

# **BANKINTER LOGÍSTICA, S.A.**

## **NOTA DE VALORES**

**OFERTA PÚBLICA DE SUSCRIPCIÓN DE HASTA 22.761.540 ACCIONES DE BANKINTER LOGÍSTICA, S.A. MEDIANTE UN AUMENTO DE CAPITAL DINERARIO CON DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE POR UN IMPORTE EFECTIVO MÁXIMO TOTAL DE 249.238.863 EUROS.**

**Marzo 2022**

*La presente Nota de Valores, redactada según el Anexo 26 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, que incluye la Nota de Síntesis en su Título I, redactada de conformidad con el Anexo 23 del referido Reglamento, ha sido aprobada e inscrita en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).*

*La presente Nota de Valores es solo una de las partes del folleto elaborado por la Sociedad de conformidad con el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, y se complementa con la Nota de Síntesis incluida en el Título I de la Nota de Valores y con el Documento de Registro de la Sociedad inscrito en los registros oficiales de la CNMV el 24 de marzo de 2022, que puede consultarse en la página web corporativa ([www.montepino.net](http://www.montepino.net))<sup>(\*)</sup> y en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es))<sup>(\*)</sup>.*

*(\*): La información contenida en este sitio web no forma parte del Folleto y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia en el Folleto.*

De conformidad con el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, el Folleto, compuesto por la presente Nota de Valores, la Nota de Síntesis incluida en el Título I de la Nota de Valores y el Documento de Registro de la Sociedad, tendrá un periodo de validez de 12 meses desde la fecha de aprobación de la presente Nota de Valores por la CNMV. No obstante, al referirse el Folleto a la oferta pública de suscripción de las Acciones Nuevas, su periodo de validez terminará en el momento del cierre del periodo de la oferta. Se advierte de que la obligación de incorporar un suplemento a los folletos elaborados de conformidad con el referido Reglamento (UE) 2017/1129, en el supuesto de que hayan tenido lugar nuevos factores significativos o se hayan detectado errores materiales o inexactitudes graves, no se aplicará en caso de que el Folleto ya no sea válido.

## ÍNDICE

Pág.

<b>I.</b>	<b>NOTA DE SÍNTESIS DEL FOLLETO RELATIVO A LA OFERTA PÚBLICA DE SUSCRIPCIÓN DE HASTA 22.761.540 ACCIONES DE BANKINTER LOGÍSTICA, S.A. MEDIANTE UN AUMENTO DE CAPITAL DINERARIO CON DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE POR UN IMPORTE EFECTIVO MÁXIMO TOTAL DE 249.238.863 EUROS.....</b>	<b>1</b>
<b>II.</b>	<b>INFORMACIÓN DE LOS VALORES (NOTA SOBRE VALORES DE LA UNIÓN DE CRECIMIENTO PARA VALORES PARTICIPATIVOS).....</b>	<b>7</b>
1.	PERSONAS RESPONSABLES, INFORMES DE EXPERTOS, INFORMACIÓN SOBRE TERCEROS, APROBACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE Y FINALIDAD.....	7
1.1	Identificación de las personas responsables .....	7
1.2	Declaración de las personas responsables confirmando la veracidad de la información contenida en la nota de valores. ....	7
1.3	Declaraciones o informes atribuidos a personas en calidad de experto .....	7
1.4	Veracidad y exactitud de la información que proceda de un tercero .....	7
1.5	Aprobación por parte de la autoridad competente .....	7
1.6	Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la oferta .....	8
1.7	Motivos de la oferta, destino de los ingresos y gastos de la oferta .....	8
1.8	Información adicional .....	9
2.	DECLARACIÓN SOBRE EL CAPITAL DE EXPLOTACIÓN Y DECLARACIÓN SOBRE LA CAPITALIZACIÓN Y EL ENDEUDAMIENTO.....	10
2.1.	Declaración sobre el capital de explotación .....	10
2.2.	Capitalización y endeudamiento.....	10
3.	FACTORES DE RIESGO DE LOS VALORES .....	11
4.	CONDICIONES DE LOS VALORES .....	14
4.1.	Información sobre los valores que van a ofertarse .....	14
5.	DETALLES DE LA OFERTA.....	29
5.1.	Condiciones, estadísticas, calendario previsto y procedimiento para la suscripción de la oferta .....	29
5.2.	Plan de colocación y adjudicación .....	39
5.3.	Proceso de notificación a los solicitantes de la cantidad asignada e indicación de si la negociación puede comenzar antes de efectuarse la notificación.....	41
5.4.	Precios.....	42
5.5.	Colocación y aseguramiento .....	43
5.6.	Modalidades de admisión a cotización y negociación.....	43
5.7.	Tenedores vendedores de valores.....	44
5.8.	Dilución.....	44

**Consideración previa: las acciones de la Sociedad no están admitidas o incorporadas a negociación en ningún mercado regulado o sistema multilateral de negociación. Asimismo, ni las Acciones Nuevas ni los derechos de suscripción preferente se admitirán o incorporarán a negociación en ningún mercado regulado o sistema multilateral de negociación en el marco del Aumento de Capital. Por tanto, los suscriptores podrían no encontrar contrapartida en el caso de que quisieran vender las Acciones Nuevas o los derechos de suscripción preferente.**

**I. NOTA DE SÍNTESIS DEL FOLLETO RELATIVO A LA OFERTA PÚBLICA DE SUSCRIPCIÓN DE HASTA 22.761.540 ACCIONES DE BANKINTER LOGÍSTICA, S.A. MEDIANTE UN AUMENTO DE CAPITAL DINERARIO CON DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE POR UN IMPORTE EFECTIVO MÁXIMO TOTAL DE 249.238.863 EUROS.**

La presente nota de síntesis (la “Nota de Síntesis”), redactada de conformidad con el Anexo 23 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, es solo una de las partes del folleto elaborado por Bankinter Logística, S.A. (“Bankinter Logística”, la “Sociedad” o el “Emisor”, conjuntamente con sus sociedades dependientes, el “Grupo” o el “Grupo Bankinter Logística”). En este sentido, la Nota de Síntesis se complementa con el documento de registro de la Sociedad (el “Documento de Registro”) y con la nota sobre valores de la Unión de crecimiento para valores participativos de la Sociedad (la “Nota de Valores”, conjuntamente con el Documento de Registro y con la Nota de Síntesis, el “Folleto”), que han sido inscritos en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “CNMV”) el 24 de marzo de 2022, los cuales pueden consultarse a través de la página web corporativa de Bankinter Logística ([www.montepino.net](http://www.montepino.net))<sup>(1)</sup> y en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es))<sup>(1)</sup>.

<b>SECCIÓN I—INTRODUCCIÓN</b>	
<b>1.1</b>	<b>DENOMINACIÓN Y NÚMERO INTERNACIONAL DE IDENTIFICACIÓN DE LOS VALORES</b>
	<p><b>Denominación del emisor:</b> Bankinter Logística, S.A. Como consecuencia del acogimiento de Bankinter Logística al régimen fiscal especial de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMIs”) (véase el punto 2.1.1 de esta Nota de Síntesis), el Emisor pasará a denominarse “Bankinter Logística SOCIMI, S.A.”.</p> <p><b>Número de identificación de los valores:</b> las acciones de la Sociedad son acciones ordinarias representadas por títulos nominativos simples o múltiples, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con código ISIN (<i>International Securities Identification Numbering System</i>) ES0105549002 y que no se hallan admitidas ni incorporadas a negociación en ningún mercado regulado o sistema multilateral de negociación.</p>
<b>1.2</b>	<b>IDENTIDAD Y DATOS DE CONTACTO DEL EMISOR</b>
	<p><b>Identidad del emisor:</b> el número de identificación fiscal (NIF) de Bankinter Logística es el A-05303581 y su identificador de entidad jurídica (código LEI) es el 959800LLVBF478MTUD28.</p> <p><b>Datos de contacto del emisor:</b> los datos de contacto de Bankinter Logística son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Calle Felipe Sanclemente 26, 3º, 50001 Zaragoza</li> <li>- (+34) 976 30 18 22</li> <li>- <a href="mailto:relacionconaccionistas@montepino.net">relacionconaccionistas@montepino.net</a></li> </ul>
<b>1.3</b>	<b>IDENTIDAD Y DATOS DE CONTACTO DE LA AUTORIDAD COMPETENTE</b>
	<p><b>Identidad de la autoridad competente que ha aprobado el folleto:</b> CNMV.</p> <p><b>Datos de contacto de la autoridad competente:</b> los datos de contacto de la CNMV son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Calle Edison, 4, 28006 Madrid, España</li> <li>- 900 535 015</li> </ul>
<b>1.4</b>	<b>FECHA DE APROBACIÓN DEL FOLLETO DE LA UNIÓN DE CRECIMIENTO</b>
	El Documento de Registro y la Nota de Valores han sido inscritos en los registros oficiales de la CNMV el 24 de marzo de 2022.
<b>1.5</b>	<b>ADVERTENCIAS</b>
1.5.1	<p>(a) La Nota de Síntesis debe leerse como introducción a la Nota de Valores y al Documento de Registro de Bankinter Logística. Toda decisión de invertir en las acciones de nueva emisión debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Folleto en su conjunto.</p> <p>(b) El inversor podría perder total o parcialmente el capital invertido.</p> <p>(c) Ante una eventual demanda sobre la información contenida en el Folleto que se presente en un tribunal, el inversor demandante podría, en virtud del Derecho nacional de un Estado Miembro del Espacio Económico Europeo (EEE), tener que soportar los gastos de la traducción del Folleto antes de que dé comienzo el procedimiento judicial.</p> <p>(d) Sólo se exigirá responsabilidad civil a las personas que hayan presentado la Nota de Síntesis, incluida cualquier traducción del mismo, y únicamente cuando la Nota de Síntesis sea engañosa, inexacta o incoherente en relación con las demás partes del Folleto, o no aporte, leída junto con las otras partes del Folleto, información esencial para ayudar a los inversores a la hora de determinar si invierten o no en dichos valores.</p>

(1): La información disponible en estas páginas web, así como la información disponible en las páginas web a las que se pudiera hacer referencia en el Folleto, no forma parte del Folleto y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia en el Folleto.

