

**Bankinter Logística SOCIMI, S.A.
and Subsidiaries**

Audit Report
Consolidated Annual Accounts at 31 December 2022
Consolidated Management Report

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[pwc logotype]

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

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

Opinion

We have audited the consolidated annual accounts of Bankinter Logística SOCIMI, S.A. (the parent company) and its subsidiaries (the Group), consisting of the consolidated balance sheet at 31 December 2022, the consolidated income statement, the consolidated statement of comprehensive income, the consolidated statement of changes in equity, the consolidated cash flow statement and the notes to the consolidated annual accounts for the year then ended.

In our opinion, the accompanying consolidated annual accounts present fairly, in all material respects, the Group's consolidated equity and financial position at 31 December 2022 and the consolidated results of its operations and consolidated cash flows for the year then ended in accordance with the International Financial Reporting Standards adopted by the European Union (IFRS-EU) and other provisions of the financial reporting framework applicable in Spain.

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 Auditors' responsibilities in relation to the audit of the consolidated annual accounts.

We are independent of the Group in accordance with the ethical requirements, including those relating to independence, applicable to our audit of the consolidated 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

Key audit matters are those that, in our professional judgement, were the most significant risks of material misstatement in the audit of the consolidated annual accounts of the current period. These risks have been addressed in the context of our audit of the consolidated annual accounts as a whole and in the preparation of our opinion thereon, and we do not express a separate opinion on these matters.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

Key audit matters	How the matter was addressed in the audit
Valuation of investment property	
As indicated in Note 7 of the notes to the consolidated annual accounts, the Group has investment property totalling €1,208,642 thousand. As indicated in Note 4.3 of the notes to the consolidated annual accounts, these assets are recognised at fair value at the year-end and fair value changes are taken to the consolidated income statement. To obtain the fair value of these assets, the Group requests independent expert valuations, which are carried out using the discounted cash flow method, as is common market practice. The valuations are based on a number of significant judgements and estimates. We have therefore focused on this area due to the materiality of investment property with respect to the Group's total assets and results, and in view the significant judgements and estimates assumed by management. Changes to these assumptions could cause relevant changes to the assets and their respective effect on the consolidated income statement and consolidated balance sheet.	We obtained the valuations for all the investment property performed at the year-end by the independent expert and we assessed related competence and independent requirements. We checked that the valuations were carried out in accordance with the standards of the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). To this end, among other audit procedures, we held meetings with the valuer and we verified the reasonableness of the input used in the valuation, including the discount and growth rates. Finally, we checked the corresponding disclosures in Notes 4.3 and 7 of the notes to the consolidated annual accounts. We consider that we obtained sufficient audit evidence in the course of our work to corroborate the reasonableness of the investment property valuations.

Other information: Consolidated Management Report

The other information only relates to the consolidated management report for 2022, the preparation of which is the responsibility of the parent company's directors and which does not form an integral part of the consolidated annual accounts.

Our audit opinion on the consolidated annual accounts does not cover the consolidated management report. Our responsibility for the consolidated management report, in accordance with auditing legislation, consists of assessing and reporting on the consistency of the consolidated management report with the consolidated annual accounts, based on our knowledge of the Group obtained during the audit of the accounts, as well as reporting on whether the content and presentation of the consolidated management report are in conformity with applicable legislation. If, based on the work carried out, we conclude that there are material misstatements, we are required to disclose them.

On the basis of the work performed, as described in the preceding paragraph, the information contained in the consolidated management report is consistent with that of the consolidated annual accounts for 2022 and its content and presentation comply with application legalisation.

Responsibility of the directors in relation to the consolidated annual accounts

The directors of the parent company are responsible for the preparation of the accompanying consolidated annual accounts such that they present fairly the Group's consolidated equity, financial situation and results in accordance with IFRS-EU and other provisions of the financial reporting framework applicable to the Group in Spain, and for the internal control which they consider necessary to enable the preparation of annual accounts free from material misstatements, due to fraud or error.

In the preparation of the consolidated annual accounts, the parent company's directors are responsible for assessing the Group's capacity to continue as a going concern, disclosing, as appropriate, any going concern-related issues and using the going concern basis of accounting, unless the directors intend to wind up the Group or to cease trading, or have no other realistic alternative but to do so.

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

Our objectives are to obtain reasonable assurance that the consolidated 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 consolidated 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 consolidated 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 in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.
- We assess whether the accounting policies applied are adequate and the reasonableness of the accounting estimates and the relevant information disclosed by the parent company's directors.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

- We conclude on the appropriateness of the parent company's directors' use of the going concern basis of accounting and based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability 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 consolidated annual accounts or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on audit evidence obtained up to the date of our audit report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.
- We evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated annual accounts, including the disclosed information, and whether the consolidated annual accounts represent the underlying transactions and events in a manner that succeeds in expressing a true and fair view.
- We obtain sufficient, adequate evidence relating to the financial information of the Group's entities or business activities to express an opinion on the consolidated annual accounts. We are responsible for the direction, supervision and performance of the Group audit. We are solely responsible for our audit opinion.

We liaise with the parent 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 deficiencies that we identify in the course of our audit.

Among the significant risks notified to the parent company's directors, we determine those that have been of the greatest significance in the audit of the consolidated 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.

15 March 2023

2023 No. 08/23/00302

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 SOCIMI, S.A. and Subsidiaries

Consolidated Annual Accounts and
Consolidated Management Report
at 31 December 2022

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**CONSOLIDATED BALANCE SHEET AT 2022 YEAR-END**
(Thousand euro)

ASSETS	Note	2022	2021
NON-CURRENT ASSETS		1,305,548	1,029,090
Intangible assets	6	64,180	98,840
Goodwill on consolidation		64,180	98,840
Investment property	7	1,208,642	923,627
Long-term investments	8, 9	30,720	4,655
Derivatives		25,978	802
Other financial assets		4,742	3,853
Deferred tax assets	13	1,624	1,426
Long-term prepayments and accrued income		382	542
CURRENT ASSETS		54,577	29,916
Inventories		45	12
Trade and other receivables	8, 9	23,387	11,683
Trade receivables for sales and provision of services		2,959	2,486
Current tax assets		74	204
Other amounts receivable from Public Administrations		20,354	8,993
Short-term financial assets	8, 9	700	441
Other financial assets		700	441
Short-term prepayments and accrued income	9	3,596	1,773
Cash and cash equivalents	8, 9	26,849	16,007
TOTAL ASSETS		1,360,125	1,059,006

Notes 1 to 22 and Appendix I to the accompanying notes to the accounts are an integral part of the Consolidated Annual Accounts at 31 December 2022.

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**CONSOLIDATED BALANCE SHEET AT 2022 YEAR-END**
(Thousand euro)

EQUITY AND LIABILITIES	Note	2022	2021
EQUITY		949,874	662,290
Shareholder's funds		923,896	661,689
Capital	11	85,988	63,227
Share premium	11	794,976	568,499
Reserves	11	10,328	(6,393)
Profit/(loss) for the year attributable to parent company's shareholders		32,604	36,356
Measurement adjustments	9	25,978	601
NON-CURRENT LIABILITIES		376,180	346,605
Long-term payables	8, 12	282,227	266,449
Bank borrowings		277,251	262,737
Other financial liabilities		4,976	3,712
Long-term provisions		29	-
Deferred taxes	13	93,924	80,156
CURRENT LIABILITIES		34,071	50,111
Short-term payables	8, 12	28,999	46,971
Bank borrowings		164	20,274
Other financial liabilities		28,835	26,697
Trade and other payables	8, 12	4,914	3,033
Sundry payables		4,647	2,485
Accrued wages and salaries		19	-
Current tax liabilities		-	32
Other amounts payable to Public Administrations		248	516
Short-term accruals and deferred income		158	107
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		1,360,125	1,059,006

Notes 1 to 22 and Appendix I to the accompanying notes to the accounts are an integral part of the Consolidated Annual Accounts at 31 December 2022.

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de Inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**CONSOLIDATED INCOME STATEMENT FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022**
(Thousand euro)

CONTINUING OPERATIONS	Note	2022	2021 (*)
Revenue	14	26,107	13,906
Provisions of services		26,107	13,906
Raw materials and consumables	14	(276)	-
Staff costs		(240)	(4)
Wages, salaries and similar remuneration		(181)	(3)
Staff welfare expenses		(59)	(1)
Other operating expenses	14	(13,118)	(8,102)
External services		(11,639)	(7,279)
Taxes		(1,479)	(823)
Impairment and profit/(loss) on fixed asset disposals	7, 14	(685)	-
Other profit/(loss)		8	(341)
Negative difference on business combinations	2.f	3,795	3,362
Change in fair value of investment property	7	45,982	47,191
Goodwill impairment	6	(17,682)	-
Absorption of investment property restatement		(17,682)	-
OPERATING PROFIT/(LOSS)		43,891	56,012
Financial income		18	12
Financial expenses		(7,898)	(9,567)
Change in fair value of financial instruments		(4)	51
NET FINANCIAL INCOME/(EXPENSE)	16	(7,884)	(9,504)
PROFIT/(LOSS) BEFORE INCOME TAX		36,007	46,508
Income tax	15	(3,403)	(10,152)
CONSOLIDATED PROFIT/(LOSS) FOR THE YEAR		32,604	36,356
Profit/(loss) attributable to parent company's shareholders	11	32,604	36,356

(*) Relates to the period 30 March 2021 to 31 December 2021

Notes 1 to 22 and Appendix I to the accompanying notes to the accounts are an integral part of the Consolidated Annual Accounts at 31 December 2022.

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

**CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR
ENDED 31 DECEMBER 2022**
(Thousand euro)

	2022	2021 (*)
CONSOLIDATED NET PROFIT/(LOSS)	32,604	36,356
Income and expense attributed directly to consolidated equity	22,720	(5,754)
Other expenses (Note 11)	(2,657)	(6,393)
On cash flow hedges	25,176	852
Tax effect	201	(213)
Transfers to the consolidated income statement	-	(38)
On cash flow hedges	-	(51)
Tax effect	-	13
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME	55,324	30,564

(*) Relates to the period 30 March 2021 to 31 December 2021

Notes 1 to 22 and Appendix I to the accompanying notes to the accounts are an integral part of the Consolidated Annual Accounts at 31 December 2022.

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(Thousand euro)

	Capital	Share premium	Reserves	Profit/(loss) for the year attributable to parent company's shareholders	Measurement adjustments	Total
Opening balance 2021	60	-	-	-	-	60
Consolidated total recognised revenues and expenses	-	-	(6,393)	36,356	601	30,564
Transactions with shareholders or owners:						
- Capital increases (Note 11)	63,167	568,499	-	-	-	631,666
Closing balance 2021	63,227	568,499	(6,393)	36,356	601	662,290
Consolidated total recognised revenues and expenses	-	-	(2,657)	32,604	25,377	55,324
Transactions with shareholders or owners:						
- Capital increases (Note 11)	22,761	226,477	-	-	-	249,238
- Other changes in equity (Note 11)	-	-	19,378	(36,356)	-	(16,978)
Closing balance 2022	85,988	794,976	10,328	32,604	25,978	949,874

Notes 1 to 22 and Appendix I to the accompanying notes to the accounts are an integral part of the Consolidated Annual Accounts at 31 December 2022.

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de Inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (Thousand euro)

	2022	2021 (*)
CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES	(20,245)	(91,394)
Profit/(loss) for the year before tax	36,007	46,508
Adjustments to profit/(loss)	(24,846)	(41,959)
Financial expenses	7,921	9,567
Financial income	(18)	(12)
Absorption of investment property restatement (Note 5)	17,682	-
Change in fair value of investment property (Note 8)	(45,982)	(47,191)
Change in fair value of financial instruments	4	-
Negative consolidation difference	(3,795)	(3,362)
Other income and expenses	(658)	(961)
Changes in working capital	(23,256)	(91,554)
Inventories	(33)	6
Debtors and other receivables	(11,357)	(375)
Other current assets	(1,612)	(9,955)
Creditors and other payables	(9,986)	(28,816)
Other current liabilities	(268)	(52,414)
Other cash flows from operating activities	(8,150)	(4,389)
Interest paid	(8,077)	(4,373)
Interest collected	18	12
Corporate income tax paid	(91)	(28)
CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES	(207,579)	(595,277)
Amounts paid on investments	(207,579)	(597,233)
Group companies, net of cash in consolidated companies	(27,117)	(519,915)
Investment property	(180,127)	(76,826)
Other financial assets	(335)	(492)
Amounts collected from divestments	-	1,956
Other financial assets	-	1,956
CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES	238,666	702,618
Collections and payments, equity instruments:	246,581	625,213
Issuance of equity instruments	246,581	625,213
Collections and payments, financial liability instruments	(7,915)	77,405
Issuance:		
Bank borrowings	12,562	282,614
Other payables	1,264	433
Repayment and redemption of:		
Bank borrowings	(21,741)	(205,205)
Other payables	-	(437)
NET INCREASE/(DECREASE) IN CASH OR CASH EQUIVALENTS	10,842	15,947
Cash and cash equivalents at beginning of the year	16,007	60
Cash and cash equivalents at year-end	26,849	16,007

(*) Relates to the period 30 March 2021 to 31 December 2021

Notes 1 to 22 and Appendix I to the accompanying notes to the accounts are an integral part of the Consolidated Annual Accounts at 31 December 2022.

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (Thousand euro)

1. General information

The Bankinter Logística Group operates in the real estate industry and engages primarily in the acquisition, construction, development and leasing of properties.

The Group's parent company is Bankinter Logística SOCIMI, S.A. (formerly named Bankinter Logística, S.A.), with registered office at Calle Felipe Sanclemente 26, piso 3, Zaragoza. The parent 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.

The parent company's corporate purpose is the acquisition and development of municipal properties for leasing, holding of shares in listed property investment companies ("SOCIMI") or in other entities not resident in Spain having the same corporate purpose as a SOCIMI and subject to a regime similar to the scheme governing SOCIMIs, and holding of shares in collective property investment undertakings.

As indicated in Note 2.f, on 14 May 2021 Bankinter Logística SOCIMI, S.A. acquired all the shares in the company Montepino Logística, S.L., the parent of a group of companies operating in the real estate logistics sector.

On 14 September 2022, the parent company notified the Tax Agency that it opted to apply the scheme for listed property investment companies ("Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario") in accordance with Law 11/2009 of 26 October on listed property investment companies ("SOCIMI Law" or "Law 11/2009"). Therefore, the parent company and most of its subsidiaries have been under the said SOCIMI tax scheme since 1 January 2022.

On 22 March 2022, the change of the parent company's business name to Bankinter Logística SOCIMI, S.A. was approved.

For the purposes of preparing the consolidated annual accounts, a group is understood to exist when the parent company has one or more subsidiaries, i.e. companies over which the parent has direct or indirect control. The principles applied in the preparation of the Group's consolidated annual accounts, together with the consolidation scope, are set out in Note 4. Although the Group is not required to issue consolidated annual accounts based on its size in accordance with prevailing legislation, these consolidated annual accounts are issued voluntarily and will be filed at the Zaragoza Commercial Registry.

The Group comprises the above-mentioned parent company and 14 subsidiaries, all 100%-controlled by the parent company. Appendix I provides a list of subsidiaries and related information.

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de Inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(Thousand euro)

All the annual accounts of the Group companies used in the consolidation process relate to the financial year ended 31 December 2022. As regards 2021, adjustments were made to the income statements in each company's annual accounts so as to adapt them to the period between the creation of the Group and the 2021 year-end.

SOCIMI scheme

As indicated previously, the Company's tax scheme is laid down in Law 11/2009 of 26 October, amended by Law 26/2009 of 23 December, Law 16/2012 of 27 December, Law 27/2014 of 27 November, Royal Decree-Law 3/2016 of 2 December and Law 11/2021 of 9 July on listed property investment companies:

The following main features must be observed in order to correctly apply the SOCIMI scheme:

1. Corporate purpose obligation. A SOCIMI's main corporate purpose must be the holding of municipal real property for lease or the holding of shares in other SOCIMIs or companies having similar objects and subject to the same dividend distribution scheme, or in collective investment undertakings.
2. Investment obligation. Article 3 lays down the following investment requirements applicable to companies of this kind:
 1. SOCIMIs must invest at least 80% of the value of their assets in municipal property for leasing, in land to develop such property, provided the development commences within three years as from the acquisition of the land, and in shareholdings or equity interests in the other entities referred to in Article 2.1 of the Law (entities with a corporate purpose similar to that of SOCIMIs and an identical dividend distribution policy to that established by Law 11/2009).

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(Thousand euro)

The value of the assets will be determined based on the average of the quarterly individual balance sheets for the year. When calculating that value, the SOCIMI may opt to replace the carrying amount with the market value of the balance sheet assets, which would apply to all balance sheets for the year. To this end, monies or credit rights arising from the transfer of the said properties or shareholdings, if applicable, during the same year or prior years, will not be counted, provided that, in the latter case, the investment period referred to in Article 6 of the said Law has not elapsed.

2. At least 80% of the income for the tax period, excluding income from the transfer of the shares or properties held by the Company in order to pursue its core corporate purpose, following the end of the holding period referred to in the following paragraph (three years), must derive from the leasing of properties and from dividends or shares of profits deriving from such investments held to pursue the corporate purpose.

This percentage will be calculated based on the consolidated results if the company is the parent of a group as defined in Article 42 of the Code of Commerce, irrespective of residence and of the obligation to issue consolidated annual accounts. The group will consist solely of the SOCIMI and the other entities referred to in Article 2.1 of the said Law.

3. The properties forming the SOCIMI's assets must remain leased for at least three years. This period will include the time during which the properties have been available to let, subject to a maximum of one year.

The period will be calculated as follows:

- a) In the case of properties forming part of the SOCIMI's assets before the scheme was applied, as from the start date of the first tax period in which the special tax scheme laid down in the Law is applied, provided that the asset has been leased or offered for lease at that date. Otherwise, the provisions of the following paragraph will apply.
- b) In the case of properties developed or acquired at a later date by the SOCIMI, as from the date on which they are leased or offered for lease for the first time.
- c) The shares in entities referred to in Article 2.1 of the Law must remain in the SOCIMI's assets for at least three years following acquisition or, if applicable, as from the start of the first tax period in which the special tax scheme laid down in this Law is applied.



[Signature]

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(Thousand euro)

3. Regulated market trading obligation. SOCIMIs must be listed on a regulated market in Spain or in a multilateral trading system, whether in Spain or in any other country with which Spain has a tax information exchange arrangement. The shares must be nominative.
4. Profit distribution obligation. The Company must pay out the profits obtained each year as dividends after meeting legal requirements. The distribution resolution must be adopted within six months as from the year-end, in the following terms:
 - 100% of profits from dividends or shares of profits distributed by the entities referred to in Article 2.1 of Law 11/2009.
 - At least 50% of profits from the transfer of real property, shares or ownership interests referred to in Article 2.1 of Law 11/2009 and held to fulfil the core corporate purpose, completed once the minimum holding period has elapsed. The remainder of these profits must be reinvested in other property or interests held in order to fulfil the said purpose, within three years as from the transfer date.
 - At least 80% of all other profits obtained. Where dividends are paid out of reserves deriving from profits for a period in which the special tax scheme has been applied, the distribution must be made as described above.
5. Information obligation. SOCIMIs must disclose in the notes to their annual accounts the information required by tax legislation governing the special scheme for SOCIMIs.
6. Minimum capital. The parent company SOCIMI's minimum share capital is €5 million.

As stipulated in Transitional Provision One of Law 11/2009, the special tax scheme may be applied in the terms stipulated in Article 8 of the Law even if the requirements are not fulfilled, on the condition that the requirements are met within two years as from the date on which the decision is taken to apply the scheme.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(Thousand euro)

The corporate income tax rate for SOCIMIs is generally 0%. However, when the dividends distributed by the SOCIMI to its shareholders holding interests of over 5% are exempt or are taxed at a rate of below 10%, the SOCIMI will pay a special 19% tax on the amount of the dividend paid out to those shareholders, which will be treated as an income tax payment. In addition, a special 15% tax will be applicable to the part of the profit that, having been taxed at 0%, has not been distributed to the shareholders, even where the distribution requirements laid down in legislation and described in section 4 above have been fulfilled, save for income coming under the reinvestment period rules set out in Article 6.1.b) of Law 11/2009. These taxes will be deemed corporate income tax payments. If applicable, these special taxes must be self-assessed and paid by the SOCIMI within two months as from the dividend distribution date.

The Group is within the two-year transition period in which certain requirements of the scheme can be infringed. Therefore, at 31 December 2022 there are no grounds for excluding the parent company and its subsidiaries from the SOCIMI scheme. The subsidiaries Inmobisanro, S.L. (Sociedad Unipersonal), El Higuero Logística S.L.U. and RPLP Ribatejo Plataforma Logística LDA, the latter located in Portugal, have not opted to apply the scheme in 2022.

Consequently, the Group's consolidated annual accounts and the parent company's individual annual accounts for 2022, issued by the directors and pending approval by the Annual General Meeting, have been drawn up under the assumption that the SOCIMI scheme is applicable.

The 2022 annual accounts of the Group companies are pending issuance by the corresponding directors and are expected to be approved by their respective General Shareholders' Meetings within the applicable stipulated legal periods.

In view of the Group's current activities, there are no environmental liabilities, expenses, assets, provisions or contingencies that could be significant with respect to its equity, financial situation and results. For this reason, no specific disclosures are provided in these notes to the consolidated annual accounts regarding environmental matters.

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de Inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (Thousand euro)

2. Basis of presentation of the consolidated annual accounts

a) Fair presentation

The consolidated annual accounts were prepared on the basis of the accounting records of Bankinter Logística SOCIMI, S.A. and of the subsidiaries included in the scope of consolidation, and have been drawn up in accordance with the financial reporting regulatory framework described at the end of this note so as to present fairly the Group's consolidated equity and financial situation at 31 December 2022 and the consolidated results of its operations, changes in consolidated equity and consolidated cash flows for the year then ended.

As the accounting principles and measurement methods used in preparing the Group's consolidated annual accounts for 2022 may differ from those used by some of the Group companies, the required adjustments and reclassifications were made on consolidation to unify the principles and methods used and to bring them into line with the IFRS adopted by the European Union.

The parent company's accounting principles and standards were applied to all the companies included in the consolidation scope in order to ensure the uniform presentation of the items making up the consolidated annual accounts.

These consolidated accounts are presented in accordance with prevailing commercial legislation set forth in the reformed Spanish Code of Commerce introduced under Law 16/2007 of 4 July on the reform and adaptation of accounting legislation for international harmonisation under the International Financial Reporting Standards adopted by the European Union (IFRS-EU).

b) Critical measurement issues and estimates of uncertainty

The preparation of annual accounts requires the use by the Group of certain estimates and judgements in relation to the future that are assessed constantly and are based on historical experience and other factors, including expectations of future events considered reasonable under the circumstances.

Although the estimates considered are based on the best information available at the preparation date of these consolidated 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 consolidated income statement for the year in question.

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(Thousand euro)

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

- Market value of assets acquired in business combinations (Note 2.f).
- Market value of the Group's real estate assets (Notes 4.3 and 7). The Group obtained independent expert valuations at 31 December 2022. The fair value was obtained from periodic independent expert valuations. These valuations were carried out at 31 December 2022 using the methods described in Note 4.4.
- Recovery of deferred tax assets and the tax rate applicable to temporary differences (Note 4.5).
- Recoverability of goodwill (Note 4.7).

c) Grouping of items

For clarity, the items presented in the consolidated balance sheet, consolidated income statement, consolidated statement of comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated cash flow statement are grouped together and, where necessary, a breakdown is included in the relevant notes to the consolidated annual accounts.

d) Comparability

The information contained in the 2021 consolidated annual accounts is presented solely and exclusively for comparative purposes with respect to the information for the year ended 31 December 2022. The 2021 comparative figures refer to the period 30 March 2021 (the Group's formation date; see Note 1) to 31 December 2021.

e) Functional and presentation currency

These consolidated annual accounts are presented in the Group's functional currency, the euro, which is the currency of the Group's primary economic environment.

f) Business combinations

The following business acquisitions were completed as part of the parent company's investment strategy in the real estate logistics sector:

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9528

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (Thousand euro)

FY 2022

On 1 July 2022, the Group's parent company Bankinter Logística SOCIMI, S.A. acquired all the share capital of Inmobisanro, S.L. at an acquisition cost of €27,370 thousand that was fully paid in cash.

The business combination to acquire control through 100% ownership interests in the companies included in the transaction, the breakdown of the assets and liabilities acquired and movements in cash funds are set out below:

Fair value	Thousand euro
Investment property	54,945
Long-term financial investments	608
Deferred tax assets	4
Inventories	1,173
Receivables	477
Cash and cash equivalents	253
Assets acquired	57,460
Long-term payables	(3,740)
Deferred tax liabilities	(10,360)
Payables	(12,195)
Liabilities acquired	(26,295)
Net assets acquired	31,165
Purchase consideration	27,370
Fair value of net assets acquired	(31,165)
Negative consolidation difference	(3,795)

Movements in cash funds on the transaction date are as follows:

	Thousand euro
Purchase consideration	(27,370)
Cash and cash equivalents	253
Cash outflow/(inflow) on the acquisition	(27,117)

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(Thousand euro)

The combination gave rise to a negative consolidation difference recognised in the consolidated income statement in accordance with the applicable regulatory framework. The difference is explained by the fact that the acquired company's fair value was higher than the acquisition price, thanks to the Group's negotiating capacity and to development potential.

