Bankinter Logística SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría
Cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2022

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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Bankinter Logística SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria abreviada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Javier Campos Leza (20427)

15 de marzo de 2023

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2023 Núm. 08/23/00303
96,00 EUR

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

Bankinter Logística SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales abreviadas correspondientes al
31 de diciembre de 2022

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

BALANCE ABREVIADO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2022
(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	2022	2021
ACTIVO NO CORRIENTE		**850.086**	**639.019**
Inversiones inmobiliarias	**6**	**74.446**	**23.525**
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**8**	**771.411**	**611.180**
Instrumentos de patrimonio		771.411	611.180
Inversiones financieras a largo plazo		**220**	**145**
Activos por impuesto diferido		**3.627**	**3.627**
Periodificaciones a largo plazo		**382**	**542**
ACTIVO CORRIENTE		**29.006**	**13.164**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**7**	**10.224**	**2.652**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		382	535
Activos por impuesto corriente		74	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	7.c	9.768	2.117
Periodificaciones a corto plazo		**309**	**298**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		**18.473**	**10.214**
TOTAL ACTIVO		**879.092**	**652.183**

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

BALANCE ABREVIADO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2022
(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	2022	2021
PATRIMONIO NETO		**869.359**	**624.188**
Fondos propios	**9**	**869.359**	**624.188**
Capital	9	85.988	63.227
Prima de emisión	9	794.976	568.499
Reservas	9	(9.015)	(6.358)
Resultado negativos de ejercicios anteriores		(1.180)	-
Resultado del ejercicio		(1.410)	(1.180)
PASIVO NO CORRIENTE		**3.893**	**3.731**
Provisiones a largo plazo		**29**	**-**
Deudas a largo plazo	**10**	**237**	**104**
Otros pasivos financieros		237	104
Pasivos por impuesto diferido		**3.627**	**3.627**
PASIVO CORRIENTE		**5.839**	**24.264**
Deudas a corto plazo	**10**	**5.157**	**23.762**
Deudas con entidades de crédito		-	19.979
Otros pasivos financieros		5.157	3.783
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**10**	**675**	**502**
Acreedores varios		656	498
Otras deudas con las Administraciones Públicas		19	4
Periodificaciones a corto plazo		**8**	**-**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**879.092**	**652.183**

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA 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	**12**	**1.914**	**189**
Otros ingresos de explotación		**8**	**-**
Otros gastos de explotación	**12**	**(2.035)**	**(1.285)**
Gastos de personal	**16**	**(125)**	**(1)**
Amortización del inmovilizado	**6**	**(302)**	**(71)**
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	**6**	**(685)**	**-**
Otros resultados		**8**	**2**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(1.217)**	**(1.166)**
Ingresos financieros		1	-
Gastos financieros		(194)	(14)
RESULTADO FINANCIERO		**(193)**	**(14)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(1.410)**	**(1.180)**
Impuestos sobre beneficios	11	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		**(1.410)**	**(1.180)**

Bankinter Logística SOCIMI, S.A.

MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en miles de euros)

1. Información general

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

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

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

Con fecha 14 de mayo de 2021, se produjo la adquisición del 100% de las participaciones sociales en que se divide el capital social de la sociedad Montepino Logística, S.L., sociedad cabecera de un grupo de empresas del sector inmobiliario logístico (nota 8). Como consecuencia de dicha operación societaria, se generó un grupo de sociedades, cuyas cuentas anuales consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 serán formuladas y depositadas en el Registro Mercantil de Zaragoza.

Con fecha 14 de septiembre de 2022 la Sociedad comunicó a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), 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 pasa 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.

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).

   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.

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.

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.

La Sociedad 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 del régimen fiscal SOCIMI.

En consecuencia, las cuentas anuales de la Sociedad 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. Los Administradores de la Sociedad estiman que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin cambios significativos.

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

2. Bases de presentación

2.1 Imagen fiel

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

2.2 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

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

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

2.3 Comparación de la información

La información contenida en las cuentas anuales abreviadas 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 de la Sociedad (nota 1) y 31 de diciembre de 2021.