**SECCIÓN 2—INFORMACIÓN FUNDAMENTAL SOBRE EL EMISOR**

**2.1 INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR DE LOS VALORES**

**2.1.1 País de constitución, forma jurídica y legislación:** Bankinter Logística es una sociedad anónima constituida en España. La Sociedad opera bajo Derecho español y está sujeta principalmente al régimen jurídico establecido en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**Ley de Sociedades de Capital**”). Adicionalmente, tras el acogimiento de Bankinter Logística al régimen fiscal especial de las SOCIMIs en virtud del acuerdo aprobado por la Junta General de Accionistas celebrada el 22 de marzo de 2022, la Sociedad está 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*.

**Actividades principales:** Bankinter Logística es una sociedad dedicada a la promoción y comercialización de activos inmobiliarios destinados a usos logísticos que opera bajo el nombre comercial de “Montepino”. Su actividad principal consiste en la promoción de naves logísticas ubicadas en corredores o emplazamientos logísticos estratégicos para su explotación en régimen de alquiler por parte de operadores logísticos, empresas de paquetería, distribuidores “de última milla” o cualesquiera otras sociedades que destinen los activos para el almacenaje y la distribución de productos. Bankinter Logística tiene como objetivo responder a las solicitudes y proyectos de sus clientes, contratando la construcción con terceros y poniendo a disposición de aquéllos los activos terminados en régimen de arrendamiento. Bankinter Logística lleva a cabo la gestión de los activos y las relaciones con los arrendatarios a través de Valfondo Gestión, S.L. (“**Valfondo Gestión**”) como gestor de negocio de la Sociedad.

**Accionistas significativos:** los accionistas significativos de Bankinter Logística, excluidos los Consejeros, son los siguientes:

ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS	Número de derechos de voto			% sobre el total de derechos de voto <sup>(1)</sup>
	Directos	Indirectos	Total	
Bankinter, S.A.....	4.054.000	0	4.054.000	6,4119
D. Juan José Vera Vera <sup>(2)</sup> .....	0	3.230.000	3.230.000	5,1086
Seguros Catalana Occidente, S.A. de seguros y reaseguros.....	4.000.000	0	4.000.000	6,3265
<b>Total</b> .....	<b>8.054.000</b>	<b>3.230.000</b>	<b>11.284.000</b>	<b>17,847</b>

(1): Calculados con base en el número de acciones en circulación de la Sociedad a la fecha de la Nota de Síntesis.

(2): A través de la sociedad Valfondo Inmuebles, S.L.U. (accionista directo de la Sociedad), íntegramente participada por Valfondo Holding, S.L. D. Juan José Vera Vera es socio mayoritario de Valfondo Holding, S.L. y ejerce control sobre ella. D. Juan José Vera Villamayor es también socio de Valfondo Holding, S.L. pero no ejerce control sobre ella.

Bankinter Logística no está bajo el control, aislada o concertadamente, ni directa o indirectamente, de ninguna persona física o jurídica.

**Consejo de Administración:** la composición del Consejo de Administración de Bankinter Logística es la siguiente:

Nombre	Cargo	Carácter	Accionista al que representa	Fecha nombramiento	Fecha expiración
Jaime Íñigo Guerra Azcona.....	Consejero	Dominical	Bankinter, S.A.	12/05/2021	12/05/2027
Juan José Vera Vera.....	Consejero y Vicepresidente	Dominical	Valfondo Inmuebles, S.L.U.	12/05/2021	12/05/2027
Juan José Vera Villamayor.....	Consejero	Dominical	Valfondo Inmuebles, S.L.U.	12/05/2021	12/05/2027
Fernando Moreno Marcos.....	Consejero y Presidente	Dominical	Bankinter, S.A.	12/05/2021	12/05/2027
Ignacio Larrú Martínez.....	Consejero	Externo	.. <sup>(1)</sup>	12/05/2021	12/05/2027
Víctor Martí Gilabert.....	Consejero	Externo	.. <sup>(1)</sup>	12/05/2021	12/05/2027
Íñigo Gortázar Sánchez-Torres....	Consejero	Externo	.. <sup>(1)</sup>	12/05/2021	12/05/2027

(1): Consejeros nombrados por la Junta General sobre la base de la prospección de perfiles de candidatos realizada por Bankinter para ocupar el cargo de Consejeros externos, a diferencia de los Consejeros dominicales que fueron nombrados por la Junta General de Accionistas en representación de Bankinter.

Alfonso Cárcamo Gil es el Secretario no Consejero de la Sociedad.

La actividad de la Sociedad y del Grupo está gestionada externamente por: (i) Bankinter, S.A. (“**Bankinter**”), en virtud de un contrato de asesoramiento estratégico suscrito por la Sociedad, Montepino Logística, S.L. (sociedad absorbida por Bankinter Logística), Valfondo Inmuebles, S.L.U. y Bankinter; y (ii) por Valfondo Gestión, en virtud de un contrato de gestión de negocio suscrito por la Sociedad, Montepino Logística, S.L. (sociedad absorbida por Bankinter Logística), Bankinter y Valfondo Gestión, ambos de mayo de 2021.

**2.2 INFORMACIÓN FINANCIERA FUNDAMENTAL SOBRE EL EMISOR**

**2.2.1 Información financiera histórica e intermedia seleccionada:** el presente punto incluye información financiera consolidada seleccionada auditada de Bankinter Logística y de Montepino Logística, S.L. (“**Montepino**”) correspondiente a los ejercicios 2021 y 2020. En particular, el presente punto incluye una selección de información financiera consolidada auditada de Bankinter Logística correspondiente al ejercicio 2021 comprendido entre el 30 de marzo de 2021 (fecha de constitución de Bankinter Logística) y el 31 de diciembre de 2021. Dada la reciente constitución de la Sociedad, Bankinter Logística no cuenta con más información financiera histórica consolidada.

No obstante, en la medida en que (i) Bankinter Logística se constituyó en marzo de 2021 como una sociedad vehículo para adquirir hasta el 100% de Montepino; y (ii) en diciembre de 2021, la Sociedad absorbió a Montepino, se incluye a efectos informativos la información financiera consolidada auditada de Montepino correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

Los estados financieros individuales y consolidados de Bankinter Logística correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021, y los estados financieros consolidados de Montepino correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020 han sido auditados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (“**PwC**”), en ambos casos sin salvedades. Por su parte, los estados financieros individuales de Montepino correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020 no fueron auditados dado que no existía obligación legal.

2.2.1	Bankinter Logística		Montepino
	31/12/2021		31/12/2020
	Auditado	Var. 21-20	Auditado
BALANCE CONSOLIDADO SELECCIONADO	(miles de euros)	(%)	(miles de euros)
<b>ACTIVO</b>			
Activo no corriente.....	1.029.090	55	662.592
Activo corriente .....	29.916	93	15.472
<b>Total activo .....</b>	<b>1.059.006</b>	<b>56</b>	<b>678.064</b>
<b>Patrimonio neto .....</b>	<b>662.290</b>	<b>65</b>	<b>400.702</b>
<b>PASIVO</b>			
Pasivo no corriente.....	346.605	41	245.823
Pasivo corriente.....	50.111	59	31.539
<b>Total pasivo .....</b>	<b>396.716</b>	<b>43</b>	<b>277.362</b>
<b>Total patrimonio neto y pasivo.....</b>	<b>1.059.006</b>	<b>56</b>	<b>678.064</b>

	Bankinter Logística		Montepino
	31/12/2021 <sup>(1)</sup>		31/12/2020 <sup>(2)</sup>
	Auditado	Var. 21-20	Auditado
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA SELECCIONADA	(miles de euros)	(%)	(miles de euros)
Importe neto de la cifra de negocios (prestaciones de servicios) .....	13.906	(20)	17.280
Resultado de explotación antes de valoración de inversiones inmobiliarias .....	8.821	400	(2.943)
Resultado de explotación .....	56.012	(38)	89.650
Resultado financiero .....	(9.504)	(117)	(4.385)
Resultado antes de impuestos .....	46.508	(45)	85.265
Resultado del ejercicio.....	36.356	(41)	61.203
Resultado atribuido a la sociedad dominante .....	36.356	(41)	61.203

- (1) Periodo comprendido entre el 30 de marzo de 2021 (fecha constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2021.  
(2) Periodo comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2020.

