en Alicante.

Las altas del ejercicio 2021 atienden a adquisiciones por importe de 17.930 miles de euros, a certificaciones de obra por importe de 5.052 miles de euros, y el restante de 511 miles de euros en concepto de otros gastos activables.

El importe restante, es decir, 103 miles de euros, se corresponde con anticipos de Inversiones Inmobiliarias en curso, desembolsados por parte de la Sociedad.

A cierre del ejercicio 2021 las inversiones inmobiliarias no han sufrido ningún deterioro de valor, en base a valoraciones realizadas a 31 de diciembre de 2021 por expertos independientes, los cuales cuentan con una alta capacidad profesional reconocida y una alta experiencia en el sector, utilizando el método de descuento de flujos de caja, considerando las rentas ya acordadas en los arrendamientos futuros, así como unas tasas de descuento y crecimiento a perpetuidad de mercado.

a) Inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas

A 31 de diciembre de 2021 no existen inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas.

b) Inversiones inmobiliarias adquiridas a otras partes vinculadas

Durante el ejercicio 2021 se han realizado adquisiciones de inversiones inmobiliarias a otras partes vinculadas por importe de 260 miles de euros (Nota 13).

c) Bienes afectos a garantías

A 31 de diciembre de 2021 no existen bienes afectos a garantías.

d) Bienes bajo arrendamiento operativo

La Sociedad tiene cedido en alquiler el inmueble de Parla bajo un contrato de arrendamiento operativo. Este contrato tiene un periodo de obligado cumplimiento de 1 año, el cual se prorrogará automáticamente por plazos anuales, hasta un máximo de 5 años, si bien puede ser resuelto anualmente por cualquiera de las partes no dando dicha resolución al abono de ninguna indemnización por parte del arrendatario.

e) Seguros

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

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

21 MAR 2023

7. Activos financieros

a) Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota8), es el siguiente:

	Miles de euros	
	Activos financieros a largo plazo	
	Créditos y otros 2021	Total 2021
Otros activos financieros	145	145
	145	145

	Miles de euros	
	Activos financieros a corto plazo	
	Créditos y otros 2021	Total 2021
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	535	535
Efectivos y otros activos equivalentes	10.214	10.214
	10.749	10.749

b) Análisis por vencimientos

2021	Miles de euros						
	Vencimientos en años						
	2022	2023	2024	2025	2026	Resto	TOTAL
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	535	-	-	-	-	-	535
Fianzas	-	-	-	-	-	145	145
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10.214	-	-	-	-	-	10.214
Totales	10.749	-	-	-	-	145	10.894

c) Otros créditos con las Administraciones Públicas

El saldo deudor con las Administraciones Públicas por importe de 2.117 miles de euros, se corresponde con el importe a cobrar de la Hacienda Pública, en concepto de IVA, derivado principalmente de las adquisiciones de elementos de inversiones inmobiliarias que se han producido en el ejercicio comprendido entre el 30 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2021.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

21 MAR 2023

8. Participaciones en empresas del grupo

Con fecha 14 de mayo de 2021, Bankinter Logística ha adquirido el total de participaciones sociales de la Sociedad Montepino Logística S.L., fijándose un precio de venta de 518.747 miles de euros. En el proceso de compraventa se han incurrido en costes de transacción por importe de 581 miles de euros, los cuales han sido registrados como gasto del ejercicio de acuerdo con el marco normativo contable aplicable. Tal y como se indica en nota 5, en el ejercicio 2021 se ha llevado a cabo la fusión entre ambas sociedades, siendo la sociedad absorbente Bankinter Logística, S.A.

El detalle de las participaciones a 31 de diciembre de 2021 se detalla a continuación.

Ejercicio 2021

Nombre	Actividad	% capital directo	% capital indirecto
Montepino Logística Last Mile, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
Montepino Logística Big Box, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
Montepino Logística Torija, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
Montepino Logística Barcelona, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
Montepino Logística Málaga, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
Montepino Logística Coslada, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
Montepino Logística Illescas, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
Chacallo, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
Montepino Logística Levante, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
Montepino Logística Parla, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-