2.4 Agrupación de partidas

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

2.5 Cuentas anuales abreviadas

Por cumplir las condiciones establecidas en el artículo 257.1 de la Ley de Sociedades de Capital, los administradores formulan las cuentas anuales de forma abreviada.

3. Criterios contables

3.1 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden ocho promociones, de las cuales únicamente se encuentran entregadas dos de ellas, con motivo de la finalización de la construcción durante el ejercicio 2021 y 2022 respectivamente, y comenzando a devengar rentas desde el momento de finalización, dado que fue entregado al arrendatario. En otra de las promociones, existe contrato de arrendamiento con un tercero, pero todavía no han comenzado a devengarse rentas ya que no se ha producido la entrega. Los elementos incluidos en este epígrafe se presentan valorados por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

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

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

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

Valoración inicial

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

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

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

Valoración posterior

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

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

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

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

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

Deterioro de valor

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

3.3 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

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

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

A efectos de estimar el importe recuperable, se determina el valor razonable tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por un tercero experto independiente a la fecha de cierre de ejercicio (Savills Aguirre - Newman, para el ejercicio 2022), de forma que, al cierre de cada periodo, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha. Los informes de valoración del experto independiente sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad 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.

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

3.4 Activos financieros

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

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

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

Valoración inicial

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

Valoración posterior

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

3.5 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

3.6 Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

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

3.7 Impuestos corrientes y diferidos

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

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, la Sociedad 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 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 aquéllas 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%.

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.

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.

3.8 Arrendamientos

Cuando la Sociedad es el arrendador

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

3.9 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando se transfiere el control de los bienes o servicios a los clientes. En ese momento los ingresos se registran por el importe de la contraprestación que se espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes y servicios comprometidos derivados de contratos con clientes, así como otros ingresos no derivados de contratos con clientes que constituyen la actividad ordinaria de la Sociedad. El importe registrado se determina deduciendo del importe de la contraprestación por la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con clientes u otros ingresos correspondientes a las actividades ordinarias de la Sociedad, el importe de los descuentos, devoluciones, reducciones de precio, incentivos o derechos entregados a clientes, así como el impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos directamente relacionados con los mismos que deban ser objeto de repercusión.

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

En los casos en los que en el precio fijado en los contratos con clientes existe un importe de contraprestación variable, se incluye en el precio a reconocer la mejor estimación de la contraprestación variable en la medida que sea altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la contraprestación variable. La Sociedad basa sus estimaciones considerando la información histórica, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

a) Ingresos por prestación de servicios

La Sociedad presta servicios mediante el arrendamiento de bienes inmuebles, los cuales se reconocen en el ejercicio en que se prestan los mismos.

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

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

3.10 Provisiones y contingencias

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

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

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

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

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

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

3.11 Transacciones entre partes vinculadas

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

4. Gestión del riesgo financiero

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

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

a) Riesgo de mercado

Riesgo de tipo de interés

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

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

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

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

b) Riesgo de crédito

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

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

c) Riesgo de liquidez

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

5. Combinación de negocios

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

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

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

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

A efectos de cumplimiento del artículo 86 la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades ("Ley del IS"), en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2021 se detallaba la correspondiente información.

6. Inversiones Inmobiliarias

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

	Miles de euros			
	Terrenos	Construc-ciones	Inver-siones inmobi-liarias en curso	Total
Saldo a 31.03.2021	-	-	-	-
Coste	-	-	-	-
Amortización acumulada	-	-	-	-
Valor contable	-	-	-	-
Altas	**11.621**	8.084	3.891	23.596
Dotación amortización	-	(71)	-	(71)
Saldo a 31.12.2021	**11.621**	**8.013**	**3.891**	**23.525**
Coste	11.621	8.084	3.891	23.596
Amortización acumulada	-	(71)	-	(71)
Valor contable	**11.621**	**8.013**	**3.891**	**23.525**
Altas	64	4.705	47.139	51.908
Traspasos	1.977	100	(2.077)	-
Deterioro	-	-	(685)	(685)
Dotación amortización	-	(302)	-	(302)
Saldo a 31.12.2022	**13.662**	**12.516**	**48.268**	**74.446**
Coste	13.662	12.889	48.953	75.504
Deterioro	-	-	(685)	(685)
Amortización acumulada	-	(373)	-	(373)
Valor Contable	**13.662**	**12.516**	**48.268**	**74.446**