The analysis of the business combination and allocation of the purchase price paid to the carrying amounts of the assets and liabilities acquired is practically complete and no material changes are envisaged.

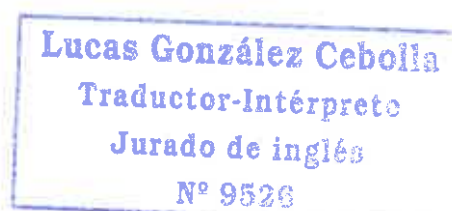
The fair value of investment properties is based on independent expert valuations carried out at 30 June 2022, the date of the business combination, this heading and the corresponding deferred tax liability being the only difference between the carrying amounts and fair values. The static residual method was used to determine the fair value of the assets acquired, following the RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) standards, as indicated in Note 4.4.

The acquired business contributed revenue of €276 thousand and a profit of €22,160 thousand, respectively, to the Group for the period 1 July 2022 to 31 December 2022. These results are due to the change in the fair value of investment property during the period. Had the acquisition been made on 1 January 2022, revenue and profit for the period contributed by the business to the Group would have amounted to €312 thousand and €22,003 thousand, respectively.

FY 2021

Montepino Group

On 14 May 2021, the Group's parent company Bankinter Logística SOCIMI, S.A. acquired all the share capital of Montepino Logística, S.L. at an acquisition cost of €518,747 thousand and incurred transaction costs of €581 thousand that were taken to the consolidated income statement for the period 30 March to 31 December 2021, in accordance with the applicable regulatory framework. Montepino Logística, S.L. in turn owns 100% of the share capital of a number of companies listed at the end of this section. Control was acquired by means of a cash disbursement for the full amount.



[Signature]

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (Thousand euro)

The business combination to acquire control through 100% ownership interests in the companies included in the transaction, the breakdown of the assets and liabilities acquired and movements in cash funds are set out below:

Fair value	Thousand euro
Investment property	741,133
Long-term financial investments	4,923
Deferred tax assets	3,933
Inventories	4
Receivables	4,077
Short-term financial assets	835
Prepayments and accrued income	211
Cash and cash equivalents	4,846
Assets acquired	759,862
Borrowings and other financial liabilities	(270,089)
Deferred tax liabilities	(67,130)
Payables	(1,918)
Prepayments and accrued income	(918)
Liabilities acquired	(340,055)
Net assets acquired	419,907
Purchase consideration	518,747
Fair value of net assets acquired	(419,907)
Goodwill	98,840

Movements in cash funds on the transaction date are as follows:

	Thousand euro
Purchase consideration	518,747
Cash and cash equivalents	(4,846)
Cash outflow/(inflow) on the acquisition	513,901

The goodwill resulting from the acquisition reflects the future profitability of the business acquired, including the purchase consideration, which exceeds the fair value of the assets and liabilities acquired. Any impairment of the goodwill in the future will not be tax deductible.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérpret
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(Thousand euro)

The only difference between the carrying amounts and fair values relates to the investment property and the corresponding tax effect, fair value having been determined on the basis of independent expert valuations at 31 May 2021 in the various locations, which has therefore been adapted to reflect the date of the business combination. The discounted cash flow (DCF) method was used to determine the fair value of the assets acquired, following the RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) standards, as indicated in Note 4.3.

Logística Ruiseñor

On 30 June 2021, the subsidiary Montepino Logística, S.L. (subsequently absorbed by Bankinter Logística, S.A., as explained below) acquired all the share capital of Logística Ruiseñor, S.L.U., which in turn owns 100% of the share capital of Chacailo ITG, S.L., at an acquisition cost of €6,130 thousand that was fully paid in cash.

The business combination to acquire control through 100% ownership interests in the companies included in the transaction, the breakdown of the assets and liabilities acquired and movements in cash funds are set out below:

Fair value	Thousand euro
Investment property	43,794
Inventories	14
Deferred tax assets	388
Receivables	133
Cash and cash equivalents	116
Assets acquired	44,445
Borrowings and other financial liabilities	(29,378)
Deferred tax liabilities	(5,570)
Payables	(5)
Liabilities acquired	(34,953)
Net assets acquired	9,492
Purchase consideration	6,130
Fair value of net assets acquired	(9,492)
Negative consolidation difference	(3,362)

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de Inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (Thousand euro)

Movements in cash funds on the transaction date are as follows:

	Thousand euro
Purchase consideration	6,130
Cash and cash equivalents	(116)
Cash outflow/(inflow) on the acquisition	6,014

The combination gave rise to a negative consolidation difference recognised in the consolidated income statement in accordance with the applicable regulatory framework. The difference is explained by the fact that the acquired company's fair value was higher than the acquisition price, thanks to the Group's negotiating capacity and to development potential.

The fair value of investment properties is based on independent expert valuations carried out at 30 June 2021, the date of the business combination, this heading and the corresponding deferred tax liability being the only difference between the carrying amounts and fair values. The discounted cash flow (DCF) method was used to determine the fair value of the assets acquired, following the RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) standards, as indicated in Note 4.3.

Internal Group restructuring in 2021

Set out below are details of the companies that were wholly owned by Montepino Logística, S.L. at the date of the 2021 business combination referred to previously:

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

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (Thousand euro)

The following mergers were completed following the business combination date:

- The merger of Montepino Logística, S.L. into the Group's parent company Bankinter Logística, S.A. was approved on 9 December 2021.
- The merger of the companies Montepino Logística CLI1, S.L., Montepino Logística Cabanillas, S.L., Montepino Logística Guadalajara, S.L., Montepino Logística Marchamalo II and Montepino Logística Marchamalo III, S.L. into Montepino Logística Toledo, S.L. was approved on 18 November 2021. Montepino Logística Toledo, S.L.'s business name was also changed to Montepino Big Box, S.L. (Sociedad Unipersonal) on 18 November.
- The merger of the companies Montepino Logística Romero, S.L., Montepino Logística Industria, S.L., Montepino Logística Ontina, S.L., Montepino Logística Fuentemar, S.L., Montepino Logística Castellbisbal, S.L. and Montepino Logística San Fernando, S.L. into Montepino Logística Sant Esteve, S.L. was approved on 18 November 2021. Montepino Logística Sant Esteve, S.L.'s business name was also changed to Montepino Last Mile, S.L. (Sociedad Unipersonal) on 18 November.
- In addition, the merger of Logística Ruiseñor, S.L. into Chacailo ITG, S.L. was approved on 18 November.

Appendix I includes the Group's subsidiaries at 31 December 2022 and 2021.

3. List and summary of standards, amendments to standards and interpretations published to date

3.1 Standards, amendments and interpretations mandatory for all years commencing on or after 1 January 2022

The Group has first-time adopted the following standards and amendments in the financial year beginning 1 January 2022:

- IAS 16 (Amendment) "Property, plant and equipment: proceeds before intended use"
- IAS 37 (Amendment) "Onerous contracts: cost of fulfilling a contract"

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(Thousand euro)

- IFRS 3 (Amendment) "Reference to the Conceptual Framework".
- Annual IFRS improvements. Cycle 2018 - 2020.
 - o IFRS 1 "First-time adoption of IFRS"
 - o IFRS 9 "Financial instruments"
 - o IAS 41 "Agriculture"

The amendments mentioned above had no impact on the amounts recognised in previous years and are not expected to significantly affect the current year or future years.

3.2 Standards, amendments and interpretations which have not yet come into effect but which may be adopted early

- IFRS 17 "Insurance contracts".
- IFRS 17 (Amendment) "Initial application of IFRS 17 and IFRS 9 — Comparative information"
- IAS 1 (Amendment) "Disclosure of accounting policies"
- IAS 8 (Amendment) "Definition of accounting estimates"
- IAS 12 (Amendment) "Deferred tax related to assets and liabilities arising from a single transaction"

The Group is analysing the possible impact of the new regulations on the consolidated financial statements, although they are not expected to be material.

3.3 Standards, interpretations and amendments to existing standards that cannot be early adopted or have not been adopted by the European Union

As of the date of authorisation for issue of these consolidated annual accounts, the IASB and IFRIC had published the standards, amendments and interpretations described below, which are pending adoption by the European Union:

- IFRS 10 (Amendment) and IAS 28 (Amendment) "Sale or contribution of assets between an investor and its associate or joint venture"
- IFRS 16 (Amendment) "Lease liability in a sale and leaseback"
- IAS 1 (Amendments) "Classification of liabilities as current or non-current"

These standards, amendments and interpretations are not expected to have a material impact on the Company in future years or on forthcoming transactions.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (Thousand euro)

4. Accounting policies

4.1. Consolidation principles and equity accounting

a) Subsidiaries

Subsidiaries are all entities (including structured entities) over which the Group has control. The Group controls an entity when it is exposed, or entitled, to variable returns from its involvement in the investee and has the capacity to influence these returns through the power to direct the entity's activities. Subsidiaries are consolidated as from the date control is transferred to the Group. They are deconsolidated as from the date such control ceases.

The purchase method of accounting is used to recognise the Group's business combinations.

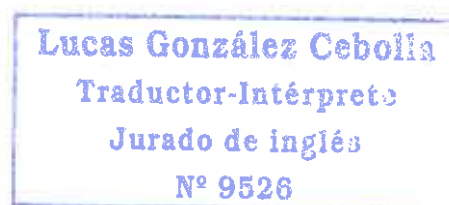
Intragroup transactions, balances and unrealised gains on transactions between Group companies are eliminated. Unrealised losses are also eliminated, unless the transaction provides evidence of the impairment of the asset transferred. Where necessary, the subsidiaries' accounting policies are brought into line with the policies adopted by the Group for consistency.

Non-controlling interests in the profit/(loss) and equity of subsidiaries are shown separately in the consolidated income statement, the consolidated statement of comprehensive income, the consolidated statement of changes in equity and the consolidated balance sheet, respectively.

b) Associates

Associates are entities over which the Group has significant influence but not control or joint control. This is generally the case when the Group holds between 20% and 50% of voting rights. Investments in associates are equity accounted (see 4.1.4) below) after being initially recognised at cost.

The Group has no investees classed as associates.



[Signature]

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (Thousand euro)

c) Equity method

Under the equity method, investments are initially recognised at cost and are subsequently adjusted to recognise in the income statement the Group's share of the investee's post-acquisition profits or losses, as well as to recognise in the statement of other comprehensive income the Group's portion of movements in the investee's other comprehensive income. Dividends received or receivable from associates and joint ventures are carried as a reduction in the investment's carrying amount.

When the Group's share of losses on an investment carried under the equity method is equal to or exceeds its shareholding in the entity, including any other unsecured long-term receivable, the Group does not recognise additional losses, unless obligations have been incurred or payments have been made on behalf of the other entity.

Unrealised gains on transactions between the Group and its associates and joint ventures are eliminated to the extent of the Group's interest in those entities. Unrealised losses are also eliminated, unless the transaction provides evidence of the impairment of the asset transferred. The accounting policies of equity-accounted investees are changed when necessary to ensure consistency with the policies adopted by the Group.

The impairment of equity-accounted investments is analysed following the policy described in Note 4.8.

d) Changes in ownership interests

The Group reflects transactions with non-controlling interests that do not result in the loss of control as transactions with the Group's equity holders. A change in an ownership interest gives rise to an adjustment to the carrying amounts of controlling and non-controlling interests to reflect their relative shareholdings in the subsidiary. Any difference between the amount of the adjustment to non-controlling interests and any consideration paid or received is recognised in a separate equity reserve attributable to the owners of Bankinter Logística SOCIMI, S.A.

When the Group discontinues consolidation or equity consolidation of an investment due to the loss of control, joint control or significant influence, any interest retained in the entity is remeasured to fair value, recognising the change in the carrying amount in the income statement. This fair value then becomes the initial carrying amount for the purposes of the subsequent recognition of the retained interest as an associate, jointly controlled entity or financial asset. In addition, any amount previously recognised in other comprehensive income in relation to the entity concerned is recorded as if the Group had directly disposed of the related assets or liabilities. This could entail that the amounts previously recognised in other comprehensive income are reclassified to the income statement.

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (Thousand euro)

If its ownership interest in a joint venture or associate is reduced but joint control or significant influence is retained, only the proportionate part of the amounts previously recognised in other comprehensive income is reclassified to the income statement, if appropriate.

e) First-time consolidation differences

The subsidiary's assets and liabilities are measured at their fair values at the date of acquisition. Any excess of the acquisition cost over the fair values of the net identifiable assets acquired is recognised as goodwill. Where there is a shortfall in the cost of acquisition below the fair values of the identifiable net assets (i.e. a bargain purchase), the values of the net assets are reviewed and, if applicable, the shortfall is taken to the income statement during the acquisition period.

f) Consolidation scope

Appendix I to the consolidated annual accounts provides details of the Group companies and consolidation methods at 31 December 2022.

4.2 Business combinations

Business combinations are accounted for using the acquisition method.

The cost of the business combination is allocated at the acquisition date by recognising the assets, liabilities and contingent liabilities of the acquired company at fair value, provided the applicable requirements of IFRS 3 are met. The positive difference between the cost of the business combination and the acquired company's assets, liabilities and contingent liabilities allocated is recognised as goodwill, which therefore represents the advance payment made by the Group for future economic benefits derived from the assets that have not been individually and separately identified and recognised.

Any negative difference between the cost of the business combination and the acquired company's assets, liabilities and contingent liabilities allocated is taken to the income statement for the year it is incurred.

In a step acquisition, the acquiring company will remeasure its interest in the acquired company's equity previously recognised at fair value on the acquisition date and will take any resulting gains or losses to the consolidated income statement.

[Signature]



BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (Thousand euro)

Goodwill impairment

Goodwill is not subject to amortisation and is tested annually for impairment, or more frequently where there are events or changes to circumstances indicating that it may have become impaired. An impairment loss is recognised in the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of an asset's fair value less 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 inflows that are largely independent from the cash inflows of other assets or groups of assets (cash-generating units).

4.3 Investment property

The consolidated balance sheet heading "Investment property" reflects the values of land, buildings and other installations held for rent or to obtain a capital gain on their sale as a result of future increases in market prices.

Investment property is recognised at fair value at the year-end and is not depreciated annually.

Gains or losses arising from changes in the fair value of investment property are taken to the consolidated income statement for the period in which they arise under "Changes in fair value of investment property". Such gains or losses are not included in operating profit/(loss) since the value changes are not directly related to the management of the Group's affairs.

The transfer from investment property in course of construction to investment property takes place when the assets are ready for use.

The Group calculates the fair value of investment property periodically in accordance with IAS 40. This fair value is determined taking into account the valuations carried out by an independent third-party expert (Savills Aguirre Newman) at the consolidated balance sheet date 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.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (Thousand euro)

The method used to determine the market value of the Group's investment property in 2022 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. A 30-year time horizon is applied to the specific case of Ribatejo Plataforma Logística, LDA.

CPI increases are usually based on generally accepted forecasts.

As the valuer cannot be certain of the occurrence or duration of void periods following lease expiry, the forecast is based on the building's quality and location, and an average lease term is generally used if no information is available on each tenant's future intentions. The specific circumstances relating to vacancy periods and other factors are explained in each valuation.

The final yield or Terminal Capitalisation Rate (TCR) used in each case refers not only to the market conditions forecast at the end of each cash flow period but also to the lease terms and the building's physical state, taking into account any betterments planned for the property and included in the analysis.

The properties were valued individually considering each of the leases in force at the year-end. Vacant areas in buildings were valued on the basis of estimated future rent, discounting a marketing period.

The key variables are net income, the period of time in which the income is discounted, the approximate value calculation carried out at the end of each period and the target internal rate of return used to discount the cash flows.

Estimated yields depend primarily on the type, age and location of the properties, the market situation, the asset's technical quality, type of tenant and level of occupancy, among other factors considered by the independent experts.



[Signature]

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(Thousand euro)

Set out below is a breakdown of the yields and assumptions employed to estimate growth in forecast flows for 2022 and 2021:

Exit yields (%)	2022	2021
Central zone – Prime yield		
Operational logistics buildings	4.00% - 4.25%	3.99% - 4.75%
Logistics buildings under construction	4.25% - 4.50%	4.25% - 4.40%
Catalonia		
Operational logistics buildings	4.00% - 4.25%	4.00% - 4.25%
Logistics buildings under construction	4.25%	4.00% - 4.25%
Other		
Operational logistics buildings	4.00% - 5.50%	5.50%
Logistics buildings under construction	5.00%	4.00% - 5.00%

Discount rate:	2022	2021
Central zone – Prime yield		
Operational logistics buildings	4.5% - 7%	4.00% - 6.25%
Logistics buildings under construction	6.0% - 9.25%	6.00% - 8.50%
Catalonia		
Operational logistics buildings	6.00% - 6.50%	5.25%
Logistics buildings under construction	6.25%	5.75% - 6.75%
Other		
Operational logistics buildings	6.00% - 7.50%	6.00% - 6.75%
Logistics buildings under construction	6.25% - 9.50%	6.00% - 8.50%

Rent increase (%) - 2022	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5 and beyond
Central zone					
Operational logistics buildings	3.74%	3.99%	2.06%	2.14%	1.44%
Logistics buildings under construction	0.00%	0.0%	0.40%	1.95%	2.14%
Catalonia					
Operational logistics buildings	4.03%	1.77%	1.42%	1.47%	2.01%
Logistics buildings under construction	0%	2.16%	1.87%	1.96%	2.00%
Other					
		19.63			
Operational logistics buildings	2.72%	%	1.94%	2.94%	0.99%
Logistics buildings under construction	0.00%	0.36%	1.89%	1.95%	2.37%

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(Thousand euro)

Rent increase (%) - 2021	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5 and beyond
Central zone					
Operational logistics buildings	0.81%	4.16%	6.77%	6.78%	2.51%
Logistics buildings under construction	0.00%	0.27%	1.33%	1.41%	1.93%
Catalonia					
Operational logistics buildings	0.00%	0.93%	1.07%	1.13%	2.50%
Logistics buildings under construction	0.00%	1.40%	1.60%	1.70%	1.98%
Other					
Operational logistics buildings	0.00%	1.41%	1.60%	1.70%	2.75%
Logistics buildings under construction	0.00%	0.47%	1.56%	1.68%	1.70%

When lease commitments have already been signed for projects under construction, the agreed rent and all investments and costs yet to be incurred are taken into consideration. Where there are no lease commitments, market rent is used based on comparables.

A change of 0.25% in yields has the following effect on the valuations used by the Group to calculate the value of its investment property at 31 December 2022 and 2021:

Sensitivity of the valuation to 0.25% yield changes - Exit yield	Valuation	Decrease	Increase
		67,633	
FY 2022	1,208,606		(60,359)
FY 2021	909,866	41,579	(44,100)
Sensitivity of the valuation to 0.25% yield changes - IRR	Valuation	Decrease	Increase
FY 2022	1,208,606	36,824	(35,728)
FY 2021	909,866	17,682	(24,944)

4.4 Financial assets

4.4.1 Trade receivables

Trade receivables are recognised initially at fair value and are subsequently measured at amortised cost using the effective interest method, less the provision for impairment.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9528

[Signature]

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (Thousand euro)

4.4.2 Investments and other financial assets

a) Classification

The Group classifies its financial assets in the following categories:

- financial assets at fair value through profit or loss,
- financial assets at amortised cost,
- financial assets at cost, and
- financial assets at fair value through equity.

The classification depends on the purpose for which the investments were acquired. Management determines the classification of investments on initial recognition and, in the case of held-to-maturity investments, reassesses the classification at each consolidated balance sheet date.

b) Reclassification

The Group may opt to reclassify a held-for-trading non-derivative financial asset out of the held-for-trading category if the financial asset is no longer held for sale in the immediate future. Financial assets other than loans and receivables may be reclassified out of the held-for-trading category only in rare circumstances arising from a single event that is unusual and highly unlikely to be repeated in the near future. The Group may also opt to reclassify financial assets that would meet the definition of loans and receivables outside the held-for-trading or available-for-sale categories if the Group has the intention and capacity to hold the financial assets in the immediate future or to maturity on the reclassification date.

Reclassifications are effected at the fair value on the reclassification date. The fair value becomes the new cost or amortised cost, as appropriate, and no fair value gain or loss recognised before the reclassification date will be subsequently reversed. Effective interest rates for financial assets reclassified to loans and receivables and held to maturity are determined on the reclassification date. The effective interest rates are adjusted prospectively to account for additional increases in estimated cash flows.

c) Recognition and derecognition

Conventional purchases and sales of financial assets are recognised at the trade date, this being the date the Group undertakes to purchase or sell the asset. Financial assets are derecognised when they expire or the rights to receive cash flows from the financial assets are assigned and the Group has transferred substantially all the risks and rewards of ownership.

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(Thousand euro)

When securities carried as available for sale are sold, cumulative fair value adjustments recognised in other comprehensive income are reclassified to the income statement as gains or losses on the investment.

d) Valuation

A financial asset is initially recognised by the Group at its fair value plus, in the case of a financial asset not recognised at fair value through profit or loss, transaction costs directly attributable to the purchase. Transaction costs of financial assets carried at fair value through profit or loss are expensed in the income statement.

Loans and receivables and investments held to maturity are subsequently measured at amortised cost using the effective interest method.

Available-for sale financial assets and financial assets at fair value through profit or loss are subsequently measured at fair value. Unrealised gains or losses resulting from fair value changes are recognised as follows:

- for "financial assets at fair value through profit or loss" – in the income statement for the year under other income or other expenses;
- in the case of available-for-sale financial assets that are monetary instruments denominated in foreign currencies – translation differences related to changes in the amortised cost of the instrument are recognised in the income statement for the year and other changes in the carrying amount are recognised in other comprehensive income;
- for other monetary and non-monetary instruments carried as available for sale – in other comprehensive income.

Dividends from financial assets at fair value through profit or loss and available-for-sale equity instruments are recognised in the income statement for the year as part of revenue from continuing activities when the Group's right to receive payment is established.

Interest income from financial assets at fair value through profit or loss is included in net gains/(losses). Interest from available-for-sale instruments, held-to-maturity investments and loans and receivables calculated using the effective interest method is recognised in the income statement as part of revenue from continuing activities.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(Thousand euro)

e) Impairment losses

The Group assesses expected credit losses associated with its assets at amortised cost and at fair value through consolidated profit or loss on a prospective basis. The impairment method applied depends on whether there has been a significant increase in credit risk.

For trade receivables, given the composition of the Group's portfolio, formed by companies of recognised prestige and proven financial standing, and the low level of bad debt write-offs, impairment losses on these financial assets are deemed to be immaterial.

The Group assesses expected credit losses associated with its assets at amortised cost and at fair value through consolidated profit or loss on a prospective basis. The impairment method applied depends on whether there has been a significant increase in credit risk.

For trade receivables, the Group applies the simplified approach permitted by IFRS 9, which requires losses expected over the life of the receivables to be recognised at the time they are initially recorded, although the effect is immaterial given the characteristics of the tenants, all of which are highly solvent companies.

4.5 Income tax.

In accordance with the SOCIMI tax scheme, the parent company is subject to corporate income tax at the general rate of 0%.

Pursuant to Article 9.2 of Law 11/2009, the Group will be subject to a special 19% tax on gross dividends or shares of profits distributed to shareholders owning 5% or more of the parent company, where the dividends, for the shareholders, are tax exempt or subject to tax of less than 10% (the amount of tax owed under the Law on Non-Resident Income Tax will be taken into consideration).

However, that 19% special tax will not be applicable when the dividends or shares of profits are received by entities engaged in holding shares in other SOCIMIs or in other entities not resident in Spain that have the same corporate object as a SOCIMI and are subject to a tax scheme similar to the SOCIMI scheme as regards the obligation, stipulated by law or in the by-laws, to distribute profits to shareholders owning 5% or more of the entity's capital and paying tax of at least 10% on such dividends or shares of profits.

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (Thousand euro)

With effect in tax periods beginning on or after 1 January 2021, the entity will be subject to a special 15% tax on the portion of retained earnings deriving from income not already taxed at the general income tax rate or in the reinvestment period regulated by Article 6.1.b) of Law 11/2009.

For Group companies not included in the above-mentioned scheme, income tax expense (income) is the amount of income tax that accrues during the period and includes both current and deferred tax expense (income).

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. However, if the deferred taxes arise from the initial recognition of a liability or an asset in a transaction other than a business combination that at the time of the transaction has no effect on the tax or accounting gain or loss, they are not recognised. 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 offset if there is a legally enforceable right to set off current and deferred tax assets and liabilities, and when the deferred tax balances relate to the same tax authorities. Current tax assets and liabilities are offset when the entity has a legally enforceable offset right and intends to settle the net amount or to realise the asset and settle the liability simultaneously.

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

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (Thousand euro)

4.6 Leases

In accordance with IFRS 16, leases are classified as finance leases when on the basis of the terms of the lease it may be inferred that all the risks and rewards of ownership of the leased asset have been transferred to the lessee. All other leases are classified as operating leases. The Group is not the lessee under any significant leases at 31 December 2022.

When the Group is the lessor, operating lease revenues are recognised on a straight-line basis over the lease term and the initial direct costs incurred when arranging the operating leases are taken to the consolidated income statement on a straight-line basis over the minimum term of the lease. The minimum lease term is the period from inception to the first lease renewal option date.