	Bankinter Logística		Montepino
	31/12/2021 <sup>(1)</sup>		31/12/2020 <sup>(2)</sup>
	Auditado	Var. 21-20	Auditado
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO SELECCIONADO	(miles de euros)	(%)	(miles de euros)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación.....	(91.394)	(921)	11.127
Flujos de efectivo de las actividades de inversión .....	(595.277)	(855)	(62.317)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación.....	702.618	1.160	55.748
Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes .....	15.947	250	4.558

- (1) Periodo comprendido entre el 30 de marzo de 2021 (fecha constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2021.  
(2) Periodo comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2020.

**Principales magnitudes y ratios financieros:** la tabla siguiente recoge las principales magnitudes y ratios financieros del Grupo a 31 de diciembre de 2021.

PRINCIPALES MAGNITUDES Y RATIOS FINANCIEROS <sup>(1)</sup>	31/12/2021
	No auditado (miles de euros/%)
EBITDA <sup>(2)</sup> .....	5.459
Gross asset value (GAV) <sup>(3)</sup> .....	909.866
Deuda financiera neta <sup>(4)</sup> .....	267.004
EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA) <sup>(5)</sup> .....	641.379
Loan to Value (LTV) del Grupo <sup>(6)</sup> .....	29,35%

- (1) Magnitudes y ratios financieros que tienen la consideración de medidas alternativas de rendimiento de conformidad con las Directrices de la European Securities and Markets Authority (ESMA) publicadas en octubre de 2015.  
(2) Calculado como "el importe neto de la cifra de negocios" menos "gastos de personal" menos "otros gastos de explotación" menos "otros resultados".  
(3) Valoración de la cartera de activos propiedad del Grupo, según los informes de valoración independiente de los activos del Grupo.  
(4) Calculada como "Deudas con entidades de crédito" (a corto y largo plazo) menos "efectivo y otros activos líquidos equivalentes".  
(5) Calculado como el "patrimonio neto" del Grupo bajo NIIF menos "inmovilizado intangible" (fondo de comercio de consolidación) menos/más "activo/ pasivo por impuesto diferido" menos valor razonable bruto de los instrumentos financieros.  
(6) Calculado como la deuda financiera neta dividida por la valoración de los activos inmobiliarios del Grupo.

#### Información financiera teórica (no histórica) de 2021 por combinación de negocios de Bankinter Logística y Montepino

El 14 de mayo de 2021, Bankinter Logística adquirió las participaciones sociales representativas del 100% del capital social de Montepino. En las tablas a continuación se incluyen, a efectos meramente explicativos, las principales magnitudes teóricas (no históricas) de la cuenta de pérdidas y ganancias por la combinación de negocios de Montepino y el Grupo Bankinter Logística para distintos periodos bajo las hipótesis de que la mencionada adquisición por Bankinter Logística de Montepino se hubiese producido, respectivamente el 1 de enero de 2021 o el 30 de marzo de 2021, en lugar del 14 de mayo de 2021, dado que durante el ejercicio 2021 el grupo Montepino tuvo actividad desde el 1 de enero. Por ello, esta información financiera consolidada teórica (no histórica) refleja situaciones hipotéticas y no representa la posición financiera ni los resultados reales del grupo Montepino ni los del Grupo Bankinter Logística en los periodos indicados. Las magnitudes financieras teóricas (no históricas) de las tablas a continuación se incluyen en la memoria de las cuentas anuales consolidadas auditadas del Grupo del ejercicio 2021, si bien no han sido objeto de informe especial por el auditor de la Sociedad ni por ningún otro auditor independiente.

PRINCIPALES MAGNITUDES FINANCIERAS CONSOLIDADAS (NO HISTÓRICAS) POR COMBINACIÓN DE NEGOCIOS DE BANKINTER LOGÍSTICA Y MONTEPINO	1/1/2021 a 31/12/2021
	(miles de euros)
Cifra de negocios.....	21.099
Resultado de explotación.....	(22.780)
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias .....	113.353
Resultado consolidado.....	49.089

2.2.1	<b>PRINCIPALES MAGNITUDES FINANCIERAS CONSOLIDADAS (NO HISTÓRICAS)</b> <b>POR COMBINACIÓN DE NEGOCIOS DE BANKINTER LOGÍSTICA Y MONTEPINO</b>	<b>30/3/2021 a 31/12/2021</b> (miles de euros)
	Ingresos .....	16.185
	Resultado.....	38.266
<b>2.3</b>	<b>PRINCIPALES RIESGOS ESPECÍFICOS DEL EMISOR</b>	
2.3.1	A continuación, se incluye una selección de los riesgos específicos del Emisor que se contienen en el Documento de Registro. <p><b>A. Riesgos específicos del negocio del Grupo Bankinter Logística:</b> (i) una parte significativa de los ingresos por rentas de alquiler del Grupo Bankinter Logística proviene de un número reducido de grandes clientes y de un número reducido de activos logísticos; (ii) la Sociedad ha sido recientemente constituida y, por lo tanto, cuenta con un historial operativo muy breve y con escasa información financiera que sirva de base a los inversores para realizar una evaluación del negocio, de los resultados de explotación y de las perspectivas del Grupo Bankinter Logística; y (iii) dada la concentración de la actividad del Grupo en España, cualquier coyuntura política o económica desfavorable en España o en la Zona Euro podría afectar negativamente al Grupo Bankinter Logística.</p> <p><b>B. Riesgos específicos vinculados con la gestión del Grupo Bankinter Logística:</b> (iv) la actividad de la Sociedad está gestionada externamente y, por lo tanto, depende de la experiencia, la destreza y el juicio de los gestores; y (v) los contratos de gestión de la Sociedad tienen el carácter de operaciones con partes vinculadas, lo cual podría generar conflictos de interés; y (vi) la resolución de los contratos de gestión podría conllevar costes significativos para la Sociedad.</p> <p><b>C. Riesgos específicos relativos a la financiación del Grupo Bankinter Logística:</b> (vii) una parte significativa de las necesidades de financiación del Grupo Bankinter Logística depende de su capacidad de endeudamiento.</p> <p><b>D. Riesgos relacionados con el sector de actividad del Grupo Bankinter Logística:</b> (viii) la crisis sanitaria del COVID-19 y sus consecuencias económicas y sociales negativas a nivel global podrían afectar negativamente a las actividades y resultados del Grupo Bankinter Logística; (ix) la fluctuación de los precios de los materiales de construcción y materias primas podría afectar negativamente a la Sociedad; y (x) las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, lo que podría impedir realizar desinversiones en el momento oportuno.</p>	
<b>SECCIÓN 3—INFORMACIÓN FUNDAMENTAL SOBRE LOS VALORES</b>		
<b>3.1</b>	<b>PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES</b>	
3.1.1	A la fecha de esta Nota de Síntesis, las acciones de la Sociedad no están admitidas o incorporadas a negociación en ningún mercado regulado o sistema multilateral de negociación. Sin perjuicio de lo anterior, el 22 de marzo de 2022, la Sociedad se ha acogido al régimen SOCIMI por lo que, según lo dispuesto en la Ley 11/2009, las acciones de la Sociedad deberán admitirse o incorporarse a negociación en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación en el plazo de 2 años desde dicha fecha. <p><b>Tipo, clase e ISIN:</b> las acciones de nueva emisión serán acciones ordinarias de la Sociedad de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, representadas mediante títulos nominativos simples o múltiples, de la misma clase y serie que las existentes, y otorgarán a sus titulares los mismos derechos que tienen atribuidos actualmente los titulares de las acciones de la Sociedad en circulación (las “<b>Acciones Nuevas</b>”). Las Acciones Nuevas no se admitirán o incorporarán a negociación en ningún mercado regulado o sistema multilateral de negociación en el marco del Aumento de Capital.</p> <p>La Agencia Nacional de Codificación de Valores (ANCV) ha asignado el código ISIN ES0605549908 a los derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas. Las Acciones Nuevas tendrán el mismo código ISIN que las acciones de la Sociedad en circulación, esto es, ES0105549002.</p> <p><b>Número de valores y moneda:</b> la Sociedad tiene previsto emitir un máximo de 22.761.540 Acciones Nuevas denominadas en euros (€).</p> <p><b>Derechos inherentes a los valores:</b> las Acciones Nuevas otorgarán a sus titulares los derechos previstos para los accionistas en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad, tales como: (i) a dividendos; (ii) de asistencia y voto; (iii) de suscripción preferente y asignación gratuita en la oferta de suscripción de valores de la misma clase; (iv) de participación en los beneficios del Emisor; (v) de participación en cualquier excedente en caso de liquidación; y (vi) de información.</p> <p><b>Prelación de valores:</b> las Acciones Nuevas otorgarán el derecho a participar en el patrimonio resultante de la liquidación de la Sociedad en los mismos términos que las restantes acciones de la Sociedad, una vez satisfechos los derechos correspondientes a sus acreedores, de acuerdo con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.</p> <p><b>Política de dividendos:</b> Bankinter Logística no ha establecido una política de distribución de dividendos. Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad se encuentra sometida al régimen fiscal especial de las SOCIMIs en relación con el reparto de dividendos tras el acogimiento de Bankinter Logística al régimen fiscal especial de las SOCIMIs.</p> <p><b>Distribución de resultados:</b> el Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión celebrada el 21 de febrero de 2022, formuló las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2021 y aprobó la propuesta de aplicación del resultado cerrado a 31 de diciembre de 2021. Considerando que el resultado del referido ejercicio ha sido negativo, con unas pérdidas por importe de 1.180.000 euros, la Junta General de Accionistas celebrada el 22 de marzo de 2022 acordó aplicar dicho resultado a resultados negativos de ejercicios anteriores.</p>	
<b>3.2</b>	<b>ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN DE LOS VALORES</b>	
3.2.1	La Sociedad no solicitará la admisión ni la incorporación a negociación de las Acciones Nuevas en ningún mercado regulado o sistema multilateral de negociación en el marco del Aumento de Capital.	
<b>3.3</b>	<b>GARANTÍAS VINCULADAS A LOS VALORES</b>	
	No aplicable.	