Estas inversiones inmobiliarias atienden, por una parte, a naves para uso logístico, ubicadas en Parla (Madrid) y en Alicante y, por otra parte, a obras en curso situadas en Alicante y Zaragoza, así como terrenos para uso logístico en Marchamalo (Guadalajara). Las promociones de Marchamalo y Zaragoza son proyectos iniciados en 2022.

Las altas del ejercicio 2022 atienden a adquisiciones de terrenos por importe de 46.480 miles de euros, a certificaciones de obra por importe de 4.151 miles de euros, y el restante de 1.276 miles de euros a otros gastos activables (2021: 17.930 miles de euros en concepto de adquisiciones, 5.052 miles de euros por certificaciones de obra y 511 miles de euros en concepto de otros gastos activables).

A cierre del ejercicio 2022 las inversiones inmobiliarias no han sufrido ningún deterioro de valor, en base a valoraciones realizadas a 31 de diciembre de 2022 por expertos independientes, los cuales cuentan con una alta capacidad profesional reconocida y una alta experiencia en el sector, utilizando el método de descuento de flujos de caja, considerando las rentas ya acordadas en los arrendamientos futuros, así como unas tasas de descuento y crecimiento a perpetuidad de mercado. En este sentido, el deterioro registrado por importe de 685 miles de euros atiende a un anticipo entregado a cuenta por una operación sobre la cual a fecha actual existen dudas razonables en cuanto a su ejecución y por tanto supondría la pérdida de tal anticipo.

a) Inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas

A 31 de diciembre de 2022 no existen inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas.

b) Inversiones inmobiliarias adquiridas a otras partes vinculadas

Durante el ejercicio 2022 se han realizado adquisiciones de inversiones inmobiliarias a otras partes vinculadas por importe de 239 miles de euros (2021: 260 miles de euros) (Nota 14).

c) Bienes afectos a garantías

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existen bienes afectos a garantías.

d) Bienes bajo arrendamiento operativo

La Sociedad tiene cedidos en alquiler bajo un arrendamiento operativo el inmueble de Parla con un periodo de obligado cumplimiento de 1 año, el cual se prorrogará automáticamente por plazos anuales, hasta un máximo de 5 años; y el inmueble de Alicante, con un periodo de obligado cumplimiento de 7 años, el cual se prorrogará automáticamente por un plazo de 3 años. Si bien, ambos pueden ser resueltos anualmente por cualquiera de las partes no dando dicha resolución al abono de ninguna indemnización por parte del arrendatario.

e) Seguros

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

7. Activos financieros

a) Análisis por categorías

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

	Miles de euros	
	Activos financieros a largo plazo	
	Créditos y otros	Créditos y otros
	2022	2021
Otros activos financieros	220	145
	220	**145**

	Miles de euros	
	Activos financieros a corto plazo	
	Créditos y otros	Créditos y otros
	2022	2021
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	382	535
Efectivos y otros activos equivalentes	18.473	10.214
	18.855	**10.749**

b) Análisis por vencimientos

	Miles de euros						
	Vencimientos en años						
2022	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**Resto**	**TOTAL**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	382	-	-	-	-	-	382
Fianzas	-	-	-	-	-	220	220
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	18.473	-	-	-	-	-	18.473
Totales	**18.856**	**-**	**-**	**-**	**-**	**220**	**19.075**

							Miles de euros
	Vencimientos en años						
2021	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**Resto**	**TOTAL**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	535	-	-	-	-	-	535
Fianzas	-	-	-	-	-	145	145
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10.214	-	-	-	-	-	10.214
Totales	**10.749**	**-**	**-**	**-**	**-**	**145**	**10.894**

c) Otros créditos con las Administraciones Públicas

El saldo deudor con las Administraciones Públicas por importe de 9.768 miles de euros (2021: 2.117 miles de euros), se corresponde con el importe a cobrar de la Hacienda Pública, en concepto de IVA, derivado principalmente de las adquisiciones de elementos de inversiones inmobiliarias que se han producido en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

8. Participaciones en empresas del grupo

El detalle de las participaciones a 31 de diciembre de 2022 se detalla a continuación.