4.7 Asset impairment losses

Goodwill has an indefinite useful life, is not amortised and is tested annually for impairment (Note 4.2). Other assets are tested for impairment whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount might not be recoverable. An impairment loss is recognised in the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of an asset's fair value less 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 inflows that are largely independent from the cash inflows of other assets or groups of assets (cash-generating units). Impairment losses on non-financial assets (other than goodwill) are reviewed for possible reversal at the end of each reporting period.

4.8 Cash and cash equivalents

As presented in the cash flow statement, cash and cash equivalents include petty cash, demand deposits in financial institutions, other short-term highly-liquid investments with an original maturity of three months or less that are easily convertible into specific amounts of cash and are exposed to an insignificant risk of value changes, and bank overdrafts. In the consolidated balance sheet, bank overdrafts are included under borrowings in current liabilities.

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(Thousand euro)

4.9 Equity

Ordinary shares are classed as equity.

Incremental costs directly attributable to the issuance of new shares or options are shown in equity as a deduction, net of tax, from the proceeds.

4.10 Financial liabilities

a) Trade and other payables

These amounts relate to liabilities for goods and services provided to the Group to the end of the financial year for which payment is pending. They are unsecured and are usually settled at 30 days as from recognition. Trade and other payables are presented as current liabilities unless payment does not fall due within 12 months as from the balance sheet date. They are initially recognised at fair value and are subsequently measured at amortised cost using the effective interest method.

b) Borrowings

Borrowings are initially recognised at fair value, net of any transaction costs incurred. Borrowings are subsequently measured at amortised cost. Any difference between the proceeds (net of transaction costs) and the repayment value is recognised in the income statement over the life of the borrowings using the effective interest method. Loan arrangement fees are recognised as transaction costs provided that it is probable that a part or all of the credit facility will be utilised. In this case, the fees are not deferred until the facility is utilised. Insofar as there is no evidence that all or part of the credit line will probably be utilised, the fee is capitalised as an advance payment for liquidity services and is amortised over the period during which the facility is available.

Borrowings are written off the balance sheet when the obligation specified in the contract has been paid or settled, or has expired. The difference between the carrying amount of a financial liability that has been repaid or assigned and the consideration paid, including any asset assigned other than the cash or liability assumed, is taken to the income statement for the year as other financial income or expense.

When the terms of a financial liability are renegotiated and the entity issues equity instruments to a creditor to settle all or part of the liability (debt/equity swap), a gain or loss is recognised in the income statement for the year in the amount of the difference between the financial liability's carrying amount and the fair value of the equity instruments issued.

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (Thousand euro)

Borrowings are classified as a current liability unless the Group has an unconditional right to defer settlement for at least 12 months as from the consolidated balance sheet date.

In the event of the renegotiation of existing debts, the financial liability is not deemed to change significantly when the lender of the new loan is the same as the initial lender and the present value of cash flows, including net fees, is not more than 10% higher or lower than the present value of cash flows payable on the original liability, calculated using the same method.

4.11 Estimation of the fair value of financial instruments

Financial instruments measured at fair value following initial recognition are classified in levels one to three based on the extent to which fair value is observable:

- Level 1: prices are quoted (unadjusted) on active markets for identical assets or liabilities.
- Level 2: inputs other than the quoted prices included in level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (i.e. as prices) or indirectly (i.e. derived from prices).
- Level 3: measurement techniques using asset or liability input that is not based on observable market data (non-observable input).

The financial instruments measured at fair value are derivative financial instruments (Note 4.12).

Note 7 includes information on the fair value measurement of investment property.

4.12 Derivative financial instruments

Financial derivatives are measured at fair value at both initial recognition and subsequent measurement. Resulting gains or losses are recognised depending on whether or not the derivative has been designated as a hedging instrument and, if so, on the type of hedge. The Group only recognises cash flow hedges stabilising the impact of variable borrowing rates on the income statement.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(Thousand euro)

Cash flow hedges:

The effective portion of changes in the fair value of derivatives designated and qualifying as cash flow hedges is transitionally recognised in equity. It is taken to the consolidated income statement in the periods in which the forecast hedged transaction affects results, unless the hedge relates to a forecast transaction resulting in the recognition of a non-financial asset or liability, in which case the amounts reflected in equity are included in the cost of the asset or liability when it is acquired or assumed.

Hedging instruments are measured and accounted for by nature insofar as they are not or are no longer effective hedges (Note 12).

4.13 Revenue recognition

Income and expense are recorded on an accruals basis, i.e. in the period in which the income or expense deriving from the goods or services in question is earned or incurred rather than the period in which the cash is actually received or disbursed.

However, the Group recognises accrued revenue and all necessary associated expenses, following the principles contained in the IFRS-EU conceptual framework.

Interest income accrues on a time proportion basis by reference to the principal outstanding and the effective interest rate applicable.

Property leases

In accordance with IFRS 16, leases are classified as finance leases when on the basis of the terms of the lease it may be inferred that all the risks and rewards of ownership of the leased asset have been transferred to the lessee. All other leases are classified as operating leases. All the Group's leases are classed as operating leases at 31 December 2022 and 2021.

Operating lease revenue is recognised on a straight-line basis over the lease term.

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

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (Thousand euro)

Specific lease terms and conditions: rent incentives

Leases include certain specific terms and conditions relating to incentives or rent-free periods offered by the Group to customers. The Group recognises the aggregate cost of incentives granted as a reduction in lease revenue. The effects of rent-free periods are recognised over the minimum term of the lease on a straight-line basis.

Indemnities paid by tenants to terminate leases before the end of the minimum term are recognised as income in the consolidated income statement on the due date.

Development coordinator

The subsidiary Inmobisanro, S.L. acts as the development coordinator for the sector in which plots owned by the Group are located and, on a residual basis, for other plots owned by third parties, without recognising any margin or profit from such development activities. No income is currently being generated for the use of own assets.

Nonetheless, the Company only records realised profits at the year end, while foreseeable risks and losses, including possible losses, are reflected as soon as they are known.

4.14 Borrowing costs

General and specific borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset are capitalised during period necessary to complete and prepare the asset for its intended use or sale. Qualifying assets are those that necessarily require a substantial period of time before they are ready for their intended use or sale.

Returns obtained from the temporary investment of specific loans pending their application to the qualifying assets are deducted from borrowing costs able to be capitalised.

Other borrowing costs are expensed in the income statement for the year in which they are incurred.

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (Thousand euro)

4.15 Provisions

Provisions for legal claims, service guarantees and performance obligations are recognised when the Group 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. Provisions are not recognised for future operating losses.

Where there are a number of similar obligations, the likelihood that an outflow will be required to settle the obligations is determined by considering the class of obligations as a whole. A provision is recognised even if the likelihood of an outflow with respect to any one item included in the same class of obligations may be small.

Provisions are measured at the present value of management's best estimate of the disbursement required to settle the present obligation at the end of the reporting period. The discount rate used to determine present value is a pre-tax rate that reflects current market assessments of the time value of money and risks specific to the obligation. The increase in the provision due to passage of time is recognised as interest expense.

4.16 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.

4.17 Foreign currency transactions

The Group's functional currency is the euro. Transactions in currencies other than the euro are thus deemed to be denominated in foreign currency and are recorded at the exchange rates prevailing on the transaction dates.

At the year end, monetary assets and liabilities denominated in foreign currency are translated applying the exchange rates in force at the consolidated balance sheet date. Gains or losses are taken directly to the consolidated income statement in the period in which they arise.



[Signature]

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(Thousand euro)

4.18 Current assets and liabilities

The Group classifies assets and liabilities as current and non-current in the consolidated statement of financial position. Current assets or liabilities are described below:

- Assets are classified as current when they are expected to be realised or are intended for sale or consumption in the Group's normal operating cycle, they are held primarily for the purpose of trading, they are expected to be realised within 12 months after the reporting date or are cash or a cash equivalent, unless the assets may not be exchanged or used to settle a liability for at least 12 months after the reporting date.
- Liabilities are classified as current when they are expected to be settled in the Group's normal operating cycle, they are held primarily for the purpose of trading, they are due to be settled within 12 months after the reporting date or the Group does not have an unconditional right to defer settlement of the liability for at least 12 months after the reporting date.
- Derivative financial instruments not held for trading are classified as current or non-current based on the maturity or periodic settlement period.

4.19 Environment

The Group carries out transactions whose main purpose is to prevent, reduce or repair the environmental damage resulting from its operations.

The Company's environmental protection activities are afforded the same treatment as its other investments. They are capitalised when they are considered to contribute towards the generation of future revenues or otherwise recognised as operating expenses in the income statement for the year. However, the Group's business, by nature, does not have any significant environmental impact.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(Thousand euro)

4.20 Consolidated statement of comprehensive income

In accordance with the options provided by IAS 1, paragraph 81, the Group has opted to present separately a statement showing the components of consolidated profit/(loss) ("consolidated income statement") and a second statement which, based on consolidated profit/(loss) for the year, shows the components of other income and expenses for the year recognised directly in equity ("consolidated statement of recognised income and expense"). The "statement of recognised income and expense" presents the income and expenses generated by the Group's business during the year, distinguishing those recognised in the consolidated income statement for the year from other income and expenses taken directly to consolidated equity in accordance with prevailing legislation. For income and expenses recognised directly in equity, those that will not be reclassified to the income statement are distinguished from those that may be reclassified to the income statement. In general, income and expenses recognised directly in equity are presented gross and the corresponding tax effect is reflected under "corporate income tax".

4.21 Consolidated cash flow statement

In the consolidated cash flow statement, prepared under the indirect method, the terms employed have the following meanings:

- Cash flows: inflows and outflows of cash and cash equivalents, the latter being short-term, highly-liquid investments with no significant risk of value changes.
- Cash flows: inflows and outflows of cash and cash equivalents, the latter being short-term, highly-liquid investments with no significant risk of value changes.
- Investing activities: acquisition, sale or disposal by other means of long-term assets and other investments not included in cash and cash equivalents.
- Financing activities: activities that result in changes in the size and composition of equity and of liabilities and do not form part of operating activities.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (Thousand euro)

5. Financial risk management

a) Financial risk factors

The Group's activities are exposed to various types of financial risk: market risk (price risk), credit risk, liquidity risk and cash flow interest rate risk. The Group's overall risk management programme focuses on the unpredictability of financial markets and seeks to minimise potential adverse effects on the companies' financial performance.

Risk management is controlled by the Administration Departments in accordance with policies approved by the Board of Directors, providing guidelines for overall risk management and for specific areas such as foreign exchange risk, interest rate risk, liquidity risk and investment of cash surpluses.

b) Liquidity risk

The companies apply a prudent policy to cover its liquidity risks based on having sufficient cash and marketable securities, as well as sufficient financing through credit facilities, to settle market positions.

c) Interest rate risk

As the Group has no significant interest-bearing assets, income and operating cash flows are substantially independent of changes in market interest rates.

The Group's interest rate risk arises from non-current borrowings. Floating rate borrowings expose the Group to cash flow interest rate risk. Fixed interest rate borrowings expose the Group to fair value interest rate risks.

The Group analyses its exposure to interest rate risk dynamically. 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 Group calculates the effect on results of a certain fluctuation 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.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(Thousand euro)

On the basis of the different scenarios, the Group 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 Group obtains long-term borrowings at variable interest rates and swaps them for borrowings at fixed interest rates which are lower than those which would be available if the Group obtained borrowings directly at fixed interest rates. Under interest rate swaps, the Group undertakes with other parties to exchange, on a regular basis, the difference between fixed and variable interest calculated on the basis of the principal notional amounts contracted.

6. Goodwill on consolidation

Goodwill recognised at 31 December 2022 and 2021 derives from the business combination described in Note 2.f. Movements during 2022 and 2021 are set out below:

	Thousand euro
Balance at 30.03.2021	-
Business combination (note 2.f)	98,840
Balance at 31.12.2021	98,840
Transfer due to value absorption	(34,660)
Balance at 31.12.2022	64,180

The transfer due to value absorption in 2022 relates to the increase in value of Montepino Logística's real estate assets since the date of the business combination (Note 2.f), in respect of which value generation had been forecast at that date.

The Group considers that this restatement represents the materialisation of expectations existing at the business combination date and therefore goodwill was reduced by the amount indicated.

Of this amount, €17,682 thousand is recognised in the income statement (Note 7) and €16,978 thousand in reserves (Note 11), since the latter amount relates to capital gains generated in 2021.

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

**NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31
DECEMBER 2022**

(Thousand euro)

The Group analysed the recoverability of the goodwill recognised at 31 December 2022, estimating that the present value of the profits that will be generated by the projects expected to increase in value at the business combination date (on which the goodwill arose) is higher than the carrying amount of the goodwill at 31 December 2022, so no additional impairment loss need be recognised. Discount rates and exit yields in line with those referred to in Note 4.3 were used to estimate the said present value.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (Thousand euro)

7. Investment property

Set out below is an analysis of investment property showing movements and taking into account the increase in fair value:

					Thousand euro
	Land	Buildings	Installations	Investment property in course of construction	Total
Balance at 30.03.2021	-	-	-	-	-
Cost	-	-	-	-	-
Incentives	-	-	-	-	-
Change in fair value	-	-	-	-	-
Carrying amount	-	-	-	-	-
Business combination (cost)	101,856	423,515	18,411	229,255	773,037
Business combination (incentives)	-	11,890	-	-	11,890
Additions	11,621	7,695	751	70,481	90,548
Cost transfers	15,395	13,666	1,090	(30,151)	-
Other movements (incentives)	-	961	-	-	961
Change in fair value	-	13,625	-	33,566	47,191
Fair value transfer	-	6,467	-	(6,467)	-
Balance at 31.12.21	128,872	477,819	20,252	296,684	923,627
Cost	128,872	444,876	20,252	269,585	863,585
Incentives	-	12,851	-	-	12,851
Change in fair value	-	20,092	-	27,099	47,191
Carrying amount at 31.12.21	128,872	477,819	20,252	296,684	923,627
Business combination (cost)	-	-	-	54,945	54,945
Additions	24,236	4,030	497	155,551	184,314
Cost transfers	49,860	35,887	508	(86,255)	-
Disposals	-	-	-	(685)	(685)
Other movements (incentives)	-	459	-	-	459
Change in fair value	-	(467)	-	46,449	45,982
Fair value transfer	-	5,737	-	(5,737)	-
Balance at 31.12.22	202,968	523,465	21,257	460,952	1,208,642
Cost	202,968	484,793	21,257	393,141	1,102,159
Incentives	-	13,310	-	-	13,310
Change in fair value	-	25,362	-	67,811	93,173
Carrying amount at 31.12.22	202,968	523,465	21,257	460,952	1,208,642

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(Thousand euro)

At year-end 2022, the amount of €13,310 thousand is recognised as an increase in the value of investment property (2021: €12,851 thousand) due to the linearisation of rent-free periods (Note 4.13), which were adjusted as a fair value reduction in the capital gain.

As regards 2022 additions, €77,104 thousand relates to the acquisition of plots of land, €49,185 thousand to other capitalisable costs and €58,025 thousand to progress billings (2021: €11,621 thousand related to the acquisition of plots of land, €19,805 thousand to other capitalisable costs and €59,122 thousand to progress billings). No interest was capitalised in 2022 or 2021.

Advance payments amount to €36 thousand at year-end (2021: €13,767 thousand for future projects, which were not measured at fair value as they did not relate to properties owned by the Group). Accordingly, real estate assets carried at fair value amount to €1,208,606 thousand (2021: €909,866 thousand), relating primarily to the logistics sector and classified on level 3 of the fair value hierarchy (Note 4.11). Note 4.3 identifies the main valuation input used by an independent expert and a sensitivity analysis based on changes in the main variables.

The Group has 46 projects at 31 December 2022 of which 19 generated monetary income in 2022 (2021: 27 projects, of which 11 generated monetary income) totalling €23,964 thousand (2021: €12,079 thousand). In addition, lease income accrued in the amount of €649 thousand due to the linearisation of the rent-free period (2021: €963 thousand) (Note 14.a), while operating expenses accrued in the amount of €10,382 in 2022 (2021: €6,702 thousand), which is the sum of the operating expenditure of the companies owning the assets that generated the income, not all of which is directly related to those assets.

The disposal of €685 thousand reflects an advance payment on account of a development in respect of which there are reasonable doubts regarding execution at the present date, in which case the advance payment might be lost.

As indicated in Note 4.3, investment property is carried at fair value and differences between fair value and cost are taken to the income statement for the year. At 31 December 2022, fair value was calculated based on the valuations of independent experts of recognised professional standing and long experience in the industry, using the discounted cash flow method, taking account of rent already agreed in future leases for the developments and using discount and growth rates that reflect the status of the development (Note 4.3).

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de Inglés
Nº 9526

[Signature]

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(Thousand euro)

Gross income of €45,982 thousand for the year was recognised as a result of the independent expert's calculation of fair value (2021: €47,191 thousand). This gross income is carried in the income statement under "Changes in fair value of investment property".

a) Investment property acquired from other related parties

In 2022, investment properties in the construction phase were acquired from other related parties for the sum of €6,770 thousand (2021: €4,542 thousand) (Note 18).

b) Assets pledged as collateral

At 31 December 2022, bank borrowings outstanding in the amount of €282,818 thousand (2021: €269,399 thousand) (Note 12) are secured by investment property showing a cost of €694,047 thousand (2021: €557,312 thousand and €584,221 thousand, respectively).

c) Assets under operating leases

The Group leases a number of properties, referred to previously, under non-cancellable operating leases. These leases have different terms depending on the development.

Total minimum future instalments under non-cancellable operating leases are analysed below:

Category	Thousand euro	
	2022	2021
Less than 1 year	30,907	21,887
Between 1 and 5 years	189,207	87,319
More than 5 years	350,517	119,418
	570,631	228,624

d) Insurance

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

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (Thousand euro)

8. Analysis of financial instruments

8.1 Analysis by category

The carrying amount of each category of financial instruments stipulated in the recognition and measurement standard "Financial instruments" is as follows:

Thousand euro					
Long-term financial assets					
Equity instruments		Debt securities		Derivatives	Other
2022	2021	2022	2021	2022	2021
Other financial assets (Note 9)	-	-	-	30,720	4,655
	-	-	-	30,720	4,655

Thousand euro					
Short-term financial assets					
Equity instruments		Debt securities		Other	
2022	2021	2022	2021	2022	2021
Trade and other receivables (Note 9)	-	-	-	2,959	2,486
Other financial assets (Note 9)	-	-	-	700	441
Cash and cash equivalents (Note 10)	-	-	-	26,849	16,007
	-	-	-	30,508	18,934

Thousand euro					
Long-term financial liabilities					
Bank borrowings		Debentures and other marketable securities		Creditors, Other	
2022	2021	2022	2021	2022	2021
Creditors and payables (Note 12)	277,251	262,737	-	4,976	3,712
	277,251	262,737	-	4,976	3,712

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (Thousand euro)

	Thousand euro					
	Short-term financial liabilities					
	Bank borrowings		Debentures and other marketable securities		Creditors, Other	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Creditors and payables (Note 12)	164	20,274	-	-	33,501	29,182
	164	20,274	-	-	33,501	29,182

8.2 Analysis by maturity

The breakdown of financial assets by year of maturity at 31 December 2022 and 2021 was as follows:

FY 2022

	Thousand euro					
	Financial assets					
	2023	2024	2025	2026	2027	Beyond
Security deposits (Note 9)	-	-	-	-	-	4,742
Derivatives	-	-	-	25,978	-	-
Trade and other receivables	2,959	-	-	-	-	-
Other financial assets	700	-	-	-	-	-
Cash and cash equivalents	26,849	-	-	-	-	-
Totals	30,508	-	-	25,978	-	4,742

FY 2021

	Thousand euro					
	Financial assets					
	2022	2023	2024	2025	2026	Beyond
Security deposits (Note 9)	-	-	-	-	-	3,853
Derivatives	-	-	-	-	802	-
Trade and other receivables	2,486	-	-	-	-	-
Other financial assets	441	-	-	-	-	-
Cash and cash equivalents	16,007	-	-	-	-	-
Totals	18,934	-	-	-	802	3,853

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022**
(Thousand euro)

The breakdown of financial liabilities by year of maturity at 31 December 2022 and 2021 was as follows:

FY 2022

						Thousand euro	
	2023	2024	2025	2026	2027	Financial liabilities	Total
Bank borrowings (Note 12)	164	-	-	277,251	-	-	277,415
Security deposits	-	-	-	-	-	4,976	4,976
Creditors and payables (Note 12)	33,501	-	-	-	-	-	33,501
Totals	33,665	-	-	277,251	-	4,976	315,892

FY 2021

						Thousand euro	
	2022	2023	2024	2025	2026	Financial liabilities	Total
Bank borrowings (Note 12)	20,274	172	177	180	259,701	2,507	283,011
Security deposits	-	-	-	-	-	3,712	3,712
Creditors and payables (Note 12)	29,182	-	-	-	-	-	29,182
Totals	49,456	172	177	180	259,701	6,219	315,905

9. Loans and receivables

	Thousand euro	
	2022	2021
Long-term loans and receivables:		
Long-term deposits	2	2
Long-term security deposits	4,740	3,851
Derivatives (Note 12)	25,978	802
	30,720	4,655
Short-term loans and receivables:		
Short-term deposits	700	441
Trade receivables for sales and provision of services	2,959	2,486
Current tax assets	74	204
Other amounts receivable from Public Administrations	20,354	8,993
	24,087	12,124

a) Long-term security deposits

Non-current security deposits relate to amounts deposited with official bodies in respect of security deposits received from tenants (Note 12).

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (Thousand euro)

b) Trade receivables

Trade receivables mainly comprise rent billed for leased properties, change orders and amounts passed on to tenants.

c) Other amounts receivable from Public Administrations

The balance in other amounts receivable from Public Administrations reflects refunds of value added tax (VAT) accrued on investments made during the period.

d) Hedging derivatives

Cash flow hedges:

Interest rate hedging instruments (swaps) outstanding at year-end 2022 and 2021 are set out below (euro):

FY 2022

Classification	Counterparty	Rate	Notional at 31/12/2022	Maturity	Fair value (euro)	
					Long-term assets	Long-term liabilities
Interest rate hedge	ING Bank	Variable to fixed	282,818	22/06/2026	25,978	-
					25,978	-

FY 2021

Classification	Counterparty	Rate	Nominal amount at 31/12/2021	Maturity	Fair value (euro)	
					Long-term assets	Long-term liabilities
Interest rate hedge	ING Bank	Variable to fixed	265,999	22/06/2026	802	-
					802	-

The Group arranged the derivatives to hedge cash flows of variable-rate loans obtained by various Group companies from ING Bank. The hedging relationships are highly effective prospectively and retrospectively, in cumulative terms, as from the designation date. Therefore, the Group has recognised the derivative's fair value in equity such that, at year-end 2022 and 2021, the amount recognised in equity for the above-mentioned hedging instruments reflects a gain of €25,978 thousand (€802 thousand at year-end 2021).

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(Thousand euro)

e) Short-term prepayments and accrued income

The heading "Short-term prepayments and accrued income" reflects expenses prepaid by the Group, relating primarily to the Tranche B origination fee and to apportioned insurance premiums.

10. Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents break down as follows:

	Thousand euro	
	2022	2021
Cash at bank and in hand	26,849	16,007
	26,849	16,007

Accounts are pledged in the amount of €404 thousand at year-end 2022 (2021: €404 thousand).

11. Shareholders' funds

a) Capital

The parent 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 9,500 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 issuance costs of this capital increase amounted to €6,393 thousand and were taken directly to equity as a reduction in reserves.

The effective amount of the capital increase was €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.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(Thousand euro)

On 5 May 2022, capital was increased by €22,761 thousand through the issuance of ordinary shares with a par value of €1 each and a share premium of €226,477 thousand or €9.95 per share. The unit issuance price of the new shares is therefore €10.95. The issuance costs of this capital increase amounted to €2,657 thousand and were taken directly to equity as a reduction in reserves.

The effective amount of the capital increase is €249,238 thousand. The increased share capital is fully-subscribed and paid-up.

At 31 December 2022, Bankinter Logística, S.A.'s share capital stands at €85,988 thousand, consisting of 85,988,040 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 2022.

At 31 December 2022, the parent company's shares are not yet listed on the stock exchange. However, Law 11/2009 provides a two-year period as from the moment the scheme is first applied for the SOCIMI's shares to be admitted to listing in a regulated market or unilateral trading system, whether in Spain or in any other country with which Spain has a tax information exchange arrangement.

b) Share premium

The share premium stands at €794,976 thousand and is fully paid.

c) Reserves

Set out below is a breakdown of reserves:

	Thousand euro	
	2022	2021
Parent company reserves	(9,015)	(6,393)
Consolidated reserves	19,343	-
	10,328	(6,393)

The negative amount of parent company reserves includes own equity instrument issuance costs related to the capital increases described previously, which are generally taken directly to equity as a reduction in reserves.

In 2022, the amount of €16,978 thousand was recognised as a reduction in reserves, as indicated in Note 6.