3.4	<b>PRINCIPALES RIESGOS ESPECÍFICOS DE LOS VALORES</b>							
3.4.1	<p>A continuación, se incluyen los principales riesgos específicos relativos a las Acciones Nuevas recogidos en la Nota de Valores:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La falta de liquidez de las acciones de la Sociedad, que no están admitidas ni incorporadas a negociación en ningún mercado regulado o sistema multilateral de negociación, y de los derechos de suscripción preferente, podría dificultar su venta;</li> <li>2. Dado que las acciones de la Sociedad no están admitidas ni incorporadas a negociación en ningún mercado regulado o sistema multilateral de negociación, no existe una referencia pública de “mercado” (cotización) sobre el valor de las acciones y, en consecuencia, de los derechos de suscripción preferente, por lo que los accionistas e inversores contarán con menor información a los efectos de adoptar su decisión de inversión;</li> <li>3. El Aumento de Capital no está asegurado y, por tanto, podría no suscribirse en su totalidad;</li> <li>4. Los inversores que adquieran derechos de suscripción preferente perderían el precio que hubiesen pagado en la adquisición de dichos derechos en caso de que el Aumento de Capital no se ejecutase por cualquier causa; y</li> <li>5. Aquellos Accionistas que no ejerciten sus derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas en el Aumento de Capital o en futuros aumentos de capital verán diluida su participación en el capital de la Sociedad.</li> </ol>							
<b>SECCIÓN 4—INFORMACIÓN FUNDAMENTAL SOBRE LA OFERTA</b>								
4.1	<b>CONDICIONES GENERALES Y CALENDARIO TENTATIVO</b>							
<p><b>Importe total:</b> el aumento del capital social mediante aportaciones dinerarias con derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta (el “<b>Aumento de Capital</b>”) se realizará por un importe nominal total máximo de 22.761.540 euros. Las Acciones Nuevas se emitirán con una prima de emisión por acción de 9,95 euros, lo que supone una prima de emisión total de 226.447.323 euros. Dado que las Acciones Nuevas se emitirán con prima de emisión, el importe efectivo total máximo del Aumento de Capital es de 249.238.863 euros. Por tanto, el precio de emisión unitario (nominal más prima) es de 10,95 euros por cada Acción Nueva (el “<b>Precio de Suscripción</b>”). Las Acciones Nuevas representan un 36% del capital de Bankinter Logística antes del Aumento de Capital y un 26,47% del capital social después de su ejecución, siempre y cuando éste se suscriba íntegramente.</p> <p><b>Calendario orientativo previsto:</b></p> <table border="1" data-bbox="204 869 1469 1285"> <tr> <td>24/03/2022: inscripción de la Nota de Valores en los registros oficiales de la CNMV.</td> </tr> <tr> <td>28/03/2022: publicación del anuncio del Aumento de Capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME). Último día en que las acciones de Bankinter Logística otorgan derechos de suscripción preferente para el Aumento de Capital.</td> </tr> <tr> <td>29/03/2022: inicio del Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta) en el que se podrá solicitar la suscripción de Acciones Nuevas y, en su caso, de Acciones Adicionales. Primer día en que los derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas podrán transmitirse.</td> </tr> <tr> <td>29/04/2022: último día en el que los derechos de suscripción preferente podrán transmitirse. Finalización del Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta).</td> </tr> <tr> <td>03/05/2022: inicio y finalización del Periodo de Asignación Adicional (2ª vuelta) en caso de que hubiera Acciones Sobrantes. Publicación del correspondiente anuncio en la página web de la Sociedad comunicando las Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta) y, en su caso, durante el Periodo de Asignación Adicional (2ª vuelta), así como, de producirse, la apertura del Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta). En su caso, inicio y finalización del Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta). Publicación del correspondiente anuncio en la página web de la Sociedad comunicando las Acciones de Asignación Discrecional suscritas durante el Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta), en su caso.</td> </tr> <tr> <td>05/05/2022: desembolso de las Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente y, en su caso, durante el Periodo de Asignación Adicional y durante el Periodo de Asignación Discrecional. Registro de las Acciones Nuevas y su respectivo titular en el libro registro de accionistas de la Sociedad. Otorgamiento de la escritura pública del Aumento de Capital y presentación en el Registro Mercantil para su inscripción.</td> </tr> <tr> <td>12/05/2022: inscripción de la escritura pública del Aumento de Capital en el Registro Mercantil. Publicación del correspondiente anuncio en la página web de la Sociedad comunicando la inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública del Aumento de Capital.</td> </tr> </table> <p><b>Procedimiento de suscripción:</b></p> <p><i>Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta) y, en su caso, solicitud de Acciones Adicionales:</i> tendrá una duración de 1 mes desde la publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME) del anuncio relativo al Aumento de Capital (el “<b>Periodo de Suscripción Preferente</b>”). Está previsto que el Periodo de Suscripción Preferente se inicie el 29 de marzo de 2022 y finalice el 29 de abril de 2022 (ambos días incluidos). Asimismo, está previsto que los derechos de suscripción preferente puedan transmitirse durante el Periodo de Suscripción Preferente por cualquier medio admitido en derecho en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan de conformidad con lo dispuesto en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital.</p> <p>Las Acciones Nuevas se ofrecerán con carácter preferente a los accionistas de Bankinter Logística que figuren como titulares de acciones de la Sociedad el 28 de marzo de 2022, día de publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME) del anuncio relativo al Aumento de Capital (los “<b>Accionistas</b>”). Asimismo, durante el Periodo de Suscripción Preferente, otros inversores distintos de los Accionistas (los “<b>Inversores</b>”) podrán adquirir derechos de suscripción preferente. Por cada 25 derechos de suscripción preferente de los que el correspondiente Accionista o Inversor sea titular, se podrán suscribir 9 Acciones Nuevas. Los derechos de preferencia no ejercitados durante el Periodo de Suscripción Preferente se extinguirán automáticamente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.</p> <p>Los Accionistas que ejerciten la totalidad de los derechos de suscripción preferente (los “<b>Accionistas Legitimados</b>”) y los Inversores que adquieran derechos de suscripción preferente y los ejerciten en su totalidad (los “<b>Inversores Legitimados</b>”) podrán solicitar, con carácter incondicional e irrevocable, la suscripción de las Acciones Nuevas adicionales (las “<b>Acciones Adicionales</b>”) que deseen adquirir en el Periodo de Asignación Adicional para el caso de que, al término del Periodo de Suscripción Preferente, quedaran Acciones Nuevas no suscritas (las “<b>Acciones Sobrantes</b>”).</p> <p><i>Periodo de Asignación Adicional (2ª vuelta):</i> si finalizado el Periodo de Suscripción Preferente quedaran Acciones Nuevas sin suscribir, se abrirá el periodo de asignación adicional (el “<b>Periodo de Asignación Adicional</b>”) para asignar las Acciones Sobrantes. La asignación de Acciones Adicionales tendrá lugar el día hábil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente. En esa fecha, la Entidad Colocadora procederá a determinar el número de Acciones Sobrantes y a asignarlas a aquellos Accionistas Legitimados e Inversores Legitimados que hubieran solicitado la asignación de Acciones Adicionales.</p> <p><i>Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta):</i> si finalizado el Periodo de Asignación Adicional (2ª vuelta), no se hubiese cubierto la totalidad de las Acciones Nuevas, se abrirá un periodo de asignación discrecional de las Acciones Nuevas que queden sin asignarse (las “<b>Acciones de Asignación Discrecional</b>” y el “<b>Periodo de Asignación Discrecional</b>”, respectivamente), que está previsto que comience, en su caso, en cualquier momento posterior a la finalización del Periodo de Asignación Adicional.</p>		24/03/2022: inscripción de la Nota de Valores en los registros oficiales de la CNMV.	28/03/2022: publicación del anuncio del Aumento de Capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME). Último día en que las acciones de Bankinter Logística otorgan derechos de suscripción preferente para el Aumento de Capital.	29/03/2022: inicio del Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta) en el que se podrá solicitar la suscripción de Acciones Nuevas y, en su caso, de Acciones Adicionales. Primer día en que los derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas podrán transmitirse.	29/04/2022: último día en el que los derechos de suscripción preferente podrán transmitirse. Finalización del Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta).	03/05/2022: inicio y finalización del Periodo de Asignación Adicional (2ª vuelta) en caso de que hubiera Acciones Sobrantes. Publicación del correspondiente anuncio en la página web de la Sociedad comunicando las Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta) y, en su caso, durante el Periodo de Asignación Adicional (2ª vuelta), así como, de producirse, la apertura del Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta). En su caso, inicio y finalización del Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta). Publicación del correspondiente anuncio en la página web de la Sociedad comunicando las Acciones de Asignación Discrecional suscritas durante el Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta), en su caso.	05/05/2022: desembolso de las Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente y, en su caso, durante el Periodo de Asignación Adicional y durante el Periodo de Asignación Discrecional. Registro de las Acciones Nuevas y su respectivo titular en el libro registro de accionistas de la Sociedad. Otorgamiento de la escritura pública del Aumento de Capital y presentación en el Registro Mercantil para su inscripción.	12/05/2022: inscripción de la escritura pública del Aumento de Capital en el Registro Mercantil. Publicación del correspondiente anuncio en la página web de la Sociedad comunicando la inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública del Aumento de Capital.
24/03/2022: inscripción de la Nota de Valores en los registros oficiales de la CNMV.								
28/03/2022: publicación del anuncio del Aumento de Capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME). Último día en que las acciones de Bankinter Logística otorgan derechos de suscripción preferente para el Aumento de Capital.								
29/03/2022: inicio del Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta) en el que se podrá solicitar la suscripción de Acciones Nuevas y, en su caso, de Acciones Adicionales. Primer día en que los derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas podrán transmitirse.								
29/04/2022: último día en el que los derechos de suscripción preferente podrán transmitirse. Finalización del Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta).								
03/05/2022: inicio y finalización del Periodo de Asignación Adicional (2ª vuelta) en caso de que hubiera Acciones Sobrantes. Publicación del correspondiente anuncio en la página web de la Sociedad comunicando las Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta) y, en su caso, durante el Periodo de Asignación Adicional (2ª vuelta), así como, de producirse, la apertura del Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta). En su caso, inicio y finalización del Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta). Publicación del correspondiente anuncio en la página web de la Sociedad comunicando las Acciones de Asignación Discrecional suscritas durante el Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta), en su caso.								
05/05/2022: desembolso de las Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente y, en su caso, durante el Periodo de Asignación Adicional y durante el Periodo de Asignación Discrecional. Registro de las Acciones Nuevas y su respectivo titular en el libro registro de accionistas de la Sociedad. Otorgamiento de la escritura pública del Aumento de Capital y presentación en el Registro Mercantil para su inscripción.								
12/05/2022: inscripción de la escritura pública del Aumento de Capital en el Registro Mercantil. Publicación del correspondiente anuncio en la página web de la Sociedad comunicando la inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública del Aumento de Capital.								