Ejercicio 2022

Nombre	**Actividad**	**% capital directo**	**% capital indirecto**
Montepino Logística Last Mile, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
Montepino Logística Big Box, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
Montepino Logística Torija, S.L.U	Promoción y arrendamiento	100%	-
Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
Montepino Logística Barcelona, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
Montepino Logística Málaga, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
Montepino Logística Coslada 2, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
Montepino Logística Zaragoza, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
Montepino Logística Illescas 2, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
Montepino Logística Ruiseñor, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
Montepino Logística Levante, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
Inmobisanro, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
RPLP Ribatejo Plataforma Logística Lda.	Promoción y arrendamiento	100%	-
El Higuerón Logística, S.L.	Promoción y arrendamiento	100%	-

Ejercicio 2021

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

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

2022	Patrimonio neto			Miles de euros			
Sociedad	Capital	Reservas	Otras partidas	Resultado explotación	Resultado ejercicio	Valor en libros de la participación	Dividendos recibidos
Montepino Logística Last Mile, S.L.U.	3	57.051	10.970	1.920	493	87.762	-
Montepino Logística Big Box, S.L.U.	135	246.639	(7.509)	(998)	(5.791)	325.640	-
Montepino Logística Torija, S.L.U	292	-	27.644	306	168	43.852	-
Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.U.	15	-	42.070	(488)	(488)	54.818	-
Montepino Logística Barcelona, S.L.U.	3	-	3.235	33	(62)	6.051	-
Montepino Logística Málaga, S.L.U.	3	-	28.942	(481)	(727)	56.605	-
Montepino Logística Coslada 2, S.L.U.	3	-	3.839	(81)	(101)	4.259	-
Montepino Logística Zaragoza, S.L.U.	3	-	1.315	(75)	(59)	1.364	-
Montepino Logística Illescas 2, S.L.U.	3	-	15.708	(138)	(138)	15.713	-
Montepino Logística Ruiseñor, S.L.U.	85	(12.370)	50.005	(526)	(526)	42.999	-
Montepino Logística Levante, S.L.U.	3	-	68	(9)	(9)	73	-
Inmobisanro, S.L.U.	4	-	70.385	(528)	(417)	97.766	-
Ribatejo Plataforma Logística Lda.	3	-	34.503	(108)	(84)	34.506	-
El Higuerón Logística, S.L.	3	-	-	-	-	3	-
Totales	**558**	**291.320**	**293.524**	**(1.173)**	**(7.741)**	**771.411**	**-**

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

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

2022				Euros
Sociedad	Saldo al 31.12.21	Adiciones	Retiros	Saldo al 31.12.22
Montepino Logística Last Mile, S.L.U.	80.462	7.850	(550)	87.762
Montepino Logística Big Box, S.L.U.	333.641	1.099	(9.100)	325.640
Montepino Logística Torija, S.L.U.	29.162	14.690	-	43.852
Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.U.	50.303	4.515	-	54.818
Montepino Logística Barcelona, S.L.U.	6.221	4.630	(4.800)	6.051
Montepino Logística Málaga, S.L.U.	54.893	1.712	-	56.605
Montepino Logística Coslada, S.L.U.	5.399	2.060	(3.200)	4.259
Montepino Logística Zaragoza, S.L.U.	14.594	7.770	(21.000)	1.364
Montepino Logística Illescas 2, S.L.U.	3	15.710	-	15.713
Montepino Logística Ruiseñor, S.L.U.	36.499	6.500	-	42.999
Montepino Logística Levante, S.L.U.	3	70	-	73
Inmobisanro, S.L.U.	-	97.766	-	97.766
Ribatejo Plataforma Logística, LDA	-	34.506	-	34.506
El Higuerón Logística, S.L.	-	3	-	3
	611.180	**198.881**	**(38.650)**	**771.411**