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022**

(Thousand euro)

d) Profit/(loss) for the year attributed to the parent company

The proposed distribution of the parent company's profit/(loss) for the period from 31 December 2021 to 31 December 2022, which will be submitted to the Annual General Meeting for approval, is as follows:

	Thousand euro	
	2022	2021
<u>Available for distribution</u>		
Loss for the year	(1,410)	(1,180)
	(1,410)	(1,180)
<u>Application</u>		
Prior-year losses	(1,410)	(1,180)
	(1,410)	(1,180)

12. Creditors and payables

	Thousand euro	
	2022	2021
Long-term creditors and payables:		
Bank borrowings	277,251	262,737
Security deposits (Note 9)	4,976	3,712
	282,227	266,449
Short-term creditors and payables:		
Bank borrowings	-	20,118
Accrued unmatured interest	164	156
Fixed asset suppliers	28,835	26,697
Payables	4,647	2,486
Accrued wages and salaries	19	-
Current tax liabilities	-	32
Other amounts payable to Public Administrations	248	516
	33,913	50,004

The carrying amounts of other payables are the same as their fair values, in view of their short-term nature, since the effect of discounting is immaterial.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(Thousand euro)

a) Bank borrowings

At year-end 2022, bank borrowings have been drawn down in the amount of €282,818 thousand (2021: €269,399 thousand). These loans are carried at amortised cost and are associated with origination fees pending allocation at year-end 2022 in the amount of €5,567 thousand (2021: €6,544 thousand), the amount of €1,443 thousand having accrued and been recognised as a financial expense in 2022 (2021: €619 thousand).

As indicated in Note 2.f, a number of loans were acquired as a result of the Montepino Group business combination on 14 May 2021 and were derecognised on 22 June 2021.

Following the derecognition of those loans, the Group arranged a long-term bank loan on 22 June 2021. The loan comprises two tranches: Tranche A of €265,998 thousand, which is fully drawn down and subject to a mortgage guarantee, and Tranche B of €153,122 thousand, on which a total of €16,820 thousand was drawn down in 2022. This loan was novated in December 2022, extending the Tranche B drawdown period to 30 June 2023 and, only for the Málaga property, to 31 December 2023. The loan accrues interest at the Euribor rate plus a spread of 1.65% on the drawn tranche, has a commitment fee of 0.6% and falls due on 22 June 2026.

Origination fees for this loan totalled €7,589 thousand, of which €2,062 thousand was taken to the income statement from the loan signing date to 31 December 2022. The financial ratios to which this loan is subject are fulfilled at 31 December 2022.

Loan Tranche A has an associated hedging instrument (IRS) covering the entire loan principal and interest, while Tranche B has an associated hedging instrument (IRS) covering 50% of the principal amount, which shows a positive value of €25,978 thousand (2021: €802 thousand), the effect having been recognised in measurement adjustments in equity.

As a result of the 2021 business combination, the Company recognised a mortgage loan for a principal amount of €4,108 thousand that was pending repayment at year-end 2021 in the amount of €3,401 thousand and was fully repaid in 2022.

As indicated in Note 8, all these loans are secured by real estate assets.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (Thousand euro)

Interest of €5,345 thousand accrued on this loan in 2022 (2021: €2,215 thousand) and no interest was capitalised as an increase in the value of investment property in 2022 or 2021 (Note 8). A commitment fee of €947 thousand accrued in 2022 and is included in financial expenses. Interest income of €128 thousand accrued on the derivative arranged with ING Bank (2021: expense of €317 thousand). Additionally, interest expense of €94 thousand accrued on other smaller credits and loans (2021: €475 thousand).

Financial expenses are also recognised in the amount of €155 thousand due to the early repayment of the above-mentioned loans. In 2021, financial expenses accrued in the amount of €1,244 thousand due to the early repayment of the loans as a result of the business combination.

The Group also had two credit facilities showing total drawdowns of €20,000 thousand, which were repaid in 2022.

- c) Information on the deferral of payments to suppliers. Additional Provision Three, "Duty of information", of Law 15/2010 of 5 July

Pursuant to Final Provision Two of Law 31/2014 (3 December), amending Additional Provision Three of Law 15/2010 (5 July), which amended Law 3/2004 (29 December) on measures to combat late payment in commercial transactions, and in connection with the information to be included in the notes to the annual accounts on the deferral of payments to suppliers in commercial transactions, calculated in accordance with the Spanish Institute of Accounting and Auditing's Ruling of 29 January 2016, the information is as follows:

	2022	2021
	Days	
Average supplier payment period	41	23
Ratio of transactions settled	37	22
Ratio of transactions pending payment	63	41
	Thousand euro	
Total payments made	9,098	9,289
Total payments pending	1,759	751
	Thousand euro	
2022		
Total number of invoices settled		1,367
Total monetary volume of invoices settled		9,098

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (Thousand euro)

<u>2022</u>	<u>Thousand euro</u>
Number of invoices settled within the period stipulated in late-payment legislation	1,179
Monetary volume of invoices settled within the period stipulated in late-payment legislation	7,693
Percentage of total number of invoices	86%
Percentage of total payments	85%

A total of 1,179 invoices were settled in 2022, representing a total of €7,693 thousand, within a period shorter than the maximum period stipulated in late-payment legislation. These invoices account for 86% of total invoices settled and 85% of the total amount paid in 2022.

13. Deferred taxes

Deferred taxes are analysed below:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Deferred tax assets		
- Tax credits for tax-loss carryforwards	5,731	6,583
- Temporary differences	1,599	1,426
	<u>7,330</u>	<u>8,009</u>
Deferred tax liabilities		
- Consolidation adjustments (FV measurement of Investment property)	(99,630)	(86,539)
- Temporary differences	-	(200)
	<u>(99,630)</u>	<u>(86,739)</u>
	<u>(92,300)</u>	<u>(78,730)</u>

Movements during 2022 and 2021 in deferred taxes are as follows:

	<u>Assets - Deductible interest</u>	<u>Change in fair value</u>	<u>Tax credits</u>	<u>Derivatives</u>	<u>Total</u>
Deferred taxes					
Balance at 31 December 2021	1,426	(86,539)	6,583	(200)	(78,730)
Business combination (note 2.f)	-	(10,360)	4	-	(10,356)
Charged (credited) to income statement	-	(3,461)	58	-	(3,403)
Charged (credited) to equity	-	-	-	200	200
Other movements	173	730	(914)	-	(11)
Balance at 31 December 2022	1,599	(99,630)	5,731	-	(92,300)

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31
DECEMBER 2022**
(Thousand euro)

	Thousand euro				
Deferred taxes	Assets - Deductible interest	Change in fair value	Tax credits	Derivatives	Total
Balance at 31 May 2021	-	-	-	-	-
Business combination (note 2.f)	12	(72,699)	4,309	-	(68,378)
Charged (credited) to income statement	1,414	(13,840)	2,274	-	(10,152)
Charged (credited) to equity	-	-	-	(200)	(200)
Balance at 31/12/2021	1,426	(86,539)	6,583	-	(78,730)

Deferred tax assets reflecting tax credits for tax-loss carryforwards net the deferred tax liabilities, since these assets and liabilities are expected to be realised simultaneously.

Deferred tax assets are recognised up to the limit of the deferred tax liabilities, i.e. all the deferred tax assets are recognised, save for the Montepino Logística Group's tax credits transferred to the parent company following the merger completed during the year (Note 2.f) for a cumulative total amount of €59,631 thousand in tax losses not capitalised (tax payable of €14,908 thousand).

The companies' tax losses may only be used to offset the Company's income under the general corporate income tax regime.

Deferred tax liabilities reflect the difference between the carrying amount of investment properties measured at market value (IFRS base) and their tax value (acquisition cost, net of deductible depreciation charges and impairment losses), up to the limit of this value at 1 January 2022, the date the companies subject to the SOCIMI scheme became SOCIMIs. They include the deferred taxes associated with the Group's investment properties that would accrue were the assets to be transferred at the fair value at which they are recognised, using the applicable effective rate.

As indicated previously, deferred tax liabilities arise primarily from the business combinations completed in the previous year, the increase in value of the assets (acquired prior to inclusion in the SOCIMI scheme) and the non-SOCIMI subsidiaries (Inmobisanro, S.L., El Higueron Logística S.L.U and RPLP Ribatejo Plataforma Logística Lda.).

As indicated in Note 15, the increase in value of investment property acquired by subsidiaries subject to the SOCIMI scheme gives rise to temporary differences at the 0% tax rate and therefore no deferred tax liability was recognised by those companies in 2022.

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (Thousand euro)

14. Income and expenses

a) Revenue

Revenue relates to lease agreements entered into with tenants in the course of the Group's business and is obtained entirely in the domestic market.

Revenue for the year ended 31 December 2022 amounted to €26,107 thousand (2021: €13,906 thousand), comprising €459 thousand in rent incentives accrued during the minimum term of leases (Note 4.12) (2021: €963 thousand) and rent already billed in the amount of €23,641 thousand (2021: €12,079 thousand). Revenue also includes general property costs recharged to the tenants in the amount of €1,731 thousand (2021: €864 thousand). Revenue accrued to a Group company for development coordinator activities in the amount of €276 thousand.

b) Other operating expenses

	Thousand euro	
	2022	2021
External services	(11,639)	(7,279)
Taxes	(1,479)	(823)
	(13,118)	(8,102)

"External services" relate basically to services provided by other related parties in the amount of €8,374 thousand (2021: €4,318 thousand) (Note 18).

c) Raw materials and consumables

Raw materials and consumables recorded in 2022 amount to €276 thousand and relate to the development coordinator activities for third-party plots performed by one of the Group's subsidiaries, no margin having been recognised on the activities (Note 4.13)

c) Change in fair value of investment property

As indicated in Note 7, income of €45,982 thousand was recognised in the amount of the difference between the fair value and cost of investment property, supported by independent expert valuations.

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (Thousand euro)

e) Staff costs

Staff costs relate only to three employees contracted in 2022, management tasks having been performed by the company Valfondo Gestión, S.L.U. during the year (Note 18).

f) Impairment and profit/(loss) on disposals of property, plant and equipment

A prepayment on property, plant and equipment became impaired in 2022 in the amount of €685 thousand (Note 14) because the associated project was no longer feasible.

15. Corporate income tax and tax situation

At 31 December 2022, the tax base was calculated on the basis of reported profit/(loss) for the year plus the effect of the change in fair value of investment property and temporary differences due to the applicable limits. At the closing date of the annual accounts, the Group does not recognise a deferred tax asset in this respect, since a tax rate of 0% is generally applicable to the parent company and most of the subsidiaries under the SOCIMI scheme, save for Inmobisanro, S.L., El Higuero Logística S.L.U. and RPLP Ribatejo Plataforma Logística Lda.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (Thousand euro)

Set out below is the reconciliation of reported results and the corporate income tax base for 2022 and 2021:

2022	Thousand euro		
	Consolidated income statement		
	Increases	Decreases	Total
Reported profit/(loss) after tax			32,604
Corporate income tax			3,403
			36,007
Permanent differences			
• Consolidation adjustments			
o Negative consolidation difference	-	(3,795)	(3,795)
• Capital increase expenses	-	(2,657)	(2,657)
Temporary differences			
• Consolidation adjustments			
o Adjustments due to FV measurement of investment property	-	(45,982)	(45,982)
o Absorption of investment property restatement	17,682	-	17,682
o Adjustment for accounting depreciation/amortisation	-	(14,351)	(14,351)
• Amortisation of restatement	4,704	-	4,704
Tax base			(8,392)

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(Thousand euro)

The tax base includes the taxable loss totalling €520 thousand contributed by the companies not subject to the SOCIMI scheme.

2021	Thousand euro		
	Consolidated income statement		
	Increases	Decreases	Total
Reported profit/(loss) after tax			36,356
Corporate income tax			10,152
			46,508
Permanent differences			
• Consolidation adjustments			
o Negative consolidation difference	-	(3,362)	(3,362)
• Capital increase expenses	-	(6,358)	(6,358)
• Other	3	-	3
Temporary differences			
• Consolidation adjustments			
o Adjustments due to FV measurement of investment property	-	(47,191)	(47,191)
o Adjustment for accounting depreciation/amortisation	-	(8,165)	(8,165)
o Other measurement adjustments	-	(1,731)	(1,731)
• Amortisation of restatement	2,921	-	2,921
• Limit on deductibility of interest	5,659	-	5,659
			(11,716)
Tax base (taxable income)			(11,716)

The parent company and a relevant part of its subsidiaries are subject to the SOCIMI scheme. As indicated in Note 4.5, taxation under this scheme is based on a general rate of 0% corporate income tax, provided certain requirements are met. However, special taxes of 19% and 15% may accrue and will be treated as corporate income tax payments in certain circumstances explained below. In the event of tax losses, Article 26 of the CIT Act does not apply. The rules for deductions and allowances provided by Chapters II, III and IV of that law are not applicable either. All matters not envisaged in the SOCIMI Law are governed secondarily by Law 27/2014 on Corporate Income Tax.

The parent company and its subsidiaries under the SOCIMI scheme will be required to pay a special tax in either of the following two circumstances:

- 19% of the entire amount of dividends or shares in profits paid to shareholders owning at least 5% of share capital, where the dividends, for the shareholders, are tax exempt or subject to an effective rate of tax below 10%.

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(Thousand euro)

- 15% of the portion of profits for the year not effectively distributed to the shareholders deriving from income not already taxed at the general income tax rate or in the reinvestment period regulated by Article 6.1.b) of the SOCIMI Law.

In the event that the asset holding requirement stipulated in Article 3.3 of Law 11/2009 (3 years) is not fulfilled, the income resulting from the transfer (in the case of shares) or from transfer and exploitation (in the case of real estate assets) will be subject to the general CIT regime and taxed (and, if applicable, regularised) at the general rate of 25%, in accordance with Article 125.3 of the CIT Act.

In 2022 and 2021, the permanent differences arising from consolidation adjustments relate to the negative differences on consolidation generated in the business combinations.

In both 2022 and 2021, the temporary differences arising from consolidation adjustments mainly comprise fair value adjustments to investment property and accounting depreciation/amortisation adjustments. They also related to measurement adjustments in 2021.

Positive temporary differences amounting to €4,704 thousand reflect differences between accounting and tax depreciation/amortisation due to the mergers described in Note 2.f. (2021: €2,921 thousand). In 2021, the amount of €5,659 thousand related to the limit on the deductibility of interest under applicable tax legislation. In both 2022 and 2021, the negative temporary difference reflects placement costs incurred in relation to the capital increase carried out during the year, recognised entirely as a tax-deductible reduction in reserves (Note 11).

Current corporate income tax is equal to 25% of the tax bases of the companies that recorded taxable income outside the SOCIMI scheme, save for the Portuguese company (22.5%).

Income tax expense is analysed below:

	Thousand euro	
	2022	2021
Deferred tax	(3,403)	(10,152)
	(3,403)	(10,152)

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de Inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(Thousand euro)

At 31 December 2022, the Group records tax-loss carryforwards in the amount of €22,919 thousand, i.e. all the tax losses except for those generated by the Montepino Logística, S.L. Group and transferred to the parent company following the business combination during the year. The parent company therefore has tax losses not included in assets amounting to €59,383 thousand (2021: €59,111 thousand), and there are also tax losses not reflected in assets in other subsidiaries totalling €248 thousand (2021: €248 thousand). As indicated in Note 13, deferred tax assets are recognised up to the limit of the deferred tax liabilities generated by each development.

The Group companies are open to inspection by the tax authorities for the last four years and the main taxes to which they are subject, i.e. since the incorporation of the companies that were formed in the last four years.

In accordance with current legislation, tax assessments may not be considered definitive until the returns filed have been inspected by the tax authorities or the four-year limitation period has ended. The Company's directors do not expect any significant additional liabilities to arise in the event of an inspection of the years open to inspection.

As a result, among other things, of the different interpretations to which current tax legislation lends itself, additional liabilities could arise as a result of an inspection. In any event, the directors consider that any such liabilities will not have a significant effect on the consolidated annual accounts.

16. Net financial income/(expense)

	Thousand euro	
	2022	2021
Financial income:		
On marketable securities and other financial instruments		
- From third parties	18	12
	18	12
Financial expense (Note 12):		
Borrowing costs	(6,258)	(3,007)
Loan origination fees	(1,598)	(5,199)
Other financial expenses	(42)	(1,361)
	(7,898)	(9,567)
Change in fair value of financial instruments (Note 12)	(4)	51
Net financial income/(expense)	(7,884)	(9,504)

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(Thousand euro)

In 2022, financial expense of €1,443 thousand (2021: €619 thousand) was recognised, reflecting the amortised cost of the new loan arranged in 2021 (Note 12). In addition, €155 thousand (Note 12) was taken to the income statement due to the cancellation of loans in 2022. In 2021, €4,580 thousand was taken to the income statement due to the cancellation of loans acquired by the Company in the 2021 business combination, as indicated in Note 2.f.

17. Directors' and senior management remuneration

Parent company's Board directors' remuneration

The members of the parent company's Board of Directors did not carry out any transactions outside the ordinary course of business or applying non-market terms with the parent company or any other Group company.

In 2022, no wages or salaries accrued to or were received by the parent company's Board directors, although per diems accrued in the amount of €30 thousand (2021: €24 thousand) for attendance at Board meetings.

No contributions were made to pension plans or funds for members of the parent company's Board of Directors in 2022 or 2021.

No advances or loans were granted to the Board directors during the year. Neither were any directors' liability insurance premiums fully or partially paid in the current or previous years.

There are seven non-employee directors at year-end 2022 and 2021, all men.

Senior management remuneration

The Company considers that there are no other senior management personnel, since these duties are performed externally by a different company (Note 18).

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(Thousand euro)

Directors' conflicts of interest

As regards the duty to avoid conflicts of interest with the parent company, during the year the directors holding office on the parent company's Board fulfilled the obligations stipulated in Article 228 of the Consolidated Text of the Spanish Companies Act. Both the Board directors and their related parties avoided the conflicts of interest envisaged in Article 229 of the said Act.

18. Other transactions with related parties

Set out below is a breakdown of transactions and year-end balances with related parties by company:

	Thousand euro	
	2022	2021
Transactions:		
Purchases of investment property and project management services (Note 8)		
Other related parties:		
- Valfondo Gestión, S.L.U.	3,668	2,481
- Ingeniería Logística Tectónica, S.L.	3,102	2,061
Services received and provided (other related parties):		
- Valfondo Gestión, S.L.U.	5,122	2,661
- Bankinter, S.A.	5,745	7,953
- Valfondo Desarrollos Técnicos, S.L.U.	(36)	(34)
	17,601	15,122
	Thousand euro	
	2022	2021
Balances payable and receivable:		
Other related parties:		
- Valfondo Gestión, S.L.U.	(1,735)	(1,512)
- Valfondo Desarrollos Técnicos, S.L.U.	-	41
- Ingeniería Logística Tectónica, S.L.	(7)	(1,003)
- Bankinter, S.A.	(934)	(698)
	(2,676)	(3,172)

These balances payable to related parties are carried under "Sundry payables" in 2022 and 2021. Balances receivable were carried under "Trade receivables for sales and provision of services" in 2021.

These transactions were completed at fair value.

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

(Thousand euro)

The services received from Valfondo Gestión, S.L.U. relate to bookkeeping, property management services and 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.

The agreement 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 fee is recognised at year-end 2022 or 2021 since the minimum profitability required for accrual has not been reached.

Although there is no shareholder relationship with the Company, it is classed as a related party under IAS 24 due to being a management company that influences operating, business and management decisions, as well as sharing certain directors or executives with the 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 management services and partly to advisory services and the structuring and 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 marketing and structuring fee of €2,492 thousand relating to the capital increase carried out during in 2022 (2021: €6,317 thousand in placement fees relating to the capital increases carried out in 2021).

The above-mentioned agreement 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. As in the case of Valfondo Gestión, S.L.U., no fee is recognised at year-end 2022 or 2021 since the minimum profitability required for accrual has not been reached.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (Thousand euro)

19. Reporting requirements applicable to SOCIMIs. Law 11/2009

The following information on the parent company is provided in conformity with Law 11/2009 on listed property investment companies ("SOCIMI Law"):

- a) Reserves for periods prior to the application of the special scheme laid down in this Law.

Reserves arising in periods prior to the application of the tax scheme provided in this Law were negative in the amount of €6,358 thousand.

- b) Reserves for periods in which the tax scheme established in this Law has been applied, distinguishing the part that derives from income subject to the 0% tax rate, the 15% tax rate or the 19% tax rate, from the income taxed at the general rate, if applicable.

This is not applicable, due to being the first year in which the SOCIMI scheme has been applied.

- c) Dividends paid out of profits for each period in which the special tax scheme has been applicable, distinguishing the part that derives from income subject to the 0% tax rate, the 15% tax rate or the 19% tax rate, from the income taxed at the general rate, if applicable.

This is not applicable, as no profits have been generated since the application date of the SOCIMI scheme.

- d) If dividends have been charged to reserves, indication of the periods in which the reserves applied were generated and whether the reserves were taxed at 0%, 15%, 19% or the general rate.

This is not applicable, as no profits have been generated since the application date of the SOCIMI scheme.

- e) Date of the resolution to pay out the dividends referred to in letters c) and d) above.

This is not applicable, as no profits have been generated since the application date of the SOCIMI scheme.

- f) Acquisition date of leased properties and of shareholdings in entities referred to in Article 2.1 of this Law.

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022**

(Thousand euro)

2022

Company	Property	Acquisition date	Project start date	Project end/offer for lease date
Bankinter Logística Socimi, S.A.	MADRID - Parla	01/01/2022	01/01/2022	01/01/2022
	VALENCIA - Alicante 1	01/01/2022	05/07/2022	23/09/2022
	VALENCIA - Alicante 2	01/01/2022	N/A	N/A
	VALENCIA - Alicante 3	26/07/2022	N/A	N/A
	ARAGÓN - Zaragoza	27/05/2022	27/12/2022	N/A
	CASTILLA LA MANCHA - Common areas	29/06/2022	N/A	N/A
	CASTILLA LA MANCHA - Marchamalo 4	13/05/2022	N/A	N/A

Subsidiary	Acquisition date
Montepino Logística Last Mile, S.L.U.	01/01/2022
Montepino Logística Big Box, S.L.U.	01/01/2022
Montepino Logística Torija, S.L.U.	01/01/2022
Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.U.	01/01/2022
Montepino Logística Barcelona, S.L.U.	01/01/2022
Montepino Logística Málaga, S.L.U.	01/01/2022
Montepino Logística Coslada 2, S.L.U.	01/01/2022
Montepino Logística Zaragoza, S.L.U.	01/01/2022
Montepino Logística Illescas 2, S.L.U.	01/01/2022
Montepino Logística Ruiseñor, S.L.U.	01/01/2022
Montepino Logística Levante, S.L.U.	01/01/2022
Inmobisanro, S.L.U.	01/07/2022
Ribatejo Plataforma Logística, LDA	01/08/2022
El Higuero Logística S.L.	21/12/2022

g) Identification of assets included in the 80% referred to in Article 3.1 of this Act

The assets forming part of the 80% referred to in Article 3.1 of Law 11/2009 are reflected in the above table, except for INMOBISANRO, S.L.U., El Higuero Logística, S.L.U and Ribatejo Plataforma Logística, LDA, which were not subject to the SOCIMI tax scheme at the year-end.

h) Reserves from periods in which the special tax scheme provided by this Law was applicable and that were utilised during the tax period, other than for distribution or to offset losses, stating the period in which the reserves were generated.

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de Inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022**

(Thousand euro)

This is not applicable, as no profits have been generated to date.

20. Environmental information

LEED certificates were obtained in 2022 and 2021 attesting to the fact that the buildings meet the required eco-efficiency and sustainability standards. These certificates were granted due to the use of materials that more than meet the required quality standards in the various developments executed.

21. Events after the reporting period

There have been no events having a material effect on these consolidated annual accounts since the year-end.

22. Audit fees

The fees accrued to PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. and other PwC network firms during 2022 and 2021 are set out below:

Thousand euro			
Items	PwC	Other PwC network firms	Total
Audit services	69	-	73
Other assurance services	9	-	4
Tax advice	-	-	-
Total	78	-	77
Items	PwC	Other PwC network firms	Total
Audit services	118	-	118
Other assurance services	18	-	18
Tax advice	-	13	13
Total	136	13	149

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

APPENDIX I - SUBSIDIARIES INCLUDED IN THE SCOPE OF CONSOLIDATION

FY 2022	Thousand euro		Incorporation date	% control	Capital	Reserves	Other items	Profit/(loss) for the period	Thousand euro Shareholder contributions
	Cost								
Montepino Logística Big Box, S.L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	325,640		27/12/2017	100%	135	246,639	(8,643)	(5,791)	1,134
Montepino Logística Last Mile, S.L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	87,762		29/10/2018	100%	3	57,051	(992)	493	11,962
Montepino Logística Toria, S.L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	43,852		24/11/2017	100%	292		(2,305)	168	29,949
Montepino Logística Málaga, S.L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	56,605		07/08/2019	100%	3		(1,087)	(727)	30,029
Montepino Logística Coslada 2, S.L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	4,259		13/11/2019	100%	3		(180)	(101)	4,019
Montepino Logística Guadalupe 2, S.L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	54,818		03/07/2018	100%	15		(1,279)	(488)	43,349
Montepino Logística Illescas 2, S.L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	15,713		28/03/2021	100%	3		(2)	(138)	15,710
Montepino Logística Levante, S.L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	73		28/03/2021	100%	3		(2)	(9)	70
Montepino Logística Zaragoza, S.L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	1,364		28/03/2021	100%	3		(65)	(59)	1,380
Montepino Logística Barcelona, S.L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	6,051		03/07/2018	100%	3		(233)	(62)	3,468
Montepino Logística Rubenior, S.L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	42,999		24/04/2018	100%	85	(12,370)	(3,995)	(526)	54,000
Inmobisarro S.L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	97,766		30/12/2004	100%	4		(10)	(417)	70,395
Plataforma Logística Ribatejo Castanheira do Ribatejo (Lisbon)	34,506		01/08/2022	100%	3		-	(84)	34,503
El Higuero Logística, S.L., Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	3		21/12/2022	100%	3		(8,643)		

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de Inglés
Nº 9526

FY 2021	Activity	Thousand euro		Company holding the Interest	Incorp. date	% control	Capital	Reserves	Other items	Profit/(loss) for the period	Thousand euro Shareholder contributions
		Cost									
	Real estate	333,642		Bankinter Logística SOCIMI, S.A.	27/12/2017	100%	135	246,639	(759)	(7,884)	9,135.
	Real estate	80,459		Bankinter Logística SOCIMI, S.A.	29/10/2018	100%	3	57,051	(166)	(825)	4,662
	Real estate	29,162		Bankinter Logística SOCIMI, S.A.	24/11/2017	100%	292	-	(415)	(1,890)	15,259
	Real estate	54,895		Bankinter Logística SOCIMI, S.A.	07/08/2019	100%	3		(380)	(726)	28,317
	Real estate	5,399		Bankinter Logística SOCIMI, S.A.	13/11/2019	100%	3		(72)	(107)	5,159
	Real estate	50,303		Bankinter Logística SOCIMI, S.A.	03/07/2018	100%	15		(651)	(629)	38,835
	Real estate	14,595		Bankinter Logística SOCIMI, S.A.	20/01/2020	100%	3		(15)	(50)	14,610
	Real estate	3		Bankinter Logística SOCIMI, S.A.	28/03/2021	100%	3			(2)	
	Real estate	3		Bankinter Logística SOCIMI, S.A.	28/03/2021	100%	3			(2)	
	Real estate	6,220		Bankinter Logística SOCIMI, S.A.	03/07/2018	100%	3		(66)	(168)	3,638
	Real estate	36,499		Bankinter Logística SOCIMI, S.A.	24/04/2018	100%	85	(12,370)	(1,298)	(2,759)	47,501

[Signature] **Lucas González Cebolla**
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA, S.A. AND SUBSIDIARIES

CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

In accordance with current legislation, the 2022 Management Report is set out below, its content fulfilling the requirements of Article 262 of the Spanish Companies Act.