4.1	<p>En este sentido, la asignación de Acciones de Asignación Discrecional tendrá lugar el día hábil en el que tenga lugar el Periodo de Asignación Adicional y que finalice ese mismo día.</p> <p>En el supuesto de que no quedaran suscritas la totalidad de las Acciones de Asignación Discrecional una vez finalizado el Periodo de Asignación Discrecional, la Sociedad declararía la suscripción incompleta del Aumento de Capital, en cuyo caso se procederá al otorgamiento de la escritura pública del Aumento de Capital y a su inscripción en el Registro Mercantil.</p> <p><i>Cierre anticipado del Aumento de Capital:</i> no obstante lo expuesto anteriormente, la Sociedad podrá en cualquier momento dar por concluido el Aumento de Capital de forma anticipada, siempre y cuando hubiera quedado íntegramente desembolsado.</p> <p><b>Procedimiento de desembolso:</b></p> <p><i>Desembolso por los inversores:</i> el desembolso íntegro del Precio de Suscripción (10,95 euros por Acción Nueva) de cada una de las Acciones Nuevas suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente por los Accionistas y/o los Inversores se hará efectivo en el mismo momento de realizar la correspondiente orden de suscripción.</p> <p>En relación con las órdenes de suscripción de Acciones Adicionales para su asignación, en su caso, a los Accionistas Legitimados e Inversores Legitimados en el Periodo de Asignación Adicional y en relación con las órdenes de suscripción de Acciones de Asignación Discrecional para su asignación a accionistas o terceros en el Periodo de Asignación Discrecional, la Entidad Colocadora podrá solicitar en el momento de la solicitud de Acciones Nuevas una provisión de fondos no remunerada por el correspondiente importe solicitado de Acciones Nuevas para su desembolso posterior, para el caso de que éstas fueran adjudicadas a los accionistas o terceros por no haberse suscrito íntegramente el Aumento de Capital durante el Periodo de Suscripción Preferente o, en su caso, durante el Periodo de Asignación Adicional.</p> <p>Si finalmente no se asignasen Acciones Nuevas al peticionario o el número de Acciones Nuevas finalmente adjudicadas fuese inferior al número de Acciones Nuevas solicitadas por éste, la Entidad Colocadora estará obligada a devolver al peticionario, libre de cualquier gasto o comisión, el importe correspondiente a la provisión de fondos, en caso de haberse solicitado, o el importe del exceso de Acciones Nuevas no adjudicadas, según el caso.</p> <p>En el caso de que al accionista o tercero no se le hubiese solicitado provisión de fondos, éste deberá abonar el importe de la suscripción en el momento de la comunicación de la asignación o adjudicación definitiva de las Acciones Nuevas, de conformidad con el procedimiento concreto de abono que haya acordado la Entidad Colocadora con el correspondiente inversor.</p> <p><i>Desembolso a la Sociedad de las Acciones Nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente y en el Periodo de Asignación Adicional, así como en el Periodo de Asignación Discrecional:</i> no más tarde de las 10:00 horas (CET) del segundo día hábil siguiente a la finalización del Periodo de Asignación Discrecional se abonarán los importes correspondientes a la suscripción de las Acciones Nuevas por parte de los suscriptores, salvo que se diera el supuesto para el cierre anticipado del Aumento de Capital, en cuyo caso se comunicará al mercado mediante la publicación del correspondiente anuncio en la página web de la Sociedad.</p> <p><b>Dilución inmediata resultante de la oferta:</b> el Accionista que no ejercite su derecho de preferencia, asumiendo como hipótesis que el Aumento de Capital se suscribe íntegramente por su importe efectivo máximo total (249.238.863 euros), experimentaría una dilución del 26,47% con respecto a su participación en el capital de la Sociedad con anterioridad al Aumento de Capital.</p> <p><b>Gastos:</b> está previsto que los gastos derivados del Aumento de Capital asciendan a un total de, aproximadamente, 2.633.404 euros (aproximadamente, el 1,06% del importe bruto que obtendría la Sociedad si el Aumento de Capital se suscribe íntegramente).</p>
4.2	<p><b>MOTIVOS DE LA OFERTA</b></p>
4.2.1	<p><b>Motivos del Aumento de Capital:</b> el Aumento de Capital tiene como objeto la obtención de fondos para, principalmente, el desarrollo y construcción de nuevos activos para su posterior explotación por parte de los correspondientes operadores logísticos.</p> <p>En este entorno, la Sociedad tiene identificados diversos proyectos, muchos de ellos derivados del incremento o fortalecimiento de las relaciones con clientes actuales, que como resultado del fuerte incremento de la demanda de activos logísticos y la escasez de emplazamientos adecuados se convierten en oportunidades atractivas de inversión que pueden generar un alto valor para el accionista. Sin embargo, para poder optar a desarrollos de suelo y parcelas finalistas de manera ágil y competitiva se hace necesario disponer de fondos suficientes que permitan a la Sociedad presentarse tanto a procesos de venta ordenados como a procesos fuera de mercado. De acuerdo con lo anterior, respetando siempre la estrategia de inversión de la Sociedad y con la vocación de incrementar la rentabilidad para el accionista, se realiza una constante monitorización del mercado en busca de activos adecuados. En particular, la Sociedad está analizando oportunidades de inversión, que se encuentran actualmente en diferentes fases de análisis, por un importe conjunto aproximado de 300 millones de euros. Sin perjuicio de lo anterior, en marzo de 2022 la Sociedad suscribió con Bankinter un contrato de financiación (línea de crédito) por importe de 55.000 miles de euros, cuyo plazo de vencimiento es de 6 meses, si bien la Sociedad tiene la obligación de amortizar el principal dispuesto con los fondos que, en su caso, se obtengan del Aumento de Capital. A fecha de la presente Nota de Síntesis, la Sociedad no ha dispuesto ningún importe.</p> <p><b>Importe neto estimados de los ingresos:</b> los ingresos estimados netos totales para Bankinter Logística, descontados los gastos previstos, ascenderían a, aproximadamente, 246.605.459 euros.</p> <p><b>Aseguramiento:</b> no aplicable. Sin perjuicio de lo anterior, Bankinter y Valfondo Inmuebles, S.L.U., titulares del 6,41% y 5,11% del capital social de la Sociedad, respectivamente, se han comprometido firme e irrevocablemente a acudir al Aumento de Capital ejercitando la totalidad de los derechos de suscripción preferente que les corresponden, esto es, en un importe total de 28.713.528 euros.</p> <p><b>Intereses importantes para la oferta, incluidos los colectivos:</b> salvo por lo que se indica a continuación, la Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ningún interés importante entre Bankinter Logística y las entidades participantes en la emisión de las Acciones Nuevas, salvo la relación estrictamente profesional derivada del correspondiente asesoramiento.</p> <p>A la fecha de la presente Nota de Síntesis, Bankinter ostenta una participación en el capital social de Bankinter Logística del 6,41% y actúa como entidad colocadora y entidad agente del Aumento de Capital, estando representada en el Consejo de Administración de la Sociedad a través de 2 Consejeros dominicales y siendo el gestor estratégico de la Sociedad.</p>
4.3	<p><b>NOMBRE DEL OFERENTE DE LOS VALORES Y/O PERSONA QUE SOLICITA SU ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN, EN CASO DE SER DISTINTO DEL EMISOR.</b></p>
4.3.1	<p>No aplicable.</p>



**Consideración previa:** las acciones de la Sociedad no están admitidas o incorporadas a negociación en ningún mercado regulado o sistema multilateral de negociación. Asimismo, ni las Acciones Nuevas ni los derechos de suscripción preferente se admitirán o incorporarán a negociación en ningún mercado regulado o sistema multilateral de negociación en el marco del Aumento de Capital. Por tanto, los suscriptores podrían no encontrar contrapartida en el caso de que quisieran vender las Acciones Nuevas o los derechos de suscripción preferente.