2021					Euros
Sociedad	Saldo al 30.03.21	Combinación de negocios (nota 5)	Adiciones	Retiros	Saldo al 31.12.21
Montepino Logística Last Mile, S.L.U.	-	93.291	2.321	(15.150)	80.462
Montepino Logística Big Box, S.L.U.	-	358.621	37.070	(62.050)	333.641
Montepino Logística Torija, S.L.U.	-	21.962	7.200	-	29.162
Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.U.	-	43.403	6.900	-	50.303
Montepino Logística Barcelona, S.L.U.	-	6.210	211	(200)	6.221
Montepino Logística Málaga, S.L.U.	-	51.845	3.048	-	54.893
Montepino Logística Coslada, S.L.U.	-	3.659	1.740	-	5.399
Montepino Logística Illescas, S.L.U.	-	10	19.584	(5.000)	14.594
Chacailo, S.L.U.	-	-	36.899	(400)	36.499
Montepino Logística Levante, S.L.U.	-	-	3	-	3
Montepino Logística Parla, S.L.U.	-	-	3	-	3
	-	**579.001**	**114.979**	**(82.800)**	**611.180**

El valor razonable de dichas Sociedades, supera su valor contable a 31.12.2022, por ello no se han producido correcciones valorativas por deterioro.

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

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

9. Patrimonio neto

a) Capital

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

Con fecha 12 de mayo de 2021 se 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 resultó 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, fue totalmente suscrito y desembolsado. Como consecuencia de la formalización del aumento del capital social, la Sociedad perdió el carácter de sociedad unipersonal.

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 has 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 ningún accionista posee más del 10% del capital social.

A 31 de diciembre de 2022 las acciones de la Sociedad todavía no cotizan en Bolsa, pero, de conformidad con la Ley 11/2009, existe la obligación de que las acciones de las SOCIMI estén 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. Dicho requisito puede ser cumplido dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

b) Prima de emisión

La prima de emisión es de 794.976 miles de euros (2021: 568.499 miles de euros), está totalmente desembolsada.

c) Reservas y resultados de ejercicio anteriores

		Miles de euros
	2022	**2021**
• Reserva voluntaria	(9.015)	(6.358)
	(9.015)	**(6.358)**

Reserva voluntaria

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

d) Resultado del ejercicio

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

	Miles de euros	
	2022	2021
Base de reparto		
Pérdidas y ganancias (Pérdidas)	(1.410)	(1.180)
	(1.410)	**(1.180)**
Aplicación		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.410)	(1.180)
	(1.410)	**(1.180)**

Adicionalmente se propone una distribución al accionista con cargo a prima de emisión por importe de 26.429 miles de euros.

10. Pasivos financieros

a) Análisis por categorías

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

	Miles de euros	
	Pasivos financieros a largo plazo	
	Derivados y otros	Derivados y otros
	2022	2021
Débitos y partidas a pagar	237	104
	237	**104**

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito 2022	Derivados y otros 2022	Total 2022	Deudas con entidades de crédito 2021	Derivados y otros 2021	Total 2021
Otros pasivos financieros	-	5.157	5.157	-	3.783	3.783
Débitos y partidas a pagar	-	656	656	19.979	498	20.477
	-	**5.813**	**5.813**	**19.979**	**4.281**	**24.260**

Préstamos con entidades de crédito

Al cierre del ejercicio 2022 no existen líneas de crédito concedidos por entidades financieras (2021: 19.979 miles de euros).