Macroeconomic scenario

The outlook for the Spanish economy was good at the start of 2022, though not free from risks that eventually materialised as the months went by: i) slowdown in activities in the first part of the year due to the worsening epidemiological situation; ii) poor implementation of European funds; iii) high inflation; and iv) tightening of financial conditions. This was aggravated by the war between Ukraine and Russia, which considerably influenced the rise in the price of energy and some commodities (in view of the EU's dependence on Russian gas). Spain's economy finally grew 5.5% in 2022 and avoided the contraction at the end of the year.

Inflation was clearly the star of the show in 2022, particularly in energy prices. The year-on-year CPI rate closed at 5.7%, marking the second consecutive year of high inflation. The decrease in the final months of the year is expected to continue this year but inflation will remain at high levels. This will continue to erode household purchasing power, directly impacting household consumption because, although wages are rising, the pace is much slower than the growth in prices. The concern as regards December CPI data is core inflation, which came in at 7.0%.

471,000 new jobs were created last year, bringing the total number of people registered for Social Security to an all-time high of 20.3 million. Although the overall balance is positive, the December data confirm that job creation has slowed.

The external sector was the main driver of economic activity during the first half thanks to a remarkable recovery in the tourism industry and, to a lesser extent, to the resilience of the non-tourism goods and services export sector. It also performed well in the second half, though at a less intense pace.

As regards public finance, the increase in taxes collected that was observed in late 2021 thanks to the effect of inflation on tax revenues offset growth in spending. The overall government deficit will close the year below 5% and debt will stand at approximately 115% of GDP.

Rising interest rates are triggering a considerable increase in financing costs over a short period of time. Households and businesses are experiencing difficulties, not only because financial conditions are tightening but also because this situation follows a very prolonged period of exceptional financial and inflationary circumstances.

[Signature]



BANKINTER LOGÍSTICA, S.A. AND SUBSIDIARIES

CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

2022 was once again an excellent year for the logistics industry, which closed at the record levels achieved in 2021. In terms of new logistics space contracted, the year ended above 1.3 million m², 1% up on the previous year. Industry investment was only 2% below 2021 (a record year due to the completion of the Montepino acquisition by Bankinter Logística, which was the largest logistics transaction in Spain's history), totalling €2,300 million at the year-end.

Rent trended upwards during the year due to rising construction costs. This increase varied from market to market, but averaged over 5% and was above 10% in some markets.

The Group's situation

The Group's economic performance was excellent. It has focused on growth by expanding and increasing the value of its portfolio assets, cementing projects launched in previous years and beginning new projects.

In 2022, the Group delivered a total of 90,000 m² of new logistics buildings to its customers. During this period, the Group's lease commitments for the turnkey construction of logistics properties reached a total area of over 315,000 m² and the vacant 100,000 m² were leased, achieving 100% occupancy. Four new customers were included in the portfolio.

The Group has 46 projects at 31 December 2022 of which 21 are operational (19 generated monetary income in 2022). Of these projects, nine assets are in the construction phase, representing a total lease area of €512,000 m²

The Group's year-end highlights are described below:

- The volume of assets managed by the Group reached €1,360 million at 31 December 2022, which is 28.4% more than the €1,059 million managed by the Montepino Group at 31 December 2021.
- The fair value of investment property rose by €285 million up to €1,209 million during the year. The change in the fair value of investment property reflected in the income statement for the year amounts to €46 million, while €17.7 million is recognised for the absorption of goodwill.
- [Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de Inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA, S.A. AND SUBSIDIARIES

CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

- Revenue for the year totalled €26.1 million, having risen by 88% on the previous year.
- The Group obtained consolidated comprehensive income of €32.6 million after taxes.
- The Group's equity stands at €949.9 million, placing the solvency ratio at 69.8%.

The Group has a solid financial situation that will allow future commitments to be honoured. Drawable bank borrowings and financing in course will ensure that the Group can meet short-term obligations arising from the strong growth strategy followed.

Capital was increased by a fully-subscribed and paid-up cash amount of €249.2 million in 2022.

On 14 September 2022, the parent company notified the Tax Agency that it opted to apply the special tax scheme for listed property investment companies (SOCIMIs). Therefore, the parent company and most of its subsidiaries have been under the scheme since 1 January 2022.

Context and outlook

The IMF predicts that global inflation reached a high at the end of 2022 and has since been falling. However, forecasts indicate that in 2023 rates will still be higher than usual in many parts of the world and 4.9% in Spain.

Spain's GDP is estimated to grow by 1.1%, 0.4% above the euro area average. Monetary tightening by central banks will continue to weigh on economic activity, but the reopening of China will allow for higher growth than previously forecast.

Monetary policy will remain restrictive and the ECB is expected to raise interest rates further until mid-year.

Solid demand from tenants and a continued upward trend in rent in the main logistics areas are expected in the logistics industry in 2023. The most significant effect of the rise in construction costs and the notable increase in financial costs will be felt by at-risk projects, although our business is focused on turnkey construction and long-term leases. The upward pressure from yields will entail adjusting asset values, at least during the first half, although this situation is expected to begin to turn around as from 2024.

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA, S.A. AND SUBSIDIARIES

CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

In this context, the Group will continue to focus on developing and leasing logistics space through an ambitious growth plan that will allow it to remain a benchmark at the national level while maintaining its characteristic competitiveness, effective and quality.

Financial risk management

The Group's activities are exposed to various types of financial risk: market risk, credit risk, liquidity risk and cash flow interest rate risk. The Group's overall risk management programme focuses on the unpredictability of financial markets and seeks to minimise potential adverse effects on the companies' financial performance.

The Group manages liquidity risk prudently by keeping sufficient cash and drawable financing to meet its commitments.

The Group hedges interest rate risk arising from variable-interest financing.

Sustainability

Further progress was made in 2022 on the sustainability work that began in the previous year. Following the Board of Directors' approval of the ESG (Environmental, Social and Governance) Policy, the Company's ESG strategy was defined and implementation was mapped out, identifying 15 lines of action and 38 goals to be achieved by 2025 and by 2030. The Company's five fundamental pillars, Agenda 2030 and the UN's Sustainable Development Goals were adopted as the framework of reference.

The road map lays the foundations for the Company's non-financial information reporting.

The Group issued its first Sustainability Report in 2022 (based on 2021 performance), prepared in accordance with:

- the requirements and principles established in the SRS version of the Sustainability Reporting Guidelines prepared by the Global Reporting Initiative (GRI);
- the ISO 14064-3 standard requirements;
- and the European Real Estate Association's EPRA Best Practices Recommendations for Sustainability Reporting (EPRA sBPR).

The required disclosures in the notes to the accounts were verified by Bureau Veritas Certification.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA, S.A. AND SUBSIDIARIES

CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

In line with the goal of improving ESG performance measurement in the voluntary GRESB assessment, this year the Group again increased its score up to 88 points out of a possible 100 in the GRESB Standing Investments Benchmark and 94 out of 100 in the GRESB Development Benchmark, entailing an improvement of 12 and 24 points, respectively. This excellent performance was recognised by GRESB in the form of a Green Star award.

As regards the Company's commitment to develop and manage sustainable buildings, four new certificates were obtained during the year: 3 LEED Gold certificates and the first LEED Platinum certificate in the portfolio, the aim still being to have the entire portfolio LEED certified (projects with certificates issued or in the process of certification).

From a social viewpoint, Bankinter Logística continues to foster sports in our local communities. The following collaboration agreements were renewed or entered into for this purpose:

- Marchamalo Town Council: The sponsorship agreement with Marchamalo Town council was concluded to encourage townspeople to do sports, particularly in association with the Sports Schools.
- Guadalajara Sports Club: A new agreement was signed to support the promotion and encouragement of football for schoolchildren, grassroots teams and veterans or the first team (men and women) in the city of Guadalajara.
- Guadalajara Handball: A new agreement was concluded to foster handball for schoolchildren and grassroots teams.

Finally, the 87/100 score obtained in the tenant satisfaction survey is worth mentioning, reflecting a 2-point increase in customer satisfaction since the previous year.

Other matters

The Group only had six employees in 2022, management tasks having been performed by the company Valfondo Gestión, S.L.U. during the year

The average supplier payment period was 23 days.

No R&D activities were carried out in 2022.

The parent company had no dealings in own shares during the year, either itself or for the account of a third party. None of the Group companies hold any treasury shares.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA, S.A. AND SUBSIDIARIES

**CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER
2022**

Events after the reporting period

There have been no events having a material effect on these annual accounts since the year-end.

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

AUTHORISATION FOR ISSUE OF THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS AND CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

In accordance with Article 253 of the Consolidated Text of the Spanish Companies Act and Article 44 of the Code of Commerce, the Board of Directors of Bankinter Logística SOCIMI, S.A. hereby issue the Consolidated Annual Accounts and Management Report for the year ended 31 December 2022, 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) Consolidated balance sheet at year-end 2022.
- b) Consolidated income statement for 2022.
- c) Consolidated statement of comprehensive income for 2022.
- d) Consolidated statement of changes in equity for 2022.
- e) Consolidated cash flow statement for 2022.
- f) Notes to the consolidated annual accounts for 2022.
- g) Consolidated Management Report for 2022.

SIGNATORIES:

Fernando Moreno Marcos
Chair

[Signature]

Juan José Vera Villamayor
Director

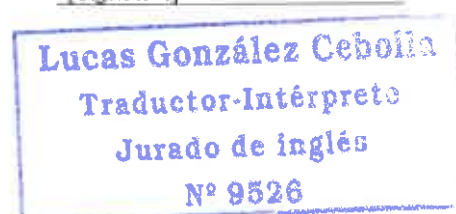
[Signature]

Ignacio Larrú Martínez
Director

[Signature]

Victor Martí Gilabert
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

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

AUTHORISATION FOR ISSUE OF THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS AND CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

In accordance with Article 253 of the Consolidated Text of the Spanish Companies Act and Article 44 of the Code of Commerce, the Board of Directors of Bankinter Logística SOCIMI, S.A. hereby issue the Consolidated Annual Accounts and Management Report for the year ended 31 December 2022, 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) Consolidated balance sheet at year-end 2022.
- b) Consolidated income statement for 2022.
- c) Consolidated statement of comprehensive income for 2022.
- d) Consolidated statement of changes in equity for 2022.
- e) Consolidated cash flow statement for 2022.
- f) Notes to the consolidated annual accounts for 2022.
- g) Consolidated Management Report for 2022.

SIGNATORIES:

Juan José Vera
Vicechair

[Signature]

Alfonso Cárcamo Gil
Non-Voting Secretary

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

AUTHORISATION FOR ISSUE OF THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS AND CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

In accordance with Article 253 of the Consolidated Text of the Spanish Companies Act and Article 44 of the Code of Commerce, the Board of Directors of Bankinter Logística SOCIMI, S.A. hereby issue the Consolidated Annual Accounts and Management Report for the year ended 31 December 2022, 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) Consolidated balance sheet at year-end 2022.
- b) Consolidated income statement for 2022.
- c) Consolidated statement of comprehensive income for 2022.
- d) Consolidated statement of changes in equity for 2022.
- e) Consolidated cash flow statement for 2022.
- f) Notes to the consolidated annual accounts for 2022.
- g) Consolidated Management Report for 2022.

SIGNATORIES:

Íñigo Gortázar Sánchez-Torres
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 castellano.

En Madrid, a 23 de marzo de 2023.

Mr Lucas González 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 23rd, 2023.



Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

**Bankinter Logística SOCIMI, S.A.
y sociedades dependientes**

Informe de auditoría
Cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2022
Informe de gestión consolidado

23 MAR. 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526



Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Bankinter Logística SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría
Valoración de las inversiones inmobiliarias

Modo en el que se han tratado en la auditoría

Tal como se indica en la nota 7 de la memoria consolidada, el Grupo mantiene inversiones inmobiliarias por importe de 1.208.642 miles de euros. De acuerdo a lo indicado en la nota 4.3 de la memoria consolidada, estos activos se registran por su valor razonable al cierre del ejercicio, registrando los cambios en dicho valor razonable en la cuenta de resultados consolidada.

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

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

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

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

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

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

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de Inglés
Nº 9526

23 MAR. 2023

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

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

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

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

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

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

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

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



23 MAR. 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

Bankinter Logística SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Javier Campos Leza (20427)

15 de marzo de 2023

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2023 Núm. 08/23/00302

96,00 EUR

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD
El presente documento es un informe de auditoría emitido por el
Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España
según la Ley 18/2003, de 4 de noviembre, de Auditoría de Cuentas.
El presente documento es un informe de auditoría emitido por el
Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España
según la Ley 18/2003, de 4 de noviembre, de Auditoría de Cuentas.

**Bankinter Logística SOCIMI, S.A. y
sociedades dependientes**

Cuentas anuales consolidadas e
informe de gestión consolidado
al 31 de diciembre de 2022

23 MAR. 2023



Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**BALANCE CONSOLIDADO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2022**

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	2022	2021
ACTIVO NO CORRIENTE		1.305.548	1.029.090
Inmovilizado intangible	6	64.180	98.840
Fondo de comercio de consolidación		64.180	98.840
Inversiones inmobiliarias	7	1.208.642	923.627
Inversiones financieras a largo plazo	8,9	30.720	4.655
Derivados		25.978	802
Otros activos financieros		4.742	3.853
Activos por impuesto diferido	13	1.624	1.426
Periodificaciones a largo plazo		382	542
ACTIVO CORRIENTE		54.577	29.916
Existencias		45	12
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8,9	23.387	11.683
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		2.959	2.486
Activos por impuesto corriente		74	204
Otros créditos con Administraciones Públicas		20.354	8.993
Inversiones financieras a corto plazo	8,9	700	441
Otros activos financieros		700	441
Periodificaciones a corto plazo	9	3.596	1.773
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8,9	26.849	16.007
TOTAL ACTIVO		1.360.125	1.059.006

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I descritas en la memoria consolidada forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2022

23 MAR. 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**BALANCE CONSOLIDADO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2022**

(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	2022	2021
PATRIMONIO NETO		949.874	662.290
Fondos propios		923.896	661.689
Capital	11	85.988	63.227
Prima de emisión	11	794.976	568.499
Reservas	11	10.328	(6.393)
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante		32.604	36.356
Ajustes por cambio de valor	9	25.978	601
PASIVO NO CORRIENTE		376.180	346.605
Deudas a largo plazo	8,12	282.227	266.449
Deudas con entidades de crédito		277.251	262.737
Otros pasivos financieros		4.976	3.712
Provisiones a largo plazo		29	-
Impuestos diferidos	13	93.924	80.156
PASIVO CORRIENTE		34.071	50.111
Deudas a corto plazo	8,12	28.999	46.971
Deudas con entidades de crédito		164	20.274
Otros pasivos financieros		28.835	26.697
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8,12	4.914	3.033
Acreedores varios		4.647	2.485
Personal		19	-
Pasivos por impuesto corriente		-	32
Otras deudas con las Administraciones Públicas		248	516
Periodificaciones a corto plazo		158	107
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.360.125	1.059.006

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I descritas en la memoria consolidada forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2022

23 MAR. 2023



Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**
(Expresada en miles de euros)

OPERACIONES CONTINUADAS	Nota	2022	2021(*)
Importe neto de la cifra de negocios	14	26.107	13.906
Prestaciones de servicios		26.107	13.906
Aprovisionamientos	14	(276)	-
Gastos de personal		(240)	(4)
Sueldos, salarios y asimilados		(181)	(3)
Cargas sociales		(59)	(1)
Otros gastos de explotación	14	(13.118)	(8.102)
Servicios exteriores		(11.639)	(7.279)
Tributos		(1.479)	(823)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	7,14	(685)	-
Otros resultados		8	(341)
Diferencia negativa por combinación de negocios	2.f	3.795	3.362
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	7	45.982	47.191
Deterioro del fondo de comercio	6	(17.682)	-
Absorción de revalorización de inversiones inmobiliarias		(17.682)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		43.891	56.012
Ingresos financieros		18	12
Gastos financieros		(7.898)	(9.567)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(4)	51
RESULTADO FINANCIERO	16	(7.884)	(9.504)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		36.007	46.508
Impuestos sobre beneficios	15	(3.403)	(10.152)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		32.604	36.356
Resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante	11	32.604	36.356

(*) Se corresponde con el periodo comprendido entre el 30 de marzo de 2021 y el 31 de diciembre de 2021

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I descritas en la memoria consolidada forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2022.



23 MAR. 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresado en miles de euros)

	2022	2021(*)
RESULTADO CONSOLIDADO NETO	32.604	36.356
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado	22.720	(5.754)
Otros gastos (nota 11)	(2.657)	(6.393)
Por cobertura de flujos de efectivo	25.176	852
Efecto impositivo	201	(213)
Transferencia a la cuenta de resultados consolidada	-	(38)
Por cobertura de flujos de efectivo	-	(51)
Efecto impositivo	-	13
RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO	55.324	30.564

(*) Se corresponde con el periodo comprendido entre el 30 de marzo de 2021 y el 31 de diciembre de 2021

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I descritas en la memoria consolidada forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2022.



23 MAR. 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de Inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresado en miles de euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio atribuido a los accionistas de la Sociedad dominante	Ajustes por cambios de valor	Total
Saldo inicio ejercicio 2021	60	-	-	-	-	60
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	(6.393)	36.356	601	30.564
Operaciones con socios o propietarios:						
- Aumentos de capital (nota 11)	63.167	568.499	-	-	-	631.666
Saldo final ejercicio 2021	63.227	568.499	(6.393)	36.356	601	662.290
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	(2.657)	32.604	25.377	55.324
Operaciones con socios o propietarios:						
- Aumentos de capital (nota 11)	22.761	226.477	-	-	-	249.238
- Otras variaciones del patrimonio neto (nota 11)	-	-	19.378	(36.356)	-	(16.978)
Saldo final ejercicio 2022	85.988	794.976	10.328	32.604	25.978	949.874

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I descriptas en la memoria consolidada forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2022.

23 MAR. 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresado en miles de euros)

	2022	2021(*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(20.245)	(91.394)
Resultado del ejercicio antes de impuestos	36.007	46.508
Ajustes del resultado	(24.846)	(41.959)
Gastos financieros	7.921	9.567
Ingresos financieros	(18)	(12)
Absorción de revalorización de Inversiones inmobiliarias (Nota 5)	17.682	-
Variación del valor razonable en Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	(45.982)	(47.191)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	4	-
Diferencia negativa de consolidación	(3.795)	(3.362)
Otros Ingresos y gastos	(658)	(961)
Cambios en el capital corriente	(23.256)	(91.664)
Existencias	(33)	6
Deudores y otras cuentas a cobrar	(11.357)	(375)
Otros activos corrientes	(1.612)	(9.955)
Acreedores y otras cuentas a pagar	(9.986)	(28.818)
Otros pasivos corrientes	(268)	(52.414)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(8.150)	(4.389)
Pago de intereses	(8.077)	(4.373)
Cobro de intereses	18	12
Pago por impuesto sobre beneficios	(91)	(28)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(207.579)	(595.277)
Pagos por inversiones	(207.579)	(597.233)
Sociedades del grupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas	(27.117)	(519.915)
Inversiones inmobiliarias	(180.127)	(76.826)
Otros activos financieros	(335)	(492)
Cobros por desinversiones	-	1.956
Otros activos financieros	-	1.956
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	238.666	702.618
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:	246.581	625.213
Emisión de instrumentos de patrimonio	246.581	625.213
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	(7.915)	77.405
Emisión:		
Deudas con entidades de crédito	12.562	282.614
Otras deudas	1.264	433
Devolución y amortización de:		
Deudas con entidades de crédito	(21.741)	(205.205)
Otras deudas	-	(437)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	10.842	15.947
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	16.007	60
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	26.849	16.007

(*) Se corresponde con el periodo comprendido entre el 30 de marzo de 2021 y el 31 de diciembre de 2021

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I descritas en la memoria consolidada forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2022

23 MAR. 2023



Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

1. Información general

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

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

El objeto social de la Sociedad dominante es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, la tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs y, la tenencia de participaciones de instituciones de inversión colectiva inmobiliaria.

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

Con fecha 14 de septiembre de 2022 la Sociedad dominante comunicó a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("Ley SOCIMI" o "Ley 11/2009"). De esta forma, la Sociedad dominante y la mayor parte de sus sociedades dependientes pasan a regularse por el citado régimen fiscal SOCIMI desde 1 de enero de 2022.

El 22 de marzo de 2022 se ha aprobado el cambio de denominación social de la Sociedad dominante a Bankinter Logística SOCIMI, S.A.

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



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

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

El Grupo está compuesto por la Sociedad dominante, mencionada con anterioridad, así como por 14 sociedades dependientes, siendo el control de la dominante sobre estas del 100%. En el Anexo I se detalla la relación, así como la información relativa a las mismas.

Las cuentas anuales de las sociedades del Grupo utilizadas en el proceso de consolidación son las correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022. Respecto al ejercicio 2021, y de cara a adaptar la cuenta de resultados al periodo comprendido entre la constitución del Grupo y el cierre del ejercicio 2021, se llevaron a cabo las correspondientes correcciones en la cuenta de resultados de las cuentas anuales de cada sociedad.

Régimen de SOCIMI

Tal y como se ha indicado con anterioridad, el régimen fiscal de la Sociedad se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 26/2009, de 23 de diciembre, la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, el Real Decreto-ley 3/2016, de 2 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario:

Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen son las siguientes:

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. Obligación de inversión. El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de sociedades, a saber:
 1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley (entidades con objeto social similar al de las SOCIMI y cuya política de reparto de dividendos sea idéntica a la que establece la Ley 11/2009).

23 MAR. 2023



Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente (tres años), deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.



Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

23 MAR. 2023

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación, ya sea en España o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
4. Obligación de distribución del resultado. La Sociedad deberá distribuir como dividendos los beneficios generados en cada ejercicio, una vez cumplidos los requisitos mercantiles. El acuerdo de distribución deberá adoptarse en el plazo de 6 meses a contar desde el cierre del ejercicio, en los siguientes términos:
 - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
5. Obligación de información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
6. Capital mínimo. El capital social mínimo de la sociedad SOCIMI dominante se establece en 5 millones de euros.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

23 MAR. 2023



BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades, con carácter general, se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. Adicionalmente, también se aplicará un gravamen especial del 15% sobre aquella parte del beneficio que, habiendo tributado al 0%, no haya sido objeto de distribución a sus socios, aun cuando se hubieran cumplido los requisitos de reparto previstos por la normativa y que se han detallado en el apartado 4. Anterior, excepto si se tratan de rentas que están acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley 11/2009. Dichos gravámenes tendrán la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. De resultar aplicable, estos gravámenes especiales deberán ser satisfechos por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo mediante la oportuna autoliquidación.

El Grupo se encuentra dentro del plazo transitorio de 2 años que le habilita para incumplir determinados requisitos del régimen. En consecuencia, a 31 de diciembre de 2022, no concurre ningún supuesto de exclusión de la Sociedad dominante y de las dependientes acogidas del régimen fiscal SOCIMI. Las sociedades dependientes Inmobisano, S.L. (Sociedad Unipersonal), El Higuero Logística S.L.Uy RPLP Ribatejo Plataforma Logística LDA, ubicada esta última en Portugal, no han optado por el régimen en 2022.

En consecuencia, las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales individuales de la Sociedad dominante del ejercicio 2022, formuladas por sus Administradores, que se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas, han sido preparadas bajo la asunción de la aplicación del Régimen SOCIMI.