## **II. INFORMACIÓN DE LOS VALORES (NOTA SOBRE VALORES DE LA UNIÓN DE CRECIMIENTO PARA VALORES PARTICIPATIVOS).**

El folleto informativo está compuesto por la presente nota sobre valores de la Unión de crecimiento para valores participativos (la “**Nota de Valores**”), la nota de síntesis incluida en el Título I de la Nota de Valores (la “**Nota de Síntesis**”) y el documento de registro de la Sociedad inscrito en los registros oficiales de la CNMV el 24 de marzo de 2022 (el “**Documento de Registro**”, conjuntamente, el “**Folleto**”).

### **1. PERSONAS RESPONSABLES, INFORMES DE EXPERTOS, INFORMACIÓN SOBRE TERCEROS, APROBACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE Y FINALIDAD.**

#### **1.1 Identificación de las personas responsables**

D. Juan José Vera Villamayor, en nombre y representación de Bankinter Logística, S.A.<sup>(2)</sup> (“**Bankinter Logística**”, la “**Sociedad**” o el “**Emisor**”, conjuntamente con sus sociedades dependientes, el “**Grupo**” o el “**Grupo Bankinter Logística**”), en su condición de miembro del Consejo de Administración, asume la responsabilidad por el contenido de la Nota de Valores en ejercicio de las facultades que le fueron expresamente conferidas a su favor por acuerdo del Consejo de Administración de 22 de marzo de 2022, al amparo de la delegación conferida por la Junta General de Accionistas de 22 de marzo de 2022.

#### **1.2 Declaración de las personas responsables confirmando la veracidad de la información contenida en la nota de valores.**

D. Juan José Vera Villamayor, en la representación que ostenta, declara que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en la presente Nota de Valores es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

#### **1.3 Declaraciones o informes atribuidos a personas en calidad de experto**

No existen.

#### **1.4 Veracidad y exactitud de la información que proceda de un tercero**

No procede.

#### **1.5 Aprobación por parte de la autoridad competente**

Se deja constancia de que:

- La presente Nota de Valores ha sido aprobada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”) en su condición de autoridad competente española conforme al *Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE* (el “**Reglamento (UE) 2017/1129**”).
- La CNMV únicamente aprueba la presente Nota de Valores en la medida en que alcanza los niveles de exhaustividad, coherencia e inteligibilidad exigidos en el Reglamento (UE) 2017/1129.

---

(2): Como consecuencia del acogimiento de Bankinter Logística al régimen fiscal especial de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs), el Emisor pasará a denominarse “Bankinter Logística SOCIMI, S.A.” (véase el apartado (a.v) del punto 4.1.5 de esta Nota de Valores).

- Dicha aprobación no debe considerarse como un refrendo de la calidad de los valores a los que se refiere la presente Nota de Valores.
- Los inversores deben evaluar por sí mismos la idoneidad de invertir en dichos valores.
- La presente Nota de Valores ha sido elaborada como parte de un “folleto de la Unión de crecimiento” de conformidad con el artículo 15 del Reglamento (UE) 2017/1129.

## 1.6 Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la oferta

Salvo por lo que se indica a continuación, la Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ningún interés importante entre Bankinter Logística y las entidades participantes en la emisión de las Acciones Nuevas (según se definen en el punto 4.1.1 de la presente Nota de Valores), que se mencionan en el punto 1.8.1 de la Nota de Valores, salvo la relación estrictamente profesional derivada del correspondiente asesoramiento.

A la fecha de la Nota de Valores, Bankinter, S.A. (“**Bankinter**”) ostenta una participación en el capital social de Bankinter Logística del 6,41% y actúa como entidad colocadora y entidad agente del Aumento de Capital (según se define en el punto 1.7.1 de la presente Nota de Valores), estando representada en el Consejo de Administración de la Sociedad a través de 2 Consejeros dominicales y siendo el gestor estratégico de la Sociedad (véase el punto 5.5.3 de la presente Nota de Valores).

## 1.7 Motivos de la oferta, destino de los ingresos y gastos de la oferta

### 1.7.1 *Motivos de la oferta y destino de los ingresos. Ingresos netos totales y cálculo de los gastos totales de la oferta.*

#### **Motivos del aumento de capital y destino de los ingresos**

El aumento del capital social por un importe efectivo (nominal más prima de emisión) de 249.238.863 euros, mediante la emisión de nuevas acciones, con derecho de suscripción preferente de los actuales accionistas de la Sociedad, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente mediante aportaciones dinerarias (el “**Aumento de Capital**”) tiene como objeto la obtención de fondos para el desarrollo y construcción de nuevos activos con el objeto de su posterior explotación por parte de los correspondientes operadores logísticos.

El sector logístico ha venido incrementando de manera notable en los últimos años su actividad. Este incremento se ha visto motivado, principalmente, por la transformación de la cadena de distribución del comercio como resultado de la globalización del comercio y el fuerte crecimiento y consolidación del canal *online*, convirtiendo los activos logísticos en una pieza estratégica fundamental para las empresas de distribución. Así, la Sociedad se encuentra en un mercado en crecimiento, como muestran las cifras del sector en 2021, donde tanto en Madrid como en Barcelona, así como en mercados secundarios, se han batido récords de contratación, con más de 1 millón de metros cuadrados en la zona centro y casi otro millón en Cataluña (*fuentes*: información publicada por la consultora inmobiliaria CBRE Research y elaboración propia).

En este entorno, la Sociedad tiene identificados diversos proyectos, muchos de ellos derivados del incremento o fortalecimiento de las relaciones con clientes actuales que, como resultado del fuerte incremento de la demanda de activos logísticos y la escasez de emplazamientos adecuados, se convierten en oportunidades atractivas de inversión que pueden generar un alto valor para el accionista. Sin embargo, la pujanza en la demanda liderada por el auge del comercio electrónico ha incrementado la competencia en el sector de la promoción/inversión inmologística, por lo que para poder optar a desarrollos de suelo y parcelas finalistas de manera ágil y competitiva se hace necesario disponer de fondos suficientes que permitan a la Sociedad presentarse tanto a procesos de venta ordenados como a procesos fuera de mercado. Estos procesos proporcionan oportunidades únicas dentro de corredores logísticos de referencia o próximos a capitales de provincia para el desarrollo de proyectos de última milla que se comercializarán a operadores de primer nivel y reconocida reputación en régimen de arrendamiento *built to suit*, permitiendo a la Sociedad seguir desarrollando su estrategia de inversión en una posición de liderazgo y creación de valor para el accionista.

De acuerdo con lo anterior, respetando siempre la estrategia de inversión de la Sociedad y con la vocación de incrementar la rentabilidad para el accionista, se realiza una constante monitorización del mercado en busca de

activos adecuados. En particular, la Sociedad está analizando oportunidades de inversión, que se encuentran actualmente en diferentes fases de análisis, por un importe conjunto aproximado de 300 millones de euros.

Sin perjuicio de lo anterior, tal y como se indica en el punto 2.1.1 del Documento de Registro, en marzo de 2022 la Sociedad suscribió con Bankinter un contrato de financiación (línea de crédito) por importe de 55.000 miles de euros que devenga un tipo de interés sobre el capital dispuesto igual a Euribor a 1 año más un diferencial del 1% pagadero trimestralmente y una comisión por no disposición del 0,025% sobre el saldo medio no dispuesto durante cada trimestre. El plazo de vencimiento de este contrato de financiación es de 6 meses, si bien la Sociedad tiene la obligación de amortizar el principal dispuesto con los fondos que, en su caso, se obtengan del Aumento de Capital. A fecha de la presente Nota de Valores, la Sociedad no ha dispuesto ningún importe sobre esta cuenta de crédito.

### **Ingresos netos totales y cálculo de los gastos totales de la oferta**

En el caso de que las Acciones Nuevas fueran íntegramente suscritas al precio de suscripción, esto es, a 10,95 euros por acción (el “**Precio de Suscripción**”), Bankinter Logística obtendría unos recursos brutos (antes de deducir los gastos a los que se hace referencia a continuación) de 249.238.863 euros. No obstante, el importe definitivo variará en función del número de Acciones Nuevas que finalmente sean suscritas en el Aumento de Capital.

La tabla siguiente desglosa los gastos totales estimados derivados del Aumento de Capital:

<b>Concepto</b>	<b>Importe estimado<sup>(1)</sup></b>
	<b>(euros)</b>
Tasas CNMV (registro folleto).....	26.015,11
Otros gastos <sup>(2)</sup> .....	2.607.389
<b>Total</b> .....	<b>2.633.404,11</b>

(1): Bajo la hipótesis de que el Aumento de Capital se suscriba íntegramente.

(2): Incluye gastos de publicidad legal y comercial, asesoramiento financiero y jurídico, comisiones de la Entidad Colocadora (2.492.388,63 euros, esto es, el 1% del importe efectivo del Aumento de Capital, asumiendo la suscripción completa del Aumento de Capital), Notaría, Registro Mercantil, etc.