Con fecha 14 de diciembre de 2021 y 17 de diciembre de 2021, la entidad formalizó dos líneas de crédito con dos entidades bancarias, con un límite de 10.000 miles de euros y 20.000 miles de euros respectivamente, totalmente dispuestos en el ejercicio 2021, que han vencido en el año 2022.

b) Análisis por vencimientos

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

	Miles de euros						
	Vencimientos en años						
2022	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**Resto**	**TOTAL**
Deudas con entidades de crédito	-	-	-	-	-	-	-
Fianzas	-	-	-	-	-	237	237
Otros pasivos financieros	5.157	-	-	-	-	-	5.157
Débitos y partidas a pagar	656	-	-	-	-	-	656
Totales	**5.813**	**-**	**-**	**-**	**-**	**238**	**6.050**

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

11. Impuesto sobre Sociedades y situación fiscal

La Sociedad está acogida al régimen fiscal SOCIMI. Tal y como se indica en la Nota 3.7, la tributación de este régimen se construye, con carácter general, sobre un tipo 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 entidad estará sometida 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%.

- 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 transmisión y 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.

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio 2022 y 2021 y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Ejercicio 2022						**Miles de euros**
	Cuenta de pérdidas y ganancias			**Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto**		
	Aumentos	**Dismin.**	**Total**	**Aumentos**	**Dismin.**	**Total**
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			(1.410)			
Impuesto sobre Sociedades			-			
			(1.410)			
Diferencias permanentes	-	(2.657)	(2.657)	-	-	-
Diferencias temporarias:			-			-
- con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-
- con origen en ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-
Base imponible			**(4.067)**			-

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

La diferencia permanente atiende a los costes de ampliación de capital registrados como menores reservas (nota 9).

La Sociedad no ha registrado gasto por Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio 2022, ni tampoco en el ejercicio 2021.

La Sociedad, tanto en 2022 como en 2021, ha registrado activos por impuesto diferido, con el límite del pasivo por impuesto diferido generado con motivo de la combinación de negocios (nota 5), registrados de forma paralela dada su compensación de igual manera.

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tiene activadas bases imponibles negativas por importe de 14.508 miles de euros (cuota: 3.627 miles de euros), a 31 de diciembre de 2021 por importe de 14.508 miles de euros (cuota: 3.627 miles de euros), esto es, con el límite de los pasivos por impuesto diferido.

Asimismo, existen bases imponibles negativas sin activar por importe de 48.572 miles de euros (2021: 48.572 miles de euros), de las cuales 41.034 miles de euros provenían de Montepino Logística, S.L. previas a la combinación de negocios del ejercicio 2021 (Nota 5).

Las Bases Imponibles Negativas de la Sociedad únicamente podrán aplicarse para compensar aquellas rentas de la Sociedad que tributen bajo el régimen general del IS.

Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se han producido retenciones o pagos a cuenta.

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

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

12. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI. Ley 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de 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, que resulta preceptiva para la aplicación del régimen fiscal especial:

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.

2022

Sociedad	Inmueble	Fecha de compra	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 compra
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 Higuerón 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. 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.

No es de aplicación, al no haberse generado hasta la fecha resultado positivo.

13. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

Los ingresos del ejercicio 2022 han ascendido a 1.914 miles de euros, los cuales atienden, a los ingresos devengados durante el periodo del alquiler de los inmuebles, así como a las refacturaciones a los arrendatarios de costes generales de los inmuebles.

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al ejercicio 2022 y 2021 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2022	**2021**
Prestación de servicios	1.579	181
Refacturaciones	335	8
Total	**1.914**	**189**

En el ejercicio 2022, dentro del epígrafe de prestaciones de servicios, se incluyen unas repercusiones a las sociedades dependientes en concepto de servicios corporativos, por importe de 670 miles de euros, y los ingresos por arrendamientos de inmuebles a terceros por importe de 908 miles de euros (2021: 181 miles de euros).

b) Otros gastos de explotación

	Miles de euros	
	2022	**2021**
Servicios exteriores	(1.942)	(1.285)
Tributos	(93)	-
Total	**(2.035)**	**(1.285)**

Dentro de la línea de "Servicios exteriores" se incluyen, principalmente, los servicios prestados por otras partes vinculadas por importe de 468 miles de euros (2021: 99 miles de euros) (Nota 14).