Por otro lado, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2022 de las sociedades que componen el Grupo se encuentran pendientes de formulación por sus Administradores correspondientes y se esperan sean aprobadas por sus respectivas Juntas Generales de Socios o Accionistas dentro de los plazos establecidos por la legislación aplicable.

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

23 MAR. 2023



Lucas González Cebolla

Traductor-Intérprete

Jurado de inglés

Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros contables, de Bankinter Logística SOCIMI S.A. y de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado al final de la presente nota, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2022 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado en dicha fecha.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2022 pueden diferir de los utilizados por algunas sociedades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios, así como para adecuarlos a las NIIF adoptadas por la Unión Europea.

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

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

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

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

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

23 MAR. 2023



Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

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

- El valor de mercado de los activos adquiridos en las combinaciones de negocios (nota 2.f).
- El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo (Nota 4.3. y 7). El grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2022. Dicho valor razonable ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas periódicamente por expertos independientes. Dichas valoraciones se han realizado a 31 de diciembre de 2022 de acuerdo con los métodos descritos en la Nota 4.4 .
- La recuperación de los activos por impuesto diferido y la tasa fiscal aplicable a las diferencias temporarias (Nota 4.5)
- Recuperabilidad del fondo de comercio (Nota 4.7)

c) Agrupación de partidas

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

d) Comparación de la información

La información contenida en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2021 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022. En el caso de las cifras comparativas del ejercicio 2021 se refieren al periodo entre el 30 de marzo de 2021, fecha de constitución del grupo (nota 1) y 31 de diciembre de 2021.

e) Moneda funcional y de presentación

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

f) Combinaciones de negocio

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

23 MAR. 2023



Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

Ejercicio 2022

Con fecha 1 de julio de 2022, la Sociedad dominante del Grupo, Bankinter Logística SOCIMI, S.A. ha procedido a la adquisición de la totalidad del capital social de la sociedad Inmobisanro, S.L. con un coste de adquisición de 27.370 miles de euros, el cual ha sido desembolsado íntegramente mediante desembolso monetario.

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

Valor razonable	Miles de Euros
Inversiones inmobiliarias	54.945
Inversiones financieras largo plazo	608
Activos por impuesto diferido	4
Existencias	1.173
Cuentas a cobrar	477
Efectivo y equivalentes al efectivo	253
Activos adquiridos	57.460
Deudas a largo plazo	(3.740)
Pasivos por impuesto diferido	(10.360)
Cuentas por pagar	(12.195)
Pasivos adquiridos	(26.295)
Activos netos adquiridos	31.165
Precio de compra	27.370
Valor razonable de los activos netos adquiridos	(31.165)
Diferencia negativa de consolidación	(3.795)

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

	Miles de Euros
Precio de compra	(27.370)
Efectivo y equivalentes al efectivo	253
Salida / (Entrada) de efectivo en la adquisición	(27.117)



23 MAR. 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

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

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

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias se ha fijado de acuerdo a valoraciones realizadas por expertos independientes a fecha 30 de junio de 2022, fecha de la combinación de negocios, siendo este epígrafe, así como su correspondiente pasivo por impuesto diferido, la única diferencia entre valores contables y valores razonables. En la determinación del valor razonable de los activos adquiridos se ha aplicado metodología de Valor residual estático, siguiendo los estándares RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), en línea con lo indicado en nota 4.4.

Este negocio adquirido ha aportado al Grupo unos ingresos y un resultado en el período comprendido desde el 1 de julio de 2022 al 31 de diciembre de 2022 de 276 miles de euros y 22.160 miles de euros (beneficios) respectivamente. Dichos resultados son consecuencia de la variación de valor razonable de los activos inmobiliarios en el período. Si la adquisición hubiera tenido lugar el 1 de enero de 2022, los ingresos y el resultado del ejercicio aportados por la sociedad al Grupo habrían ascendido a 312 miles de euros y 22.003 miles de euros respectivamente.

Ejercicio 2021

Grupo Montepino

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



23 MAR. 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

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

Valor razonable	Miles de Euros
Inversiones inmobiliarias	741.133
Inversiones financieras largo plazo	4.923
Activos por impuesto diferido	3.933
Existencias	4
Cuentas a cobrar	4.077
Inversiones financieras a corto plazo	835
Periodificaciones	211
Efectivo y equivalentes al efectivo	4.846
Activos adquiridos	759.862
Recursos Ajenos y otros pasivos financieros	(270.089)
Pasivos por impuesto diferido	(67.130)
Cuentas por pagar	(1.918)
Periodificaciones	(918)
Pasivos adquiridos	(340.055)
Activos netos adquiridos	419.907
Precio de compra	518.747
Valor razonable de los activos netos adquiridos	(419.907)
Fondo de comercio	98.840

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

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

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

23 MAR. 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

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

Logística Ruiseñor

Con fecha 30 de junio de 2021, la sociedad dependiente Montepino Logística, S.L. (posteriormente absorbida por Bankinter Logística, S.A., tal y como se indica con posterioridad) procedió a la adquisición de la totalidad del capital social de la sociedad Logística Ruiseñor, S.L.U., la cual es a su vez propietaria del 100% del capital social de Chacailo ITG, S.L con un coste de adquisición de 6.130 miles de euros, el cual fue desembolsado íntegramente mediante desembolso monetario.

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

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

23 MAR. 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

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

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

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

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias se fijó de acuerdo a valoraciones realizadas por expertos independientes a fecha 30 de junio de 2021, fecha de la combinación de negocios, siendo este epígrafe, así como su correspondiente pasivo por impuesto diferido, la única diferencia entre valores contables y valores razonables. En la determinación del valor razonable de los activos adquiridos se aplicó metodología de Descuento de Flujos de Caja (Discounted Cash Flow, en adelante "DCF"), siguiendo los estándares RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), en línea con lo indicado en nota 4.3.

Reestructuraciones internas grupo ejercicio 2021

En relación con la combinación de negocios realizada el ejercicio 2021 de Montepino Logística, S.L. indicada con anterioridad, el detalle de sociedades sobre las que esta tenía el 100% de participación a fecha de la combinación de negocios era el siguiente:

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

23 MAR. 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de Inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

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

- Con fecha 9 de diciembre de 2021 se aprobó el proyecto de fusión la Sociedad dominante del Grupo, Bankinter Logística, S.A. y Montepino Logística, S.L., siendo Bankinter Logística, S.A. la sociedad absorbente.
- Con fecha 18 de noviembre de 2021 se aprobó el proyecto de fusión las sociedades Montepino Logística Toledo, S.L., Montepino Logística CLI1, S.L., Montepino Logística Cabanillas, S.L., Montepino Logística Guadalajara, S.L., Montepino Logística Marchamalo II y Montepino Logística Marchamalo III, S.L., siendo Montepino Logística Toledo, S.L. la sociedad absorbente. Asimismo, con fecha 18 de noviembre se procedió al cambio de denominación social, pasándose a llamar la sociedad Montepino Big Box, S.L. (Sociedad Unipersonal) en lugar de Montepino Logística Toledo, S.L.
- Con fecha 18 de noviembre de 2021 se aprobó el proyecto de fusión las sociedades Montepino Logística Sant Esteve, S.L., Montepino Logística Romero, S.L., Montepino Logística Industria, S.L., Montepino Logística Ontina, S.L., Montepino Logística Fuentesmar, S.L., Montepino Logística Castellbisbal, S.L. y Montepino Logística San Fernando, S.L., siendo Montepino Logística Sant Esteve, S.L. la sociedad absorbente. Asimismo, con fecha 18 de noviembre se procedió al cambio de denominación social, pasándose a llamar la sociedad Montepino Last Mile, S.L. (Sociedad Unipersonal) en lugar de Montepino Logística Sant Esteve, S.L.
- Asimismo, con fecha 18 de noviembre se aprobó el proyecto de fusión de las sociedades Logística Ruisenior, S.L. y Chacaillo ITG, S.L., siendo esta última la sociedad absorbente.

En el anexo I se incluyen las sociedades dependientes que componen el grupo a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021.

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

3.1 Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2022

El Grupo ha aplicado las siguientes normas y modificaciones por primera vez para su ejercicio financiero que comienza el 1 de enero de 2022.

- NIC 16 (Modificación) "Inmovilizado material: importes percibidos antes del uso previsto"
- NIC 37 (Modificación) "Contratos de carácter oneroso: costes del cumplimiento de un contrato"



23 MAR. 2023

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

- NIIF 3 (Modificación) "Referencia al Marco conceptual"
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2018 – 2020.
 - o NIIF 1 "Adopción por primera vez de las NIIF"
 - o NIIF 9 "Instrumentos financieros"
 - o NIC 41 "Agricultura"

Las modificaciones mencionadas no tuvieron un impacto sobre los importes reconocidos en ejercicios anteriores y no se espera que afecten significativamente al ejercicio actual o ejercicios futuros.

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

- NIIF 17 "Contratos de seguros"
- NIIF 17 (Modificación) "Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 — Información comparativa"
- NIC 1 (Modificación) "Desglose de políticas contables"
- NIC 8 (Modificación) "Definición de estimaciones contables"
- NIC 12 (Modificación) "Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos derivados de una única transacción"

El Grupo se encuentra en fase de análisis de los impactos que puedan llegar a tener la nueva normativa en los estados financieros consolidados, aunque no se espera que sean significativos.

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

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, el IASB y el Comité de Interpretaciones de NIIF habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos"
- NIIF 16 (Modificación) "Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior"
- NIC 1 (Modificaciones) "Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes"

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



23 MAR. 2023
Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de Inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

4. Normas de registro y valoración

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

a) Sociedades Dependientes

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

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

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

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

b) Asociadas

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

El Grupo no tiene sociedades asociadas.



23 MAR. 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de Inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

c) Método de la participación

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

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

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

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

d) Cambios en la participación de la propiedad

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

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



Juanas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de Inglés
Nº 9526

23 MAR. 2023

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

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

e) Diferencias de primera consolidación

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

f) Perímetro de consolidación

Las sociedades que componen el Grupo al 31 de diciembre de 2022 junto con información relativa al método de consolidación se detallan en el Anexo I de las cuentas anuales consolidadas.

4.2 Combinaciones de negocios

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

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

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

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

23 MAR. 2023



Eness González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de Inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

Deterioro del fondo de comercio

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

4.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

23 MAR. 2023



Encas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de Inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo durante el ejercicio 2022 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. En este sentido, en el caso particular de Ribatejo Plataforma Logística, LDA se considera un horizonte temporal de 30 años.

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

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

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

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

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

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

23 MAR. 2023



Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

(Expresada en miles de euros)

El detalle de las *yields* consideradas, así como las hipótesis empleadas en la estimación de crecimiento de flujos previstos para el ejercicio 2022 y 2021 se detalla en los siguientes cuadros:

Exit Yields (%)	2022	2021			
Zona Centro -- Prime Yield					
Naves logísticas en explotación /operativos	4,00%-4,25%	3,99% -4,75%			
Naves logísticas en construcción	4,25%-4,50%	4,25% -4,40%			
Cataluña					
Naves logísticas en explotación	4,00%-4,25%	4,00% - 4,25%			
Naves logísticas en construcción	4,25%	4,00% - 4,25%			
Otras					
Naves logísticas en explotación	4,00%-5,50%	5,50%			
Naves logísticas en construcción	5,00%	4,00% -5,00%			
Tasas de descuento	2022	2021			
Zona Centro -- Prime Yield					
Naves logísticas en explotación /operativos	4,5%-7%	4,00% -6,25%			
Naves logísticas en construcción	6,0%-9,25%	6,00% -8,50%			
Cataluña					
Naves logísticas en explotación	6,00%-6,50%	5,25%			
Naves logísticas en construcción	6,25%	5,75% - 6,75%			
Otras					
Naves logísticas en explotación	6,00%-7,50%	6,00%-6,75%			
Naves logísticas en construcción	6,25%-9,50%	6,00% -8,50%			
Incremento de rentas (%) - 2022	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Zona Centro					
Naves logísticas en explotación	3,74%	3,99%	2,06%	2,14%	1,44%
Naves logísticas en construcción	0,00%	0,0%	0,40%	1,95%	2,14%
Cataluña					
Naves logísticas en explotación	4,03%	1,77%	1,42%	1,47%	2,01%
Naves logísticas en construcción	0%	2,16%	1,87%	1,96%	2,00%
Otras					
		19.63			
Nave logística en explotación	2,72%	%	1,94%	2,94%	0,99%
Naves logísticas en construcción	0,00%	0,36%	1,89%	1,95%	2,37%



BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

(Expresada en miles de euros)

Incremento de rentas (%) - 2021	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Zona Centro					
Naves logísticas en explotación	0,81%	4,16%	6,77%	6,78%	2,51%
Naves logísticas en construcción	0,00%	0,27%	1,33%	1,41%	1,93%
Cataluña					
Naves logísticas en explotación	0,00%	0,93%	1,07%	1,13%	2,50%
Naves logísticas en construcción	0,00%	1,40%	1,60%	1,70%	1,98%
Otras					
Nave logística en explotación	0,00%	1,41%	1,60%	1,70%	2,75%
Naves logísticas en construcción	0,00%	0,47%	1,56%	1,68%	1,70%

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

La variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, para la determinación del valor de sus activos inmobiliarios:

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad – Exit Yield	Valoración	Disminución	Aumento
		67.633	
Ejercicio 2022	1.208.606		(60.359)
Ejercicio 2021	909.866	41.579	(44.100)

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad – TIR	Valoración	Disminución	Aumento
		36.824	(35.728)
Ejercicio 2022	1.208.606		(35.728)
Ejercicio 2021	909.866	17.682	(24.944)

4.4 Activos financieros**4.4.1 Cuentas comerciales a cobrar**

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



23 MAR. 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

4.4.2 Inversiones y otros activos financieros

a) Clasificación

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

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

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

b) Reclasificación

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

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

c) Reconocimiento y baja en cuentas

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

23 MAR. 2023



Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete²²
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

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

d) Valoración

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

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

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

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

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

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

23 MAR. 2023



Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

e) Pérdidas por deterioro del valor

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

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

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

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

4.5 Impuesto sobre las ganancias.

Siguiendo el régimen fiscal SOCIMI, la Sociedad dominante está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo general del 0%.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, el Grupo estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad dominante sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de No Residentes).

No obstante, ese gravamen especial del 19% no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.



Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

23 MAR. 2023

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

Con efectos para los periodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley 11/2009.

Para aquellas Sociedades del Grupo que no están enmarcadas dentro del régimen referido anteriormente, 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. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. 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 impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos y pasivos por impuesto corriente y cuando los saldos fiscales diferidos se refieren a la misma autoridad fiscal. Los activos y pasivos por impuesto corriente se compensan cuando la entidad tiene un derecho legalmente exigible de compensar y tiene la intención de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

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.



23 MAR. 2023



BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

4.6 Arrendamientos

De acuerdo con lo establecido en NIIF 16, los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. A 31 de diciembre de 2022 no hay arrendamientos significativos donde el Grupo opera como arrendatario.

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

4.7 Pérdidas por deterioro del valor de los activos

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

4.8 Efectivo y equivalentes al efectivo

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

23 MAR. 2023



Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

4.9 Patrimonio neto

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

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

4.10 Pasivos financieros

a) Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar

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

b) Deuda financiera

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

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

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



Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

23 MAR. 2023

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

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

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

4.11 Estimación del valor razonable de instrumentos financieros

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

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

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

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

4.12 Instrumentos financieros derivados

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

23 MAR. 2023



Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de Inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

Cobertura de los flujos de efectivo:

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

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

4.13 Reconocimiento de ingresos

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

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

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

Arrendamiento de inmuebles

De acuerdo con lo establecido en la NIIF 16, los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. En este sentido, a 31 de diciembre de 2022 y 2021, la totalidad de los arrendamientos del Grupo tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

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

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



23 MAR. 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

Condiciones de arrendamiento específicas: incentivos al alquiler

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

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

Agente urbanizador

La sociedad dependiente Inmobisanro, S.L. actúa como agente urbanizador del sector donde se encuentran parcelas propiedad del Grupo, así como de forma residual otras parcelas propiedad de terceros, sin registrar margen ni beneficio derivado de dicha actividad urbanizadora. A fecha de hoy no se están generando rentas por el uso de los activos propios.

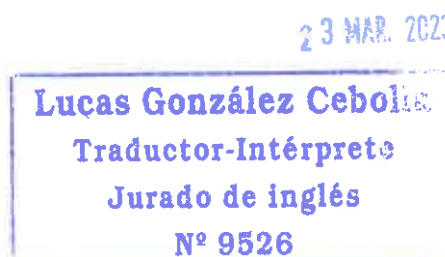
No obstante, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

4.14 Costes por intereses

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

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

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



BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

4.15 Provisiones

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

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

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

4.16 Transacciones con otras partes vinculadas

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

4.17 Transacciones en moneda extranjera

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

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



23 MAR. 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

4.18 Activos y pasivos corrientes

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

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

4.19 Medioambiente

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

Las actuaciones de la Sociedad en relación con la protección del medioambiente se tratan de igual forma que el resto de las inversiones, activándose cuando se estima que contribuyen a la generación de ingresos futuros o imputándose como gastos de explotación a resultados del ejercicio en caso contrario. No obstante, la actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene impacto medioambiental significativo.

23 MAR. 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de Inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

4.20 Estado de resultado global consolidado

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

4.21 Estado de flujos de efectivo consolidado

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

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

23 MAR. 2023



Lucas González Ceballos
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

5. Gestión del riesgo financiero

a) Factores de riesgo financiero

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

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

b) Riesgo de liquidez

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

c) Riesgo de tipo de interés

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

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

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



23 MAR. 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

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

6. Fondo de comercio de consolidación

El fondo de comercio registrado a 31 de diciembre de 2022 y 2021 tiene su origen en la combinación de negocio descrita en la nota 2.f, siendo su movimiento durante el ejercicio 2022 y 2021 el siguiente:

	Miles de euros
Saldo a 30.03.2021	-
Combinación de negocios (nota 2.f)	98.840
Saldo a 31.12.2021	98.840
Traspaso por absorción de valor	(34.660)
Saldo a 31.12.2022	64.180

El traspaso por absorción de valor registrado en el ejercicio 2022 está relacionado con la revalorización experimentada por los activos inmobiliarios desde la fecha de combinación de negocios procedentes de Montepino Logística (nota 2.f) sobre los cuales existía una previsión de generación de valor a dicha fecha.

El Grupo considera que dicha revalorización representa la materialización de las expectativas existentes a la fecha de la combinación de negocios, motivo por el cual ha reducido el fondo de comercio en el importe indicado

De este importe, 17.682 miles de euros se han registrado en la cuenta de resultados (nota 7) y 16.978 en reservas (nota 11) por estar este último importe relacionado con las plusvalías generadas en el ejercicio 2021.



23 MAR. 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

El Grupo ha realizado un análisis de recuperabilidad sobre el importe de fondo de comercio registrado a 31 de diciembre de 2022, estimando que el valor actual de los beneficios que se producirán en los proyectos en los que existían expectativas de revalorización en la fecha de combinación (y que son el origen del fondo de comercio) son superiores al valor contable del fondo de comercio a 31 de diciembre de 2022, por lo que no ha sido necesario realizar ningún deterioro adicional. En la estimación del citado valor actual se ha utilizado unas tasas de descuento y exit yields en línea con lo indicado en la nota 4.3.



23 MAR. 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de Inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

(Expresada en miles de euros)

7. Inversiones inmobiliarias

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

					Miles de Euros
				Inversión Inmobiliaria en curso	
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones		Total
Saldo a 30.03.2021	-	-	-	-	-
Coste	-	-	-	-	-
Incentivos	-	-	-	-	-
Variación de valor razonable	-	-	-	-	-
Valor contable	-	-	-	-	-
Combinación de negocios (Coste)	101.856	423.515	18.411	229.255	773.037
Combinación de negocios (incentivos)	-	11.890	-	-	11.890
Altas	11.621	7.695	751	70.481	90.548
Traspasos coste	15.395	13.666	1.090	(30.151)	-
Otros movimientos (incentivos)	-	951	-	-	951
Variación de valor razonable	-	13.625	-	33.566	47.191
Traspaso de valor razonable	-	6.467	-	(6.467)	-
Saldo a 31.12.21	128.872	477.819	20.252	296.684	923.627
Coste	128.872	444.876	20.252	269.585	863.585
Incentivos	-	12.851	-	-	12.851
Variación de valor razonable	-	20.092	-	27.099	47.191
Valor contable 31.12.21	128.872	477.819	20.252	296.684	923.627
Combinación de negocios (Coste)	-	-	-	54.945	54.945
Altas	24.236	4.030	497	155.551	184.314
Traspasos coste	49.860	35.887	508	(86.255)	-
Bajas	-	-	-	(685)	(685)
Otros movimientos (Incentivos)	-	459	-	-	459
Variación de valor razonable	-	(467)	-	46.449	45.982
Traspaso de valor razonable	-	5.737	-	(5.737)	-
Saldo a 31.12.22	202.968	523.465	21.257	460.952	1.208.642
Coste	202.968	484.793	21.257	393.141	1.102.159
Incentivos	-	13.310	-	-	13.310
Variación de valor razonable	-	25.362	-	67.811	93.173
Valor contable 31.12.22	202.968	523.465	21.257	460.952	1.208.642

23 MAR. 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

A cierre del ejercicio 2022 se encuentran registrados como mayor valor de inversiones inmobiliarias 13.310 miles de euros (2021: 12.851 miles de euros) correspondientes a la linealización de las carencias (Nota 4.13) que han sido ajustadas como menor ingreso de plusvalía por ajuste a valor razonable.

Respecto a las altas del ejercicio 2022, 77.104 miles de euros atienden a la adquisición de solares, 49.185 miles de euros a otros costes activables y 58.025 miles de euros a certificaciones de obras (2021: 11.621 miles de euros atienden a la adquisición de solares, 19.805 miles de euros a otros costes activables y 59.122 miles de euros a certificaciones de obras). Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se han activado intereses capitalizados.

A fecha de cierre del ejercicio 2022 existen anticipos por importe de 36 miles de euros (2021: 13.767 miles de euros para proyectos futuros, los cuales no fueron valorados a valor razonable dado que no atendía a inmuebles propiedad del Grupo). De esta forma los activos inmobiliarios valorados a valor razonable ascienden a 1.208.606 miles de euros, (2021: 909.866 miles de euros) atendiendo principalmente a activos inmobiliarios relacionados con el sector logístico, clasificándose como nivel 3 de jerarquía de valor razonable (nota 4.11). En nota 4.3 se identifican las principales variables utilizadas en la valoración realizada por un experto independiente, así como un análisis de sensibilidad en base a variaciones en las principales variables.

A 31 de diciembre de 2022 existen 46 proyectos de los cuales 19 han generado rentas monetarias en el ejercicio 2022 (2021: 27 proyectos de los cuales 11 han generado rentas monetarias) por importe de 23.964 miles de euros (2021: 12.079 miles de euros), y, adicionalmente, han devengado ingresos por arrendamientos consecuencia de la linealización del periodo de carencia por importe de 649 miles de euros (2021: 963 miles de euros) (Ver Nota 14.a), habiendo devengado gasto de explotación en 2022 por importe de 10.382 miles de euros (2021: 6.702 miles de euros), suma del gasto de explotación de las sociedades en las que se encuentran los activos que han generado rentas, no siendo todos ellos directamente relacionados con estos activos.

La baja registrada por importe de 685 miles de euros atiende a un anticipo entregado a cuenta por una promoción sobre la cual a fecha actual existen dudas razonables en cuanto a su ejecución y por tanto supondría la pérdida de tal anticipo.

Tal y como se indica en la Nota 4.3, las inversiones inmobiliarias son valoradas a valor razonable, registrándose las diferencias entre el valor razonable y el coste en el resultado del ejercicio. El valor razonable se ha obtenido en base a la valoración a 31 de diciembre de 2022 de expertos independientes, los cuales cuentan con una alta capacidad profesional reconocida y una alta experiencia en el sector, utilizando el método de descuento de flujos de caja, considerando las rentas ya acordadas en los arrendamientos futuros de las promociones y utilizando unas tasas de descuento y tasas de crecimiento dependiendo del estado de la promoción, las cuales se detallan en nota 4.3.