Conforme a las estimaciones anteriores, los gastos totales derivados del Aumento de Capital representarían, aproximadamente, el 1,06% del importe bruto que obtendría Bankinter Logística en caso de que el Aumento de Capital se suscriba íntegramente. En este sentido, los ingresos estimados netos totales para la Sociedad, descontados los gastos previstos, ascenderían a, aproximadamente, 246.605.459 euros.

#### **1.7.2 Relación entre los ingresos derivados de la oferta y los objetivos estratégicos descritos en el documento de registro.**

Tal y como se indica en el punto 2.2.1 del Documento de Registro, las inversiones de la Sociedad estarán centradas, principalmente, en la promoción de naves logísticas ubicadas en corredores o emplazamientos logísticos estratégicos para su explotación en régimen de alquiler por parte de operadores logísticos, empresas de paquetería, distribuidores “de última milla” o cualesquiera otras sociedades que destinen los activos para el almacenaje y la distribución de productos. En este sentido, atendiendo a los motivos del Aumento de Capital (véase el punto 1.7.1 de la presente Nota de Valores), el destino de los ingresos del Aumento de Capital está en consonancia con la estrategia empresarial y los objetivos estratégicos descritos en el Documento de Registro.

### **1.8 Información adicional**

#### **1.8.1 Personas y entidades asesoras en la oferta**

- Bankinter, S.A. actúa en calidad de Entidad Colocadora y en calidad de Entidad Agente en relación con el Aumento de Capital.
- Ramón y Cajal Abogados, S.L.P. actúa en calidad de asesor legal de Bankinter Logística en relación con el Aumento de Capital.

**1.8.2 Información adicional sobre los valores que haya sido auditada o revisada por los auditores y si los auditores han presentado un informe.**

No existe.

**2. DECLARACIÓN SOBRE EL CAPITAL DE EXPLOTACIÓN Y DECLARACIÓN SOBRE LA CAPITALIZACIÓN Y EL ENDEUDAMIENTO.**

**2.1. Declaración sobre el capital de explotación**

En opinión de Bankinter Logística, el capital de explotación de la Sociedad es suficiente para cumplir sus requisitos actuales durante al menos los 12 próximos meses.

A estos efectos, sin perjuicio de que la Sociedad tenía a 31 de diciembre de 2021 un fondo de maniobra consolidado negativo (pasivo corriente superior al activo corriente) por importe de 20.195 miles de euros como consecuencia fundamentalmente de que parte del activo no corriente se financió temporalmente con pasivo corriente, la Sociedad considera que su capital de explotación es suficiente para cumplir sus requisitos actuales en la medida en que: (i) tiene de líneas de financiación disponibles (tramo B del préstamo hipotecario e importe disponible en cuentas de crédito) por un importe total aproximado de 166 millones de euros (véase punto 2.1.2 del Documento de Registro); y (ii) Bankinter y Valfondo Inmuebles, S.L.U. (“**Valfondo Inmuebles**”), titulares del 6,41% y 5,11% del capital social de la Sociedad, respectivamente, se han comprometido firme e irrevocablemente a acudir al Aumento de Capital ejercitando la totalidad de los derechos de suscripción preferente que les corresponden, esto es, en un importe total de 28.713.528 euros (véase punto 5.2.2 de la presente Nota de Valores).

**2.2. Capitalización y endeudamiento**

Desde el 31 de diciembre de 2021 hasta la fecha de la Nota de Valores, no se ha producido ninguna variación significativa con respecto a la información de capitalización y endeudamiento de Bankinter Logística que se detalla en el presente punto.

La siguiente tabla muestra el endeudamiento financiero consolidado de Bankinter Logística a 31 de diciembre de 2021.

	<u>31/12/2021</u>
	<u>Auditado</u>
	<u>(miles de euros)</u>
<b>ENDEUDAMIENTO FINANCIERO</b>	
<b>Deuda corriente</b> .....	<b>20.274</b>
Deuda garantizada con garantía real .....	145
Deuda garantizada sin garantía real .....	--
Deuda no garantizada/no asegurada .....	20.129
<b>Deuda no corriente</b> .....	<b>262.737</b>
Deuda garantizada con garantía real .....	262.737
Deuda garantizada sin garantía real .....	0
Deuda no garantizada/no asegurada .....	0
<b>Total deuda financiera</b> .....	<b>283.011</b>

La tabla siguiente recoge la capitalización consolidada de Bankinter Logística a 31 de diciembre de 2021.

	<b>31/12/2021</b>
	<b>Auditado</b>
<b>CAPITALIZACIÓN</b>	<b>(miles de euros)</b>
<b>Patrimonio neto</b> .....	<b>662.290</b>
<b>Fondos propios</b> .....	<b>661.689</b>
Capital.....	63.226,5
Prima de emisión.....	568.499
Reservas.....	(6.393)
Resultado del ejercicio .....	36.356

A 31 de diciembre de 2021, el capital social de la Sociedad ascendía a 63.226.500 euros, representado por 63.226.500 acciones, con un valor nominal de 1 euro cada una de ellas, de la misma clase y serie, íntegramente suscritas y desembolsadas.

A continuación se detallan las partidas de liquidez y endeudamiento financiero consolidado de Bankinter Logística a 31 de diciembre de 2021.

	<b>31/12/2021</b>
	<b>Auditado</b>
<b>ENDEUDAMIENTO FINANCIERO</b>	<b>(miles de euros)</b>
Efectivo.....	16.007
Equivalentes al efectivo .....	0
Otros valores negociables.....	0
<b>Liquidez</b> .....	<b>16.007</b>
<b>Cuentas financieras por cobrar</b> .....	<b>0</b>
Deuda bancaria corriente.....	20.274
Otras deudas financieras corrientes .....	0
<b>Deuda financiera corriente</b> .....	<b>20.274</b>
<b>Deuda financiera neta corriente</b> .....	<b>4.267</b>
Deuda bancaria no corriente.....	262.737
Instrumentos financieros .....	0
Otras deudas financieras no corrientes .....	0
<b>Deuda financiera no corriente</b> .....	<b>262.737</b>
<b>Deuda financiera neta</b> .....	<b>267.005</b>

A 31 de diciembre de 2021, la única línea de actividad de la Sociedad era la promoción de naves logísticas para su explotación en régimen de alquiler. A dicha fecha, el Grupo Bankinter Logística era el propietario único de 27 activos logísticos valorados en un total de 909.866 miles de euros, 16 de los cuales, valorados en 584.221 miles de euros, han sido utilizados como colateral en las deudas garantizadas con garantía real (hipoteca).

### **3. FACTORES DE RIESGO DE LOS VALORES**

Antes de tomar la decisión de realizar una inversión en las acciones de Bankinter Logística, o en derechos de suscripción preferente sobre las mismas, los accionistas y/o potenciales inversores deberán sopesar detenidamente los factores de riesgo que se exponen a continuación, además de los factores de riesgo propios del Grupo Bankinter Logística y de su sector de actividad que se incluyen en el punto 3 del Documento de Registro.

No obstante, actualmente hay otros riesgos que, por considerarse de menor importancia o por tratarse de riesgos de tipo genérico, no se han incluido en este punto de la Nota de Valores de conformidad con lo previsto en el Reglamento (UE) 2017/1129. Así, por ejemplo, no se han incluido los siguientes: (i) los accionistas de la Sociedad o inversores que ejerciten sus derechos de suscripción preferente en el Aumento de Capital y aquellos que soliciten acciones adicionales no podrán revocar sus órdenes de suscripciones salvo supuestos limitados; (ii) los accionistas

e inversores podrían no ser capaces de vender sus acciones a un precio igual o superior al que se emiten las Acciones Nuevas; (iii) los titulares de derechos de suscripción preferente residentes en otras jurisdicciones distintas de la española podrían ver limitado o impedido el ejercicio de tales derechos; (iv) los accionistas de la Sociedad e inversores de países con divisas distintas del euro pueden tener un riesgo de inversión adicional ligado a las variaciones de los tipos de cambio relacionados con la tenencia de las acciones de Bankinter Logística; y (v) los accionistas de la Sociedad e inversores extranjeros podrían ver limitada su capacidad de emprender acciones legales o ejecutar resoluciones frente a la Sociedad o frente a los miembros de su Consejo de Administración.

Cualquiera de estos riesgos, si se materializase, podría llegar a tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Bankinter Logística, así como en el valor de las acciones de la Sociedad. Además, en el futuro, riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual por la Sociedad podrían tener, asimismo, un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo, así como en el valor de las acciones de la Sociedad. La materialización de cualquiera de estos riesgos podría conllevar, asimismo, una pérdida total o parcial de la inversión realizada por los accionistas y/o potenciales inversores.

***1. La falta de liquidez de las acciones de la Sociedad, que no están admitidas ni incorporadas a negociación en ningún mercado regulado o sistema multilateral de negociación, y de los derechos de suscripción preferente, podría dificultar su venta.***

Las acciones de Bankinter Logística no están admitidas ni incorporadas a negociación en ningún mercado regulado o sistema multilateral de negociación, ni se ha suscrito contrato alguno con una entidad que permita dotar de liquidez a las acciones, por lo que los inversores podrían no encontrar contrapartida en el caso que quisieran vender sus acciones. La inversión en acciones de la Sociedad podría conllevar, por tanto, una liquidez muy inferior que la inversión en otras compañías cuyas acciones se encuentren admitidas o incorporadas a negociación en mercados regulados o en sistemas multilaterales de negociación. En consecuencia, aquellos accionistas que inviertan en acciones de la Sociedad podrían tener dificultades para realizar una desinversión por no encontrar contrapartida para sus acciones.