14. Otras operaciones con partes vinculadas

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

	Miles de euros	
	2022	**2021**
Servicios recibidos		
Valfondo Gestión, S.L.U.	(251)	(54)
Bankinter S.A.	(2.709)	(6.362)
	(2.960)	**(6.416)**

Durante el ejercicio se han devengado 251 miles de euros (2021: 54 miles de euros) por la mercantil Valfondo Gestión, S.L.U los cuales atienden, por una parte, a los servicios de llevanza de la contabilidad, y por otra parte a los servicios de gestión de propiedades, y por otra parte, a servicios en concepto de gestión de activos en virtud del "Contrato de gestión de negocio" con fecha 14 de mayo de 2021, por el cual, dicha compañía desempeña labores de dirección, gerencia, gestión administrativa, relación con clientes y seguimiento de proyectos principalmente.

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

La recepción de servicios por parte de Bankinter, S.A. atienden, por una parte, a los servicios en concepto de gestión, 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 (2021: 6.317 miles de euros), derivado de la comisión de comercialización y estructuración correspondiente a la ampliación de capital llevada a cabo en el ejercicio que ha tenido impacto en reservas (nota 9).

Adicionalmente, en dichos contratos, se establecen en cada uno de ellos una comisión por rentabilidad la cual será devengada, calculada y liquidada en el momento en el que se produzca un cambio de control de la entidad, se produzca la desinversión o pasados diez años desde la formalización del contrato. A cierre del ejercicio 2022 y 2021 no se ha registrado importe alguno por tales comisiones, dado que las rentabilidades mínimas requeridas para su devengo no se cumplen a tal fecha.

Adicionalmente, durante el ejercicio se han activado como inversiones inmobiliarias servicios prestados por la sociedad Valfondo Gestión, S.L.U. por importe de 239 miles de euros (Nota 6).

Por otra parte, en el ejercicio 2022 se han llevado a cabo servicios prestados a las sociedades dependientes por importe de 670 miles de euros (Nota 13.a).

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

	Miles de euros	
	2022	**2021**
Saldos acreedores		
Valfondo Gestión, S.L.U.	(73)	(34)
Bankinter, S.A.	(66)	(21)
	(139)	**(55)**

15. Órgano de Administración y Alta dirección

a) Anticipos y créditos al órgano de Administración.

El Consejo de Administración de la Sociedad no ha recibido ningún importe en concepto de anticipos o créditos durante el ejercicio 2022.

Anticipos y créditos al personal de alta dirección.

La Sociedad considera que no existe personal de alta dirección adicional ya que la gestión de la Sociedad se realiza externamente (Nota 14).

16. Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores al cierre del ejercicio que afecten de forma significativa a las presentes cuentas anuales.

17. Otra información

Los gastos de personal atienden únicamente a un empleado durante el ejercicio 2022 (2021: un empleado durante la segunda mitad del mes de diciembre), siendo la gestión realizada durante el ejercicio por Valfondo Gestión, S.L.U. (Nota 14).

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO COMPRENDIDO 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 los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 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 abreviado al cierre del ejercicio 2022.

b) Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

c) Memoria abreviada de las cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

FIRMANTES:

D. Fernando Moreno Marcos
Presidente

D. Juan José Vera Villamayor
Vocal

D. Víctor Martí Gilabert
Vocal

D. Ignacio Larrú Martínez
Vocal

D. Jaime Íñigo Guerra Azcona
Vocal

D. Alfonso Cárcamo Gil
Secretario no consejero

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO COMPRENDIDO 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 los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 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 abreviado al cierre del ejercicio 2022.

b) Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

c) Memoria abreviada de las cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

FIRMANTES:

D. Juan José Vera Vera
Vicepresidente

D. Alfonso Cárcamo Gil
Secretario no consejero

BANKINTER LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO COMPRENDIDO 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 los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 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 abreviado al cierre del ejercicio 2022.

b) Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

c) Memoria abreviada de las cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

FIRMANTES:

D. Íñigo Gortázar Sánchez-Torres
Vocal

D. Alfonso Cárcamo Gil
Secretario no consejero