23 MAR. 2023



Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de Inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

Como consecuencia de la obtención del valor razonable por el experto independiente, indicado en el párrafo anterior, se ha registrado un ingreso bruto en el ejercicio por importe de 45.982 miles de euros (2021: 47.191 miles de euros). Este ingreso bruto se registra en la cuenta de resultados en el epígrafe "Variación de valor de las inversiones inmobiliarias".

a) Inversiones inmobiliarias adquiridas a otras partes vinculadas

Durante el ejercicio 2022 se han realizado adquisiciones de inversiones inmobiliarias a otras partes vinculadas correspondientes a la fase de construcción por importe de 6.770 miles de euros (2021: 4.542 miles de euros) (Nota 18).

b) Bienes afectos a garantías

A 31 de diciembre de 2022 existen préstamos concedidos por entidades financieras con un capital pendiente por importe de 282.818 miles de euros (2021: 269.399 miles de euros) (nota 12), que están garantizadas por inversiones inmobiliarias con un coste de 694.047 miles de euros y un valor razonable de 747.470 miles de euros (2021: 557.312 y 584.221 miles de euros, respectivamente).

c) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

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

Categoría	Miles de Euros	
	2022	2021
Menos de un año	30.907	21.887
Entre uno y cinco años	189.207	87.319
Más de cinco años	350.517	119.418
	570.631	228.624

d) Seguros

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



23 MAR. 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

(Expresada en miles de euros)

8. Análisis de instrumentos financieros**8.1 Análisis por categorías**

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

Miles de euros					
Activos financieros a largo plazo					
Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Derivados y Otros	
2022	2021	2022	2021	2022	2021
Otros activos financieros (Nota 9)	-	-	-	30.720	4.655
-	-	-	-	30.720	4.655

Miles de euros					
Activos financieros a corto plazo					
Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Otros	
2022	2021	2022	2021	2022	2021
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 9)	-	-	-	2.959	2.486
Otros activos financieros (Nota 9)	-	-	-	700	441
Efectivos y otros activos equivalentes (Nota 10)	-	-	-	26.849	16.007
-	-	-	-	30.508	18.934

Miles de euros					
Pasivos financieros a largo plazo					
Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Débitos y Otros	
2022	2021	2022	2021	2022	2021
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	277.251	262.737	-	4.976	3.712
277.251	262.737	-	-	4.976	3.712



23 MAR. 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Débitos y Otros	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	164	20.274	-	-	33.501	29.182
	164	20.274	-	-	33.501	29.182

8.2 Análisis por vencimientos

El desglose de los activos financieros por año de vencimiento al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 era el siguiente:

Ejercicio 2022

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Total
Fianzas (Nota 8)	-	-	-	-	-	4.742	4.742
Derivados	-	-	-	25.978	-	-	25.978
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.959	-	-	-	-	-	2.959
Otros activos financieros	700	-	-	-	-	-	700
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	26.849	-	-	-	-	-	26.849
Totales	30.508	-	-	25.978	-	4.742	61.228

Ejercicio 2021

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	Total
Fianzas (Nota 9)	-	-	-	-	-	3.853	3.853
Derivados	-	-	-	-	802	-	802
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.486	-	-	-	-	-	2.486
Otros activos financieros	441	-	-	-	-	-	441
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	16.007	-	-	-	-	-	16.007
Totales	18.934	-	-	-	802	3.853	23.589



23 MAR. 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

(Expresada en miles de euros)

El desglose de los pasivos financieros por año de vencimiento al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Ejercicio 2022

						Miles de euros	
	2023	2024	2025	2026	2027	Pasivos financieros Resto	Total
Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	164	-	-	277.251	-	-	277.415
Fianzas	-	-	-	-	-	4.976	4.976
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	33.501	-	-	-	-	-	33.501
Totales	33.665	-	-	277.251	-	4.976	315.892

Ejercicio 2021

						Miles de euros	
	2022	2023	2024	2025	2026	Pasivos financieros Resto	Total
Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	20.274	172	177	180	259.701	2.507	283.011
Fianzas	-	-	-	-	-	3.712	3.712
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	29.182	-	-	-	-	-	29.182
Totales	49.456	172	177	180	259.701	6.219	315.805

9. Préstamos y partidas a cobrar

	Miles de euros	
	2022	2021
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:		
Depósitos constituidos a largo plazo	2	2
Fianzas constituidas a largo plazo	4.740	3.851
Derivados (nota 12)	25.978	802
	30.720	4.655
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:		
Depósitos constituidos a corto plazo	700	441
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.959	2.486
Activos por Impuesto corriente	74	204
Otros créditos con las Administraciones Públicas	20.354	8.993
	24.087	12.124

a) Fianzas constituidas a largo plazo

Las fianzas no corrientes atienden a los desembolsos depositados en los organismos oficiales por las fianzas cobradas por los arrendatarios de inmuebles (Nota 12).

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

b) Clientes

Dentro del epígrafe de clientes se registran principalmente las rentas facturadas por el arrendamiento de los inmuebles, órdenes de cambio y repercusiones a los inquilinos.

c) Otros créditos con Administraciones Públicas

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

d) Derivados de cobertura

Cobertura de flujos de efectivo:

Los instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés (swaps) vivos al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 se detallan a continuación (en euros):

Ejercicio 2022

Clasificación	Contraparte	Tipo	Nocional al 31/12/2022	Vencimiento	Valor razonable (Euros)	
					Activo a largo plazo	Pasivo a largo plazo
Cobertura de tipo de interés	ING Bank	Variable a Fijo	282.818	22/06/2026	25.978	-
					25.978	-

Ejercicio 2021

Clasificación	Contraparte	Tipo	Nominal al 31/12/2021	Vencimiento	Valor razonable (Euros)	
					Activo a largo plazo	Pasivo a largo plazo
Cobertura de tipo de interés	ING Bank	Variable a Fijo	265.999	22/06/2026	802	-
					802	-

El Grupo formalizó dichos derivados con el fin de cubrirse los flujos de efectivo de los préstamos suscritos por las diferentes sociedades del Grupo con ING Bank a un tipo de interés variable. Dichas relaciones de cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación. En consecuencia, el Grupo ha procedido a registrar en el patrimonio neto, el valor razonable del derivado, de tal forma que, al cierre del ejercicio 2022 y 2021, el importe registrado en patrimonio neto de los instrumentos de cobertura antes mencionados, refleja una plusvalía de 25.978 miles de euros (802 miles de euros al cierre del ejercicio 2021).

23 MAR. 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

e) Periodificaciones a corto plazo

Bajo el epígrafe de "periodificaciones a corto plazo" encontramos gastos anticipados del Grupo, los cuales corresponden principalmente a la comisión de apertura del tramo B, así como a la periodificación de las pólizas de seguro.

10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

	Miles de euros	
	2022	2021
Tesorería	26.849	16.007
	26.849	16.007

A cierre del ejercicio 2022 existen cuentas pignoradas por un importe de 404 miles de euros (2021: 404 miles de euros)

11. Fondos Propios

a) Capital

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

Con fecha 12 de mayo de 2021 se realizó 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. Los costes de emisión de esta ampliación ascendieron a 6.393 miles de euros, los cuales fueron registrados directamente contra el patrimonio neto como menores reservas.

El importe efectivo de la ampliación de capital fue 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.



23 MAR. 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

Con fecha 5 de mayo de 2022 se ha realizado una ampliación de capital de 22.761 miles de euros, mediante emisión y puesta en circulación de acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 226.477 miles de euros, equivalente a 9,95 euros por cada acción. En consecuencia, el precio de emisión unitario de las nuevas acciones es de 10,95 euros. Los costes de emisión de esta ampliación han ascendido a 2.657 miles de euros, los cuales han sido registrados directamente contra el patrimonio neto como menores reservas.

El importe efectivo de la ampliación de capital ha sido de 249.238 miles de euros. El capital ampliado, está totalmente suscrito y desembolsado.

A 31 de diciembre de 2022 el capital social de Bankinter Logística, S.A. asciende a 85.988 miles de euros, representado por 85.988.040 acciones, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscrito y desembolsado.

A 31 de diciembre de 2022 ningún accionista posee más del 10% del capital social.

A 31 de diciembre de 2022 las acciones de la Sociedad dominante todavía no cotizan en Bolsa, pero, de conformidad con la Ley 11/2009, existe un plazo de dos años a contar desde la opción por el régimen para que las acciones de la SOCIMI sean admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, ya sea en España o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria.

b) Prima de emisión

La prima de emisión es de 794.976 miles de euros, está totalmente desembolsada.

c) Reservas

El detalle de reservas es el siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Reservas de la Sociedad dominante	(9.015)	(6.393)
Reservas consolidadas	19.343	-
	10.328	(6.393)

El importe negativo de las reservas de la Sociedad dominante incluye los costes de emisión de los instrumentos de patrimonio propio en relación con las ampliaciones de capital indicadas previamente, los cuales se registran con carácter general, directamente contra el patrimonio neto como menores reservas.

Durante el ejercicio 2022 se han registrado como menores reservas un importe de 16.978 miles de euros de acuerdo con lo indicado en nota 6.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

23 MAR. 2023

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

(Expresada en miles de euros)

d) Resultado del ejercicio correspondiente a la Sociedad dominante

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio comprendido entre el 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021 de la Sociedad dominante que se somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Base de reparto		
Resultado del ejercicio (Pérdidas)	(1.410)	(1.180)
	(1.410)	(1.180)
Aplicación		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.410)	(1.180)
	(1.410)	(1.180)

12. Débitos y partidas a pagar

	Miles de euros	
	2022	2021
Débitos y partidas a pagar a largo plazo:		
Prestamos con entidades de crédito	277.251	262.737
Fianzas (Nota 9)	4.976	3.712
	282.227	266.449
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:		
Prestamos con entidades de crédito	-	20.118
Intereses devengados no vencidos	164	156
Proveedores de Inmovilizado	28.835	26.697
Acreedores	4.647	2.486
Personal	19	-
Pasivos por impuesto corriente	-	32
Otras deudas con Administraciones Públicas	248	516
	33.913	50.004

El importe en libros de otras cuentas a pagar son los mismos que sus valores razonables, debido a su naturaleza a corto plazo, ya que el efecto de descuento no es significativo.

23 MAR. 2023



Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

a) Deudas con entidades de crédito

A cierre del ejercicio 2022 existen préstamos concedidos por entidades financieras por un importe de principal dispuesto a cierre del ejercicio de 282.818 miles de euros (2021: 269.399 miles de euros). Estos préstamos se han registrado a coste amortizado y tienen asociados unos costes de apertura pendientes de imputar a cierre del ejercicio 2022 por importe de 5.567 miles de euros (2021: 6.544 miles de euros), habiéndose devengado e imputado como gasto financiero durante el ejercicio 2022, 1.443 miles de euros (2021: 619 miles de euros).

Tal y como se indica la nota 2.f, como consecuencia de la combinación de negocios de Grupo Montepino con fecha 14 de mayo de 2021 se produjo la incorporación de una serie de préstamos los cuales fueron dados de baja con fecha 22 de junio de 2021.

Tras la baja de los citados préstamos, con fecha 22 de junio de 2021 el Grupo formalizó un préstamo a largo plazo con una entidad financiera. El préstamo consiste en dos tramos de financiación, un Tramo A, por un importe de 265.998 miles de euros, que se encuentra totalmente dispuesto y sobre el que se ha constituido garantía hipotecaria y un Tramo B por importe de 153.122 miles de euros, del que se ha dispuesto en 2022 un total de 16.820 miles de euros. En diciembre de 2022 se ha firmado una novación del citado préstamo, tras la novación del préstamo, el periodo de disponibilidad del tramo B se extiende hasta el 30 de junio de 2023 y, únicamente para el inmueble de Málaga hasta el 31 de diciembre de 2023. Este préstamo devenga un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un diferencial de 1,65% para el tramo dispuesto y una comisión de disponibilidad del 0,6% y tiene un vencimiento único a 22 de junio de 2026.

Los costes de apertura totales de este préstamo han ascendido a 7.589 miles de euros, de los cuales 2.062 miles de euros han sido imputados a resultado desde la fecha de formalización del préstamo hasta 31 de diciembre de 2022. Este préstamo tiene asociado el cumplimiento de una serie de ratios financieros a 31 de diciembre de 2022, los cuales se cumplen de forma satisfactoria.

El Tramo A del citado préstamo, tiene asociado un instrumento de cobertura (IRS) por el 100% del principal, de tipo de interés, y el Tramo B del citado préstamo, tiene asociado un instrumento de cobertura (IRS) por el 50% del principal, siendo su valoración positiva de 25.978 miles de euros (2021: 802 miles de euros), habiéndose registrado el impacto en el patrimonio neto como ajustes por cambio de valor.

Así mismo, fruto de la combinación de negocios del ejercicio 2021, la entidad mantenía un préstamo hipotecario por un importe principal de 4.108 miles de euros, quedando pendiente de amortizar a cierre del ejercicio 2021 3.401 miles de euros, que han sido amortizados íntegramente en 2022.

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

23 MAR. 2023



Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

Este préstamo ha devengado unos intereses durante el ejercicio 2022 por importe de 5.345 miles de euros (2021: 2.215 miles de euros), durante el ejercicio 2022 y 2021 no se han capitalizado intereses como mayor valor de inversiones inmobiliarias (Nota 8). Por otro lado, en el ejercicio 2022 se han devengado unos gastos financieros en concepto de comisión de disponibilidad por importe de 947 miles de euros. Así mismo, se ha devengado unos ingresos por intereses de 128 miles de euros por el derivado con ING Bank (2021: 317 miles de euros en concepto de gasto). Adicionalmente, se ha devengado un gasto de intereses de otros créditos y préstamos de menor cuantía por un importe de 94 miles de euros (2021: 475 miles de euros).

Así mismo, existen gastos financieros por importe de 155 miles de euros derivados de la cancelación anticipada de los anteriores préstamos. Durante el ejercicio 2021 se devengaron unos gastos financieros por importe de 1.244 miles de euros derivados de la cancelación anticipada de unos préstamos consecuencia de la combinación de negocios.

Asimismo, el Grupo disponía de dos líneas de crédito con un total dispuesto de 20.000 miles de euros que han sido canceladas en 2022.

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

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

	2022	2021
		Días
Periodo medio de pago a proveedores	41	23
Ratio de operaciones pagadas	37	22
Ratio de operaciones pendientes de pago	63	41
	Miles de euros	
Total pagos realizados	9.098	9.289
Total pagos pendientes	1.759	751
	Miles de euros	
2022		
Número total de facturas pagadas		1.367
Volumen monetario total facturas pagadas		9.098

23 MAR. 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de Inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

(Expresada en miles de euros)

<u>2022</u>	<u>Miles de euros</u>
Número facturas pagadas que cumplen el periodo establecido por la ley morosidad	1.179
Volumen monetario facturas cumplen ley	7.693
Porcentaje sobre el número total facturas	86%
Porcentaje sobre el número total de pagos	85%

Durante el ejercicio 2022 se han pagado un total de 1.179 facturas, las cuales suponen un importe total de 7.693 miles de euros en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad. Estas facturas suponen un porcentaje del 86% del total facturas pagadas y un porcentaje del 85% del importe total pagado durante el ejercicio 2022.

13. Impuestos diferidos

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Activos por impuestos diferidos		
- Créditos por bases imponibles negativas	5.731	6.583
- Diferencias temporarias	1.599	1.426
	7.330	8.009
Pasivos por impuestos diferidos		
- Ajustes de consolidación (valoración VR Inversiones inmobiliarias)	(99.630)	(86.539)
- Diferencias temporarias	-	(200)
	(99.630)	(86.739)
	(92.300)	(78.730)

El movimiento durante los ejercicios 2022 y 2021 en los impuestos diferidos ha sido el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>				
<u>Impuestos diferidos</u>	<u>Activos Deducibilidad intereses</u>	<u>Variación de valor razonable</u>	<u>Créditos fiscales</u>	<u>Derivados</u>	<u>Total</u>
Saldo a 31 de diciembre de 2021	1.426	(86.539)	6.583	(200)	(78.730)
Combinación de negocios (nota 2.f)	-	(10.360)	4	-	(10.356)
Cargo (abono) a cuenta de p. y g.	-	(3.461)	58	-	(3.403)
Cargo (abono) a patrimonio neto	-	-	-	200	200
Otros movimientos	173	730	(914)	-	(11)
Saldo a 31 de diciembre de 2022	1.599	(99.630)	5.731	-	(92.300)

23 MAR. 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

(Expresada en miles de euros)

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

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

Los activos por impuesto diferido, se encuentran registrados con el límite de los pasivos por impuesto diferido, esto es, se encuentran activadas la totalidad de los activos por impuesto diferido salvo créditos fiscales por el Grupo Montepino Logística, transferidas a la Sociedad dominante tras la fusión producida durante el ejercicio (nota 2.f), cuyo importe total acumulado de bases imponibles negativas no activadas asciende 59.631 miles de euros (cuota 14.908 miles de euros).

Las Bases Imponibles Negativas de las sociedades únicamente podrán aplicarse para compensar aquellas rentas de la Sociedad que tributen bajo el régimen general del IS.

Los pasivos por impuesto diferido corresponden, a la diferencia entre el valor contable de las inversiones inmobiliarias valoradas a mercado (base NIIF) y su valor fiscal (valorado a coste de adquisición, neto de amortización y deterioros del valor que hubieran sido deducibles), con el límite este del valor a 1 de enero de 2022, fecha de conversión a SOCIMI, en aquellas sociedades que se rigen por el régimen SOCIMI. Recoge el importe de los impuestos diferidos asociados a las inversiones inmobiliarias del Grupo, que se devengarían en caso de transmisión de dichos activos al valor razonable al cual se encuentran registrados, utilizando para ello la tasa efectiva que sería de aplicación.

Tal y como se ha indicado anteriormente, los pasivos por impuesto diferido surgen, principalmente, de las combinaciones de negocio realizadas en el ejercicio pasado y el incremento de valor de los activos (activos adquiridos con anterioridad a su incorporación al régimen SOCIMI) y de las sociedades dependientes no SOCIMIS (Inmobisanro, S.L., El Higuero Logística S.L.U y RPLP Ribatejo Plataforma logística Lda.).

Según se indica en la Nota 15 el incremento de valor de las inversiones inmobiliarias adquiridas por sociedades dependientes sujetas a régimen SOCIMI generan diferencias temporarias a tasa fiscal del 0%, motivo por el que no se ha reconocido pasivo por impuesto diferido alguno durante este ejercicio 2022, en dichas sociedades.

23 MAR. 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

14. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

Los ingresos del ejercicio correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022 han ascendido a 26.107 miles de euros (2021: 13.906 miles de euros) los cuales incluyen, por una parte, los ingresos devengados durante el periodo de los incentivos al alquiler a lo largo de la duración mínima del contrato (Nota 4.12) por importe de 459 miles de euros (2021: 963 miles de euros) y, por otra parte, las propias rentas ya facturadas por importe de 23.641 miles de euros (2021: 12.079 miles de euros). Adicionalmente, se registra como cifra de negocios las refacturaciones a los arrendatarios de costes generales de los inmuebles, cuyo importe ha ascendido a 1.731 miles de euros (2021: 864 miles de euros). Por otro lado, se han registrado los ingresos devengados en una sociedad del Grupo por importe de 276 miles de euros en concepto de agente urbanizador.

b) Otros gastos de explotación

	Miles de euros	
	2022	2021
Servicios exteriores	(11.639)	(7.279)
Tributos	(1.479)	(823)
	(13.118)	(8.102)

Dentro de la línea de "Servicios exteriores" se incluye fundamentalmente los servicios prestados por otras partes vinculadas por importe de 8.374 miles de euros (2021: 4.318 miles de euros) (nota 18).

c) Aprovisionamientos

Los aprovisionamientos registrados en el ejercicio 2022 ascienden a 276 miles de euros, y se corresponden con la actividad de agente urbanizador en las parcelas de terceros, de una de las sociedades dependientes del Grupo, no habiéndose registrado ningún margen por dicha actividad (Nota 4.13)

d) Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias

Tal y como se indica en la nota 7, se ha registrado un ingreso por importe de 45.982 miles de euros como consecuencia de la diferencia entre el valor razonable de los inmuebles inmobiliarios y el coste, apoyado en tasaciones obtenidas por un experto independiente.

23 MAR. 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

e) Gastos de personal

Los gastos de personal atienden únicamente a 3 empleados que han estado en plantilla durante el ejercicio 2022, siendo la gestión realizada durante el ejercicio por Valfondo Gestión, S.L.U. (Nota 18).

f) Deterioro y resultado de enajenación del inmovilizado material

Durante el ejercicio 2022 se ha procedido al deterioro de un anticipo de inmovilizado por importe de 685 miles de euros (Nota 14), debido a la inviabilidad del proyecto al que se encontraba asociado.

15. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

A 31 de diciembre de 2022 la base imponible fiscal ha sido calculada partiendo del resultado contable del ejercicio más el efecto de la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, así como las diferencias temporales por las limitaciones existentes. A fecha de cierre de las cuentas anuales, el Grupo no ha registrado un activo por impuesto diferido por este concepto, al estar sujeto, en general, a un tipo fiscal del 0% por estar acogida la Sociedad dominante y la mayor parte de las sociedades dependientes al régimen SOCIMI, salvo Inmobisanro, S.L., El Higuero Logística S.L.U y RPLP Ribatejo Plataforma logística Lda.



23 MAR. 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

(Expresada en miles de euros)

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del impuesto sobre beneficios de los ejercicios 2022 y 2021 es la siguiente:

2022	Miles de euros		
	Cuenta de resultados consolidada		Total
	Aumentos	Disminuciones	
Resultado contable después de impuestos			32.604
Impuesto sobre sociedades			3.403
			36.007
Diferencias permanentes			
• Ajustes de consolidación			
o Diferencia negativa de consolidación	-	(3.795)	(3.795)
• Gastos de ampliación de capital	-	(2.657)	(2.657)
Diferencias temporarias			
• Ajustes de consolidación			
o Ajustes por valoración a VR de las inversiones inmobiliarias	-	(45.982)	(45.982)
o Absorción revalorización inversiones inmobiliarias	17.682	-	17.682
o Ajuste por amortización contable	-	(14.351)	(14.351)
• Amortización revalorización	4.704	-	4.704
Base imponible			(8.392)

23 MAR. 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

Dentro de la base imponible se incluye el resultado fiscal aportado por las sociedades que no se rigen por el régimen SOCIMI, cuyo resultado fiscal aportado asciende a unas pérdidas de 520 miles de euros.

2021	Miles de euros		
	Cuenta de resultados consolidada		Total
	Aumentos	Disminuciones	
Resultado contable después de Impuestos			36.356
Impuesto sobre sociedades			10.152
			46.508
Diferencias permanentes			
• Ajustes de consolidación			
o Diferencia negativa de consolidación	-	(3.362)	(3.362)
• Gastos de ampliación de capital	-	(6.358)	(6.358)
• Otros	3	-	3
Diferencias temporarias			
• Ajustes de consolidación			
o Ajustes por valoración a VR de las inversiones inmobiliarias	-	(47.191)	(47.191)
o Ajuste por amortización contable	-	(8.165)	(8.165)
o Otros ajustes por cambios de valor	-	(1.731)	(1.731)
• Amortización revalorización	2.921	-	2.921
• Limitación deducibilidad de intereses	5.659	-	5.659
			(11.716)
Base imponible (resultado fiscal)			(11.716)

La Sociedad dominante y una parte relevante de sus sociedades dependientes están acogidas al régimen SOCIMI. Tal y como se indica en la Nota 4.5, la tributación de este régimen se construye sobre un tipo general del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan ciertos requisitos. No obstante lo anterior, podrán devengarse gravámenes especiales del 19% y del 15% que tendrán la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, en determinados supuestos que se detallan más abajo. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley del IS. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo aquello que no esté previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades, con carácter supletorio.

La Sociedad dominante y las sociedades dependientes acogidas al régimen SOCIMI estarán sometidas a un gravamen especial en caso de que se dé alguna de las dos circunstancias siguientes:

- Del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo efectivo de gravamen inferior al 10%.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

23 MAR. 2023

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

- Del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de efectiva distribución a sus accionistas, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley SOCIMI.

En el supuesto de que se incumpla el requisito de mantenimiento de los activos según lo establecido en el artículo 3.3. de la Ley 11/2009 (3 años), las rentas resultantes de la transmisión (en el caso de acciones) o de la explotación (en el caso de activos inmobiliarios) estarán sujetas al régimen general del IS, debiendo tributar -y en su caso regularizarse- al tipo general del 25%, teniendo en consideración lo dispuesto en el artículo 125.3 de la Ley del IS.

Las diferencias permanentes fruto de los ajustes de consolidación se han correspondido en los ejercicios 2022 y 2021 a las diferencias negativas de consolidación generadas en las combinaciones de negocios.

En relación con las diferencias temporarias generadas por los ajustes de consolidación, tanto en el ejercicio 2022 como 2021, se han recogido principalmente los ajustes por valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias, los ajustes por amortización contable. Adicionalmente, en el ejercicio 2021 se recogieron los ajustes por cambios de valor.

Asimismo, las diferencias temporales positivas atienden a diferencias entre amortización contable y fiscal consecuencia de las fusiones indicadas en la nota 2.f. por importe de 4.704 miles de euros (2021: 2.921 miles de euros), en el ejercicio 2021 existía un importe de 5.659 miles de euros que correspondía a la limitación de deducibilidad de intereses de acuerdo a la normativa fiscal aplicable. Respecto a la diferencia permanente negativa, tanto en el ejercicio 2022 como en el ejercicio 2021 atiende a los gastos de colocación correspondiente a la ampliación de capital llevada a cabo en el ejercicio e imputada íntegramente como menores reservas, la cual es deducible fiscalmente (Nota 11).

El Impuesto sobre Sociedades corriente es el resultado de aplicar el 25% sobre las bases imponibles fiscales de aquellas sociedades que han obtenido base imponible positiva fuera del régimen SOCIMI, salvo en el caso de la sociedad ubicada en Portugal cuyo tipo impositivo es el 22,5%.

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades se compone de:

	Miles de euros	
	2022	2021
Impuesto diferido	(3.403)	(10.152)
	<u>(3.403)</u>	<u>(10.152)</u>

23 MAR. 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

A 31 de diciembre de 2022 el Grupo tiene activadas bases imponibles negativas generadas por importe de 22.919 miles de euros esto es, la totalidad de las bases imponibles negativas salvo las generadas por el Grupo Montepino Logística, S.L., transferidas a la Sociedad dominante tras la combinación de negocios producida durante el ejercicio, la cual tiene bases imponibles negativas sin activar por importe de 59.383 miles de euros (2021: 59.111 miles de euros), asimismo existen bases imponibles negativas sin activar por otras sociedades dependientes por importe de 248 miles de euros (2021: 248 miles de euros). Tal y como se indica en nota 13, los activos por impuesto diferido se activan con el límite de los pasivos por impuesto diferido generados por cada promoción.