Asimismo, los derechos de suscripción preferente no se admitirán o incorporarán a negociación en ningún mercado regulado o sistema multilateral de negociación. Por tanto, no puede garantizarse a los titulares de derechos de suscripción preferente que vayan a poder transmitirlos ni el precio al que dichos derechos podrían transmitirse. Sin perjuicio de lo anterior, los derechos de suscripción preferente podrán transmitirse por cualquier medio admitido en derecho durante los días comprendidos entre el 29 de marzo de 2022 y el 29 de abril de 2022, ambos inclusive, en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan de conformidad con lo dispuesto en el artículo 306.2 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**Ley de Sociedades de Capital**”) (véase el punto 5.1.3 de la Nota de Valores).

Adicionalmente, los derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas no ejercitados durante el Periodo de Suscripción Preferente (según se define en el punto 5.1.3 de la Nota de Valores) se extinguirán automáticamente a la finalización del mismo. En este sentido, los accionistas de Bankinter Logística que aparezcan como titulares en el libro registro de accionistas de la Sociedad el 28 de marzo de 2022, día de publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME) del anuncio relativo al Aumento de Capital (los “**Accionistas**”), o quienes hubiesen adquirido tales derechos, que no ejerciten ni vendan sus derechos en el Periodo de Suscripción Preferente los perderán y no recibirán ningún tipo de compensación económica por ellos.

***2. Dado que las acciones de la Sociedad no están admitidas ni incorporadas a negociación en ningún mercado regulado o sistema multilateral de negociación, no existe una referencia pública de “mercado” (cotización) sobre el valor de las acciones y, en consecuencia, de los derechos de suscripción preferente, por lo que los accionistas e inversores contarán con menor información a los efectos de adoptar su decisión de inversión.***

En la medida en que las acciones de la Sociedad no están admitidas ni incorporadas a negociación en ningún mercado regulado o sistema multilateral de negociación, los accionistas e inversores que concurran al Aumento de Capital no contarán con una referencia pública de “mercado” (cotización) que puede servir como referencia del valor de las acciones de la Sociedad y, en consecuencia, de los derechos de suscripción preferente. Por tanto, los accionistas e inversores contarán con menor información que la que tendrían si las acciones de la Sociedad estuvieran admitidas a negociación a los efectos de adoptar su decisión de inversión.

### **3. *El Aumento de Capital no está asegurado y, por tanto, podría no suscribirse en su totalidad***

La Sociedad no ha suscrito ningún contrato de aseguramiento del Aumento de Capital con ninguna entidad. Sin perjuicio de lo anterior, tal y como se describe en el punto 5.2.2 de la presente Nota de Valores, Bankinter y Valfondo Inmuebles, titulares del 6,41% y 5,11% del capital social de la Sociedad, respectivamente, se han comprometido firme e irrevocablemente a acudir al Aumento de Capital ejercitando la totalidad de los derechos de suscripción preferente que les corresponden, esto es, en un importe total de 28.713.528 euros.

En este sentido, es posible que el importe máximo previsto del Aumento de Capital por un importe efectivo (nominal más prima de emisión) de 249.238.863 euros no se suscriba íntegramente. La Sociedad no puede asegurar el éxito del Aumento de Capital, ni que éste quede suscrito en su totalidad. Por tanto, el importe total del Aumento de Capital quedará fijado en el importe efectivamente suscrito.

### **4. *Los inversores que adquieran derechos de suscripción preferente perderían el precio que hubiesen pagado en la adquisición de dichos derechos en caso de que el Aumento de Capital no se ejecutase por cualquier causa.***

La Sociedad se reserva expresamente el derecho a desistir del Aumento de Capital, posponerlo, aplazarlo o suspenderlo, temporal o indefinidamente, en cualquier momento anterior a la fecha del otorgamiento de la escritura pública del Aumento de Capital en el supuesto de que concurrieran circunstancias de fuerza mayor o de alteración de las circunstancias de “mercado” o ante cualquier otra causa que haga impracticable o desaconsejable llevar a cabo el Aumento de Capital. Asimismo, el Aumento de Capital podrá no ejecutarse o revocarse por la concurrencia de cualquier causa legal o por la aplicación de una resolución judicial o administrativa. Este riesgo es particularmente relevante en situaciones como las del contexto actual como consecuencia de la crisis sanitaria provocada por el COVID-19 (véase el factor de riesgo “*La crisis sanitaria del COVID-19 y sus consecuencias económicas y sociales negativas a nivel global podrían afectar negativamente a las actividades y resultados del Grupo Bankinter Logística*” del Documento de Registro), así como consecuencia de tensiones a nivel global por conflictos bélicos.

En estos supuestos se procedería a restituir a los suscriptores las aportaciones dinerarias realizadas o a consignar éstas a su nombre en el Banco de España o en la Caja General de Depósitos. Sin embargo, a los inversores que hubieran adquirido derechos de suscripción preferente no se les restituirían los importes pagados por ellos y, por tanto, perderían el precio que hubiesen pagado.

### **5. *Aquellos Accionistas que no ejerciten sus derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas en el Aumento de Capital o en futuros aumentos de capital verán diluida su participación en el capital de la Sociedad.***

El Aumento de Capital reconoce el derecho de suscripción preferente de los Accionistas. Las Acciones Nuevas representan un 36% de las acciones en circulación a la fecha de la presente Nota de Valores. Por tanto, aquellos Accionistas que no ejerciten sus derechos de suscripción preferente en el Aumento de Capital sobre las Acciones Nuevas verán diluida su participación en un 26,47%, asumiendo como hipótesis que el Aumento de Capital se suscribiera por su importe efectivo total máximo (249.238.863 euros).

Por otro lado, aun en el caso de que un Accionista transmitiese sus derechos de suscripción preferente no ejercitados, el precio que, en su caso, reciba en concepto de contraprestación podría no ser suficiente para compensarle completamente por la dilución de su participación en el capital de Bankinter Logística como consecuencia del Aumento de Capital. Además, finalizado el Periodo de Suscripción Preferente, los derechos de suscripción preferente que no hayan sido ejercitados se extinguirán y los Accionistas que no los hayan ejercitado no se verán compensados de ninguna forma.

Adicionalmente, en virtud del acuerdo adoptado, bajo el punto quinto del orden del día, en la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 22 de marzo de 2022, la Sociedad podrá aumentar nuevamente el capital social mediante la emisión de hasta un máximo de 31.613.250 nuevas acciones adicionales a las Acciones Nuevas, representativas del 50% del capital social de la Sociedad a la fecha de aprobación del referido acuerdo. En caso de que los accionistas de la Sociedad no ejercitasen los derechos de suscripción preferente que les correspondan en futuros aumentos de capital, verán diluida su participación en el capital de la Sociedad.

## **4. CONDICIONES DE LOS VALORES**

### **4.1. Información sobre los valores que van a ofertarse**

#### **4.1.1. Descripción del tipo y la clase de los valores ofertados**

Las acciones nuevas que la Sociedad tiene previsto emitir como consecuencia del Aumento de Capital serán acciones ordinarias, representadas por títulos nominativos simples o múltiples, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación (las “**Acciones Nuevas**”).

En la medida en que las acciones de la Sociedad no están admitidas ni incorporadas a negociación en ningún mercado regulado o sistema multilateral de negociación, las Acciones Nuevas no se admitirán o incorporarán a negociación en ningún mercado regulado o sistema multilateral de negociación en el marco del Aumento de Capital. Sin perjuicio de lo anterior, con fecha 22 de marzo de 2022, la Sociedad se ha acogido al régimen SOCIMI por lo que, según lo dispuesto en la Ley 11/2009, las acciones de la Sociedad deberán admitirse o incorporarse a negociación en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación en el plazo de 2 años desde dicha fecha.

El código ISIN (*International Securities Identification Numbering system*) de las acciones en circulación de la Sociedad es el ES0105549002. La Agencia Nacional de Codificación de Valores (ANCV), entidad dependiente de la CNMV, ha asignado el código ISIN ES0605549908 a los derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas. Las Acciones Nuevas tendrán el mismo código ISIN que las acciones de la Sociedad en circulación, esto es, ES0105549002, todo ello en la medida en que otorgarán desde su emisión los mismos derechos y obligaciones que las acciones de la Sociedad en circulación.

#### **4.1.2. Legislación según la cual se crearán los valores**

El régimen legal aplicable a las Acciones Nuevas es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley de Sociedades de Capital y en el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre (la “**Ley del Mercado de Valores**”), sus respectivas normas de desarrollo y demás normativa aplicable.

El Aumento de Capital, incluido el ejercicio de los derechos de suscripción preferente, se regirá e interpretará de conformidad con la legislación común española. Mediante el ejercicio de los derechos de suscripción preferente y la solicitud de acciones adicionales (según se describe en el punto 5.1.3 de la Nota de Valores), los accionistas e inversores aceptan, de forma irrevocable e incondicional, que los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Madrid tengan competencia exclusiva para resolver cualquier discrepancia que pueda surgir en relación con el Aumento de Capital.

#### **4.1.3. Representación de los valores**

Las Acciones Nuevas estarán representadas mediante títulos nominativos