21 MAR 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

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

2021	Patrimonio neto				Miles de euros		
	Capital	Reservas	Otras partidas	Resultado explotación	Resultado ejercicio	Valor en libros de la participación	Dividendos recibidos
Sociedad							
Montepino Logística Last Mile, S.L.U.	3	57.051	4.630	920	(825)	80.462	-
Montepino Logística Big Box, S.L.U.	135	246.639	10.034	(704)	(7.884)	333.641	-
Montepino Logística Torija, S.L.U.	292	-	17.476	(306)	(1.890)	29.162	-
Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.U.	15	-	38.303	(415)	(629)	50.303	-
Montepino Logística Barcelona, S.L.U.	3	-	3.573	(114)	(168)	6.221	-
Montepino Logística Málaga, S.L.U.	3	-	27.957	(605)	(727)	54.893	-
Montepino Logística Coslada 2, S.L.U.	3	-	5.087	(85)	(107)	5.399	-
Montepino Logística Illescas, S.L.U.	3	-	14.595	(45)	(50)	14.594	-
Chacailo, S.L.U.	85	(12.370)	54.622	(277)	(2.697)	36.499	-
Montepino Logística Levante, S.L.U.	3	-	-	(2)	(2)	3	-
Montepino Logística Parla, S.L.U.	3	-	-	(2)	(2)	3	-
Totales	548	291.320	176.277	(1.635)	(14.981)	611.180	-

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

2021	Euros			
	Saldo al 30.03.21	Combinación de negocios (nota 5)	Adiciones	Retiros
Sociedad				
Montepino Logística Last Mile, S.L.U.	-	93.291	2.321	(15.150)
Montepino Logística Big Box, S.L.U.	-	358.621	37.070	(62.050)
Montepino Logística Torija, S.L.U.	-	21.962	7.200	-
Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.U.	-	43.403	6.900	-
Montepino Logística Barcelona, S.L.U.	-	6.210	211	(200)
Montepino Logística Málaga, S.L.U.	-	51.845	3.048	-
Montepino Logística Coslada, S.L.U.	-	3.659	1.740	-
Montepino Logística Illescas, S.L.U.	-	10	19.584	(5.000)
Chacailo, S.L.U.	-	-	36.899	(400)
Montepino Logística Levante, S.L.U.	-	-	3	-
Montepino Logística Parla, S.L.U.	-	-	3	-
		579.001	114.979	(82.800)
				611.180

El valor razonable de dichas Sociedades, supera su valor contable a 31.12.2021, por ello no se han producido correcciones valorativas por deterioro.

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

Las altas y bajas del ejercicio, se corresponde con aportaciones de socios y devoluciones de las mismas a lo largo del ejercicio.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

21 MAR 2023

9. Patrimonio neto

a) Capital autorizado

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

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 no cotizan en Bolsa.

b) Prima de emisión

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

c) Reservas y resultados de ejercicio anteriores

- Reserva voluntaria

Miles de
euros
2021

(6.358)

(6.358)

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

21 MAR. 2023

Reserva voluntaria

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

d) Resultado del ejercicio

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



Base de reparto

Pérdidas y ganancias (Pérdidas)

Miles de
euros
2021

(1.180)

(1.180)

Aplicación

Resultados negativos de ejercicios anteriores

(1.180)

(1.180)

10. Pasivos financieros

a) Análisis por categorías

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

	Miles de euros	
	Pasivos financieros a largo plazo	
	Derivados y otros	Total
	2021	2021
Débitos y partidas a pagar	104	104
	104	104

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

21 MAR. 2023

Miles de Euros			
Pasivos financieros a corto plazo			
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total
	2021	2021	2021
Otros pasivos financieros	-	3.783	3.783
Débitos y partidas a pagar	19.979	498	20.477
	19.979	4.281	24.260

b) Préstamos con entidades de crédito

Al cierre del ejercicio 2021 existen líneas de crédito concedidos por entidades financieras por un importe dispuesto a fecha de cierre del ejercicio de 19.979 miles de euros.

Con fecha 14 de diciembre de 2021 y 17 de diciembre de 2021, la entidad ha formalizado dos líneas de crédito con dos entidades bancarias, con un límite de 10.000 miles de euros y 20.000 miles de euros respectivamente, y con vencimiento en el año 2022.

Estas líneas de crédito han tenido unos costes de apertura totales por importe de 25 miles de euros.

		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) Análisis por vencimientos

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

Miles de euros							
Vencimientos en años							
2021	2022	2023	2024	2025	2026	Resto	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	19.979	-	-	-	-	-	19.979
Fianzas	-	-	-	-	-	104	104
Otros pasivos financieros	3.783	-	-	-	-	-	3.783
Débitos y partidas a pagar	498	-	-	-	-	-	498
Totales	24.260	-	-	-	-	104	24.364

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

21 MAR 2023

11. Impuesto sobre sociedades y situación fiscal

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio 2021 y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Ejercicio 2021	Miles de euros					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Dismin.	Total	Aumentos	Dismin.	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			(1.180)			-
Impuesto sobre Sociedades			-			-
			(1.180)			-
Diferencias permanentes	-	(6.358)	(6.358)	-	-	-
Diferencias temporarias:						
- con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-
- con origen en ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-
Base imponible fiscal			(7.538)			-

La Sociedad no ha registrado en 2021 ingreso por impuesto de sociedades.

La Sociedad ha registrado activos por impuesto diferido, con el límite del pasivo por impuesto diferido generado con motivo de la combinación de negocios (nota 5), registrados de forma paralela dada su compensación de igual manera.

A 31 de diciembre de 2021 la sociedad tiene activadas bases imponibles negativas por importe de 14.508 miles de euros (cuota: 3.627 miles de euros), esto es, con el límite de los pasivos por impuesto diferido.

Asimismo, existen bases imponibles negativas sin activar por importe de 48.572 miles de euros, de las cuales 41.034 miles de euros provienen de Montepino Logística, S.L. previas a la combinación de negocios (nota 5).

Durante el ejercicio 2021 no se han producido retenciones.

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

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

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

21 MAR 2023

12. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

Los ingresos del ejercicio 2021 han ascendido a 189 miles de euros, los cuales atienden, a los ingresos devengados durante el periodo del alquiler de los inmuebles, así como a las refacturaciones a los arrendatarios de costes generales de los inmuebles.

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al ejercicio 2021 es la siguiente:

	Miles de euros 2019
Prestación de servicios	181
Refacturaciones	8
Total	189

b) Otros gastos de explotación

	Miles de Euros 2021
Servicios exteriores	(1.285)
Tributos	-
	(1.285)

Dentro de la línea de "Servicios exteriores" se incluyen, principalmente, los servicios prestados por otra parte vinculada por importe de 99 miles de euros (Nota 13).

Adicionalmente, se incluye el importe de 582 miles de euros, en concepto de costes de transacción, derivados de la compra, por parte de la Sociedad, de Grupo Montepino Logística.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

21 MAR 2023

13. Otras operaciones con partes vinculadas

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

	Miles de Euros 2021
Servicios recibidos	
Valfondo Gestión, S.L.U.	(54)
Bankinter S.A.	6.362
	(6.416)

Durante el ejercicio se han devengado 54 miles de euros por la mercantil 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.

Aunque no existe relación accionarial con la Sociedad, se considera parte vinculada según definición del PGC (3ª Parte, Punto 15º, 2) al tratarse de la sociedad gestora que influye en las decisiones operativas, de negocio y de gestión, compartiendo algún consejero o directivo con la Sociedad. A efectos fiscales, no se considera parte vinculada de acuerdo con el artículo 18 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

La recepción de servicios por parte de Bankinter, 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, que ha tenido impacto en reservas (nota 9).

Adicionalmente, en dichos contratos, se establecen en cada uno de ellos una comisión por rentabilidad la cual será devengada, calculada y liquidada en el momento en el que se produzca un cambio de control de la entidad, se produzca la desinversión o pasados diez años desde la formalización del contrato. A cierre del ejercicio 2021 no se ha registrado importe alguno por tales comisiones, dado que las rentabilidades mínimas requeridas para su devengo no se cumplen a tal fecha.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

21 MAR. 2023

Adicionalmente, durante el ejercicio se han activado como inversiones inmobiliarias servicios prestados por la sociedad Valfondo Gestión, S.L.U. por importe de 260 miles de euros (Nota 6).

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

	Miles de Euros 2021
Saldos acreedores	
Valfondo Gestión, S.L.U.	(34)
Bankinter, S.A.	(21)
	(55)

14. Órgano de Administración y Alta dirección

a) Anticipos y créditos al órgano de Administración.

El Consejo de Administración de la Sociedad no ha recibido ningún importe en concepto de anticipos o créditos durante el ejercicio 2021.

b) Anticipos y créditos al personal de alta dirección.

La Sociedad considera que no existe personal de alta dirección adicional ya que las funciones propias de alta dirección son realizadas por el Consejo de Administración

15. Hechos posteriores

Con fecha 21 de febrero de 2021, previa formulación de cuentas anuales, 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 abreviadas se ha acordado proponer a la Junta General de Accionistas la adopción del régimen fiscal SOCIMI.

16. Otra información

Los gastos de personal atienden únicamente a un empleado que ha estado en plantilla durante la última mitad del mes 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 13).

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

21 MAR 2023

21 MAR. 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de Inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA S.A.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS 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 los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 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 abreviado al cierre del ejercicio 2021.
- b) Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 30 de marzo de 2021 y el 31 de diciembre de 2021.
- c) Memoria abreviada de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 30 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. Victor Martí Gilabert
Vocal

D. Ignacio Larrú Martínez
Vocal

D. Iñigo Gortázar Sánchez-Torres
Vocal

D. Jaime Iñigo Guerra Azcona
Vocal

D. Alfonso Cárcamo Gil
Secretario no consejero

A vertical column of seven handwritten signatures in black ink, corresponding to the names listed on the left. The signatures are written over horizontal lines, likely representing the company's official stamp or a designated line for signatures.