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

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

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

16. Resultado financiero

	Miles de euros	
	2022	2021
Ingresos financieros:		
De valores negociables y otros Instrumentos financieros		
- De terceros	18	12
	18	12
Gastos financieros (nota 12):		
Gastos financieros por intereses de préstamos	(6.258)	(3.007)
Gastos de apertura de préstamos	(1.598)	(5.199)
Otros gastos financieros	(42)	(1.361)
	(7.898)	(9.567)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros (nota 12)	(4)	51
Resultado financiero	(7.884)	(9.504)



BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

Durante el ejercicio 2022, se han imputado como gasto financiero 1.443 miles de euros (2021: 619 miles de euros) correspondiente al coste amortizado asociado al nuevo préstamo formalizado durante el ejercicio 2021 (Nota 12) y, adicionalmente, se han imputado a resultado 155 miles de euros (Nota 12) consecuencia de la cancelación de préstamos en este ejercicio 2022, en el ejercicio 2021 4.580 miles de euros consecuencia de la cancelación de los préstamos incorporados la sociedad con motivo de la combinación de negocios del ejercicio 2021, tal y como se indica en la nota 2.f

17. Retribución a los administradores y Alta dirección

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

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

Durante el ejercicio 2022, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no han devengado ni percibido remuneración alguna en concepto de sueldos y salarios, si bien han devengado 30 miles de euros (2021: 24 miles de euros) en concepto de dietas por asistencia a los consejos de administración.

Durante el ejercicio 2022 y 2021, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

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

Al cierre del ejercicio 2022 y 2021 hay 7 consejeros no empleados, todos ellos hombres.

Retribución a la Alta Dirección

La Sociedad considera que no existe personal de alta dirección adicional ya que las funciones propias de la alta dirección son realizadas de forma externa por otra Sociedad (Nota 18).

23 MAR. 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

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

18. Otras operaciones con partes vinculadas

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

	Miles de euros	
	2022	2021
Transacciones:		
Compra de inversiones inmobiliarias y servicios de gestión de obra (Nota 8)		
Otras partes vinculadas:		
-Valfondo Gestión, S.L.U.	3.668	2.481
-Ingeniería Logística Tectónica, S.L.	3.102	2.061
Recepción y prestación de servicios (otras partes vinculadas):		
-Valfondo Gestión, S.L.U.	5.122	2.661
-Bankinter, S.A.	5.745	7.953
-Valfondo Desarrollos Técnicos, S.L.U.	(36)	(34)
	17.601	15.122
Saldos a pagar y a cobrar:		
Otras partes vinculadas:		
-Valfondo Gestión, S.L.U.	(1.735)	(1.512)
-Valfondo Desarrollos Técnicos, S.L.U.	-	41
-Ingeniería Logística Tectónica, S.L.	(7)	(1.003)
-Bankinter, S.A.	(934)	(698)
	(2.676)	(3.172)

Estos saldos a pagar con partes vinculadas se han registrado en el ejercicio 2022 y 2021 dentro del epígrafe de "Acreedores varios". Los saldos a cobrar durante el ejercicio 2021 se registraron en "Clientes por ventas y prestaciones de servicios".

Estas transacciones se han realizado a valor razonable.



BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

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

Adicionalmente, en dicho contrato, se establece una comisión por rentabilidad la cual será devengada, calculada y liquidada en el momento en el que se produzca un cambio de control de la entidad, se produzca la desinversión o pasados diez años desde la formalización del contrato. A cierre del ejercicio 2022 y 2021 no se ha registrado importe alguno por tal comisión, dado que la rentabilidad mínima requerida para su devengo no se cumple a tal fecha.

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

La recepción de servicios por parte de Bankinter, S.A. atienden, por una parte, a los servicios en concepto de gestión, y por otra parte a servicios de asesoramiento, estructuración 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 2.492 miles de euros, derivado de la comisión de comercialización y estructuración correspondiente a la ampliación de capital llevada a cabo en el ejercicio 2022 (2021: 6.317 miles de euros por las comisiones de colocación correspondientes a ampliaciones de capital llevadas a cabo en el ejercicio 2021).

Adicionalmente, en dicho contrato, se establece una comisión por rentabilidad la cual será devengada, calculada y liquidada en el momento en el que se produzca un cambio de control de la entidad, se produzca la desinversión o pasados diez años desde la formalización del contrato, al igual que en el caso de Valfondo Gestión, S.L.U., no se ha registrado importe alguno por tal comisión dado que la rentabilidad mínima requerida no se cumple a fecha de cierre del ejercicio 2022 y 2021.

23 MAR. 2023



Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

19. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI. Ley 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("Ley SOCIMI"), se detalla a continuación la siguiente información en relación con la Sociedad dominante:

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley.

Las reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley ascendían a un importe negativo de 6.358 miles de euros.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, del 15%, o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No es de aplicación, al ser el primer ejercicio en el que resulta de aplicación el régimen SOCIMI.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, del 15%, o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No es de aplicación, al no haberse generado beneficios desde la fecha de aplicación del régimen SOCIMI.

- d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 15%, o del 19% o al tipo general.

No es de aplicación, al no haberse generado beneficios desde la fecha de aplicación del régimen SOCIMI.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

No es de aplicación, al no haberse generado beneficios desde la fecha de aplicación del régimen SOCIMI.

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.



23 MAR. 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

2022

Sociedad	Inmueble	Fecha de adquisición	Fecha de inicio obra	Fecha fin obra/ofrecimiento arrendatario
Bankinter Logística Socimi, S.A.	MADRID - Parla	01/01/2022	01/01/2022	01/01/2022
	VALENCIA - Alicante 1	01/01/2022	05/07/2022	23/09/2022
	VALENCIA - Alicante 2	01/01/2022	N/A	N/A
	VALENCIA - Alicante 3	26/07/2022	N/A	N/A
	ARAGÓN - Zaragoza	27/05/2022	27/12/2022	N/A
	CASTILLA LA MANCHA - Zonas comunes	29/06/2022	N/A	N/A
	CASTILLA LA MANCHA - Marchamalo 4	13/05/2022	N/A	N/A

Sociedad dependiente	Fecha adquisición
Montepino Logística Last Mile, S.L.U.	01/01/2022
Montepino Logística Big Box, S.L.U.	01/01/2022
Montepino Logística Torija, S.L.U.	01/01/2022
Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.U.	01/01/2022
Montepino Logística Barcelona, S.L.U.	01/01/2022
Montepino Logística Málaga, S.L.U.	01/01/2022
Montepino Logística Coslada 2, S.L.U.	01/01/2022
Montepino Logística Zaragoza, S.L.U.	01/01/2022
Montepino Logística Illescas 2, S.L.U.	01/01/2022
Montepino Logística Ruiseñor, S.L.U.	01/01/2022
Montepino Logística Levante, S.L.U.	01/01/2022
Inmobisanro, S.L.U.	01/07/2022
Ribatejo Plataforma Logística, LDA	01/08/2022
El Higuero Logística, S.L.	21/12/2022

- g) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009 son los reflejados en la tabla anterior, a excepción de la entidad INMOBISANRO, S.L.U., El Higuero Logística S.L.U y Ribatejo Plataforma Logística, LDA, quienes a fecha de cierre del ejercicio no se encontraban acogidas al régimen fiscal SOCIMI.

- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.



BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

No es de aplicación, al no haberse generado hasta la fecha resultado positivo.

20. Información sobre medio ambiente

Durante el ejercicio 2022 y 2021 se han obtenido certificaciones LEED que acreditan el cumplimiento de los edificios con los estándares de ecoeficiencia y sostenibilidad requeridos. Estas certificaciones se obtienen como consecuencia de la utilización de materiales en las diversas promociones ejecutadas que cumplen con creces los estándares de calidad exigidos.

21. Hechos posteriores al cierre

No se han producido hechos posteriores al cierre del ejercicio que afecten de forma significativa a las presentes cuentas anuales consolidadas.

22. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante los 2022 y 2021 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y por otras sociedades de la red PwC han sido los siguientes:

2022	Miles de euros		
	Pwc	Otras sociedades de la red de Pwc	Total
Conceptos			
Servicios de auditoría	69	-	73
Otros servicios de verificación	9	-	4
Asesoramiento fiscal	-	-	-
Total	78	-	77
2021	Miles de euros		
	Pwc	Otras sociedades de la red de Pwc	Total
Conceptos			
Servicios de auditoría	118	-	118
Otros servicios de verificación	18	-	18
Asesoramiento fiscal	-	13	13
Total	136	13	149

23 MAR. 2023



Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

23 MAR. 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

ANEXO I SOCIEDADES DEPENDIENTES INCLUIDAS EN EL PERIMETRO DE CONSOLIDACIÓN

EJERCICIO 2022	Miles de Euros		Fecha constitución	% Control	Miles de euros				
	Coste				Capital	Reservas	Otras partidas	Resultado del período	Aportaciones de socios
Montepino Logística Big Box, S.L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	325.640		27/12/2017	100%	135	246.639	(8.643)	(5.791)	1.134
Montepino Logística Last Mile S.L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	87.762		29/10/2018	100%	3	57.051	(892)	493	11.962
Montepino Logística Tofia, S. L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	43.852		24/11/2017	100%	292		(2.305)	188	29.949
Montepino Logística Málaga, S.L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	56.805		07/08/2019	100%	3		(1.087)	(727)	30.029
Montepino Logística Costada 2, S. L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	4.259		13/11/2019	100%	3		(180)	(101)	4.019
Montepino Logística Guadalupe 2, S. L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	54.818		03/07/2018	100%	15		(1.279)	(488)	43.349
Montepino Logística Illescas 2, S. L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	15.713		28/03/2021	100%	3		(2)	(138)	15.710
Montepino Logística Levante, S. L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	73		28/03/2021	100%	3		(2)	(9)	70
Montepino Logística Zaragoza, S. L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	1.364		28/03/2021	100%	3		(65)	(59)	1.380
Montepino Logística Barcelona, S. L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	6.051		3/07/2018	100%	3		(233)	(62)	3.468
Montepino Logística Ruisenar, S. L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	42.999		24/04/2018	100%	86	(12.370)	(3.995)	(528)	54.000
Inmobisano S. L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	87.766		30/12/2004	100%	4		(10)	(417)	70.395
Plataforma Logística Ribatejo Castanheira do Ribatejo (Lisboa)	34.506		01/09/2022	100%	3			(64)	34.503
El Higuero Logística S.L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	3		21/12/2022	100%	3		(8.643)		



23 MAR. 2023

EJERCICIO 2021	Miles de Euros				Miles de euros				
	Actividad	Costa	Sociedad titular de la participación	Fecha constit	% Control	Capital	Reservas	Otras partidas	Resultado del periodo

Montepino Logística Big Box, S.L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	Inmobiliaria	333.642		Bankinter Logística SOCIMI, S.A.	27/12/2017	100%	135	246.639	8.135.
Montepino Logística Laet Milla, S.L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	Inmobiliaria	80.459		Bankinter Logística SOCIMI, S.A.	29/10/2018	100%	3	57.051	4.862
Montepino Logística Torla, S.L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	Inmobiliaria	29.162		Bankinter Logística SOCIMI, S.A.	24/11/2017	100%	292		15.269
Montepino Logística Málaga, S.L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	Inmobiliaria	54.895		Bankinter Logística SOCIMI, S.A.	07/08/2019	100%	3		28.317
Montepino Logística Costada 2, S.L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	Inmobiliaria	5.389		Bankinter Logística SOCIMI, S.A.	13/11/2019	100%	3	-	5.159
Montepino Logística Guadalupe 2, S.L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	Inmobiliaria	50.303		Bankinter Logística SOCIMI, S.A.	03/07/2018	100%	15		38.835
Montepino Logística Illascan, S.L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	Inmobiliaria	14.595		Bankinter Logística SOCIMI, S.A.	20/01/2020	100%	3		14.610
Montepino Logística Levanza, S.L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	Inmobiliaria	3		Bankinter Logística SOCIMI, S.A.	28/03/2021	100%	3		
Montepino Logística Parla, S.L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	Inmobiliaria	3		Bankinter Logística SOCIMI, S.A.	28/03/2021	100%	3		(2)
Montepino Logística Barcelona, S.L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	Inmobiliaria	6.220		Bankinter Logística SOCIMI, S.A.	31/07/2018	100%	3		3.638
Chacalio ITG, S. L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	Inmobiliaria	38.499		Bankinter Logística SOCIMI, S.A.	24/04/2018	100%	85	(12.370)	47.501

Resultado del período

Aportaciones de socios

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526



BANKINTER LOGISTICA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

En cumplimiento de la normativa vigente, se presenta este informe de gestión referido al ejercicio 2022, cuyo contenido sigue las indicaciones del artículo 262 de la Ley de Sociedades de Capital.

Escenario macroeconómico

El 2022 comenzaba con buenas perspectivas para la economía española, aunque no exenta de riesgos que finalmente se han ido materializando en el transcurso de los meses: i) ralentización de la actividad en la primera parte del año como consecuencia del empeoramiento de la situación epidemiológica; ii) escasa ejecución de los fondos europeos; iii) elevada inflación; y, iv) tensionamiento de las condiciones financieras. A lo anterior se ha sumado la guerra entre Ucrania y Rusia, que ha contribuido de forma notable al incremento de los precios energéticos y de algunas materias primas (dada la dependencia del gas ruso de la UE). Finalmente, la economía española creció un 5,5 % en 2022 y evitó la contracción a final de año.

La protagonista de 2022 ha sido sin duda la elevada inflación, especialmente en los precios de la energía. La tasa interanual del IPC ha cerrado el año en el 5,7%, lo que supone el segundo año consecutivo con una inflación elevada. Se espera que el descenso que viene experimentando en los últimos meses continúe durante este año, pero seguirá en niveles elevados. Esto seguirá erosionando el poder adquisitivo de las familias e impactando directamente en el consumo de los hogares, ya que, aunque los salarios estén creciendo, lo hacen a un ritmo muy inferior al de los precios. La preocupación de los datos de IPC de diciembre está en la inflación subyacente, que se situó en el 7,0%.

Durante el pasado año se crearon 471.000 empleos, lo que elevó el total de afiliados hasta los 20,3 millones, máximo histórico. A pesar de que el balance general es positivo, los datos de diciembre confirman el menor dinamismo de la creación de empleo.

El sector exterior durante la primera mitad del año fue el principal impulsor de la actividad económica, gracias a la notable recuperación del sector turístico y, en menor medida, a la resistencia del sector exportador de bienes y servicios no turísticos. En la segunda parte ha continuado evolucionando favorablemente, si bien con menor intensidad.

En lo que respecta a las finanzas públicas, el impulso de la recaudación impositiva que se inició a finales de 2021 por el impacto de la inflación sobre los ingresos tributarios ha compensado el aumento del gasto. El déficit del conjunto de las AA.PP. cerrará el año por debajo del 5% y la deuda se situará alrededor del 115% del PIB.

La elevación de los tipos de interés está imponiendo un aumento considerable de los costes de financiación en un espacio reducido de tiempo. Hogares y empresas afrontan con dificultad esta situación no solo porque supone un endurecimiento de las condiciones financieras, sino porque se produce tras un período muy prolongado de excepcionalidad financiera e inflacionaria.

23 MAR. 2023



Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGISTICA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

El año 2022 ha sido otro gran año dentro del sector logístico, cerrando a niveles de 2021 que fue un año récord. A nivel de contratación de nuevo espacio logístico el año ha terminado con más de 1,3 Millones de m² contratados, lo que ha supuesto un 1% más que el año anterior. En cuanto a la inversión en el sector las cifras han sido sólo un 2% por debajo de 2021 (año récord debido a que se completó la adquisición de Montepino por parte de Bankinter Logística, que fue la mayor operación logística de la historia en España), cerrando el año con un total de 2.300 Millones transaccionados.

A lo largo del año hemos visto como las rentas han tenido una tendencia alcista debido al encarecimiento de los costes de construcción. Este incremento varía según el mercado, pero de media arroja una subida superior al 5%, siendo en algunos mercados superior al 10%.

Situación del Grupo

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

En el año 2022 el grupo ha entregado un total de 90.000 m² de nuevas construcciones logísticas a sus clientes. Durante este periodo, el grupo ha alcanzado compromisos de arrendamiento para la construcción de inmuebles logísticos bajo la modalidad de llave en mano por un total de superficie de más de 315.000 m², y ha arrendado los 100.000 m² que estaban vacantes, alcanzando un 100% de ocupación. Cabe destacar la incorporación a la cartera de cuatro nuevos clientes.

A 31 de diciembre de 2022 el grupo cuenta con 46 proyectos, de los cuales 21 están operativos (19 han generado rentas monetarias en el ejercicio 2022). De estos proyectos se encuentran en fase de construcción 9 activos que representan una superficie total de alquiler de más de 512.000 m²

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

- El volumen de activo gestionado por el grupo alcanza la cifra de 1.360 millones de euros a 31 de diciembre de 2022, lo que representa un incremento del 28,4% respecto a los 1.059 millones de euros con los que contaba el Grupo Montepino a 31 de diciembre de 2021.
- El valor razonable de las inversiones inmobiliarias se ha incrementado en el ejercicio en 285 millones de euros hasta alcanzar la cifra de 1.209 millones de euros. El importe registrado en la cuenta de resultados del ejercicio por variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a 46 millones de euros y por absorción de fondo de comercio a 17,7 millones de euros.

23 MAR. 2023



Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGISTICA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

- El importe neto de la cifra de negocio del grupo durante el ejercicio ha ascendido a 26,1 millones de euros lo que representa un incremento del 88% respecto al ejercicio precedente.
- El grupo ha obtenido un resultado global consolidado después de impuestos de 32,6 millones de euros.
- El grupo cuenta con un patrimonio neto de 949,9 millones de euros, lo que sitúa su coeficiente de solvencia en el 69,8%.

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

En el ejercicio 2022 se ha realizado una ampliación de capital por un importe efectivo de 249,2 millones de euros que se encuentra totalmente suscrito y desembolsado.

Con fecha 14 de septiembre de 2022 la sociedad dominante comunicó a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs). De esta forma, la sociedad dominante y la mayor parte de sus sociedades dependientes pasan a regularse por el citado régimen desde 1 de enero de 2022.

Contexto y perspectivas futuras

El FMI predice que la inflación mundial alcanzó su punto máximo a finales de 2022 y que desde ese momento ha iniciado un descenso. No obstante, las previsiones apuntan que en 2023 las tasas seguirán siendo más altas de lo habitual en muchas partes del mundo, situando la de España en un 4,9%.

Respecto a las previsiones del PIB estiman un crecimiento para España del 1,1%, cuatro décimas por encima de la media de la zona Euro. El endurecimiento monetario por parte de los bancos centrales seguirá pesando en la actividad económica, pero la reapertura de China permitirá un crecimiento mayor al pronosticado previamente.

La política monetaria se mantendrá restrictiva, siendo previsible que el BCE siga subiendo sus tipos de interés hasta mediados de año.

El año 2023 se presenta dentro del sector logístico con una demanda sólida por la parte de ocupantes y manteniendo la tendencia alcista de rentas en las principales áreas logísticas. El mayor impacto del alza de costes de construcción como de la importante subida de los costes financieros será en los proyectos construidos a riesgo, si bien nuestra actividad está centrada en la construcción llave en mano con contratos de arrendamiento a largo plazo. La presión al alza de las Yield significará un ajuste en el valor de los activos a lo largo de al menos el primer semestre del año, si bien se espera que esta situación empiece a revertirse a partir del año 2024.



Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

23 MAR. 2023

BANKINTER LOGISTICA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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

Gestión del riesgo financiero

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

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

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

Sostenibilidad

En 2022 se ha seguido avanzando con el trabajo ya iniciado el año anterior en materia de sostenibilidad. Tras la aprobación por parte del Consejo de Administración de la Política ESG (Ambiental, Social y de Buen Gobierno), se ha definido la estrategia ESG de la compañía y aprobado la hoja de ruta de implementación de la misma, identificando 15 líneas de actuación y 38 objetivos, con metas a alcanzar a 2025 y 2030, y que adopta como marco de referencia los 5 pilares fundamentales de la compañía, la Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la O.N.U.

Dicha hoja de ruta sienta las bases para el reporting de información no financiera de la compañía.

El grupo ha presentado en 2022 su primera Memoria de Sostenibilidad (en base al desempeño del año 2021), la cual ha sido elaborada de acuerdo con:

- los requisitos y principios establecidos en la Guía para elaboración de Memorias de Sostenibilidad en su versión SRS, elaborada por Global Reporting Initiative (GRI);
- los requisitos establecidos en la Norma ISO 14064-3;
- y la guía de buenas prácticas para los informes de Sostenibilidad de European Real Estate Association (EPRA Best Practices Recommendations for Sustainability Reporting (EPRA sBPR)).

La conformidad de la información contenida en la memoria ha sido verificada por Bureau Veritas Certification.



3 MAR. 2023

BANKINTER LOGISTICA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Siguiendo con su objetivo de mejora en la medición del desempeño ESG en la evaluación voluntaria GRESB, este año el grupo ha vuelto a mejorar su nota alcanzando un resultado de 88 puntos sobre 100 posibles en el GRESB Standing Investments Benchmark y de 94 puntos sobre 100 en el GRESB Development Benchmark, lo que supone un incremento de 12 y 24 puntos respectivamente. Este excelente resultado ha sido reconocido por GRESB otorgando el distintivo Green Star a la compañía.

En lo que se refiere al compromiso de la compañía en la Promoción y Gestión de Edificios Sostenibles, este año el grupo ha logrado conseguir 4 nuevas certificaciones: 3 certificaciones LEED nivel Oro y la primera certificación LEED nivel Platinum del portfolio, y continúa con su objetivo de tener todo el portfolio 100% certificado LEED (proyectos con certificado emitido o en proceso de certificación).

En materia social, Bankinter Logística continúa impulsando el fomento del deporte en las comunidades donde tiene más presencia. Es por esto que se han renovado o firmado nuevos convenios de colaboración:

- Ayuntamiento de Marchamalo: Se renueva por segundo año el convenio de patrocinio con el Ayuntamiento de Marchamalo con el fin de incentivar el desarrollo de actividades deportivas en los ciudadanos del municipio, en especial, colaborando con las Escuelas Deportivas.
- Club Deportivo Guadalajara: se firma un nuevo convenio para apoyar la promoción y fomento del fútbol en edad escolar, equipos base y veteranos, u el primer equipo (masculino y femenino) en la ciudad de Guadalajara.
- Balonmano Guadalajara: nuevo convenio para fomentar la práctica del balonmano en edad escolar y equipos base.

Por último, cabe destacar el resultado obtenido en la encuesta de satisfacción realizada a los inquilinos, con un 87/100 de satisfacción de los clientes, incrementando en 2 puntos los resultados del año anterior.

Otras cuestiones

El grupo cuenta con 6 empleados que han estado en plantilla durante el ejercicio 2022, siendo la gestión realizada durante el ejercicio por Valfondo Gestión, S.L.U

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

Durante el ejercicio 2022 no se ha llevado a cabo ninguna actividad en materia de I+D.

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

23 MAR. 2023



Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGISTICA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

Acontecimientos posteriores al cierre

No se han producido hechos posteriores al cierre del ejercicio que afecten de forma significativa a las presentes cuentas anuales.



23 MAR. 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGISTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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

- a) Balance consolidado al cierre del ejercicio 2022.
- b) Cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio 2022.
- c) Estado resultado global consolidado correspondiente al ejercicio 2022.
- d) Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio 2022.
- e) Estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2022.
- f) Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022.
- g) Informe de gestión consolidado del ejercicio 2022.

FIRMANTES:

D. Fernando Moreno Marcos
Presidente

D. Juan José Vera Villamayor
Vocal

D. Ignacio Larrú Martínez
Vocal

D. Víctor Martí Gilabert
Vocal

23 MAR. 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

D. Jaime Íñigo Guerra Azcona
Vocal

D. Alfonso Cárcamo Gil
Secretario no consejero

Handwritten signature of D. Alfonso Cárcamo Gil, consisting of a stylized 'A' followed by 'Cárcamo'.

23 MAR. 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGISTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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

- a) Balance consolidado al cierre del ejercicio 2022.
- b) Cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio 2022.
- c) Estado resultado global consolidado correspondiente al ejercicio 2022.
- d) Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio 2022.
- e) Estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2022.
- f) Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022.
- g) Informe de gestión consolidado del ejercicio 2022.

FIRMANTES:

D. Juan José Vera Vera
Vicepresidente

D. Alfonso Cárcamo Gil
Secretario no consejero



23 MAR. 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

BANKINTER LOGISTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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

- a) Balance consolidado al cierre del ejercicio 2022.
- b) Cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio 2022.
- c) Estado resultado global consolidado correspondiente al ejercicio 2022.
- d) Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio 2022.
- e) Estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2022.
- f) Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022.
- g) Informe de gestión consolidado del ejercicio 2022.

FIRMANTES:

D. Íñigo Gortázar Sánchez-Torres
Vocal

D. Alfonso Cárcamo Gil
Secretario no consejero

23 MAR. 2023

23 MAR. 2023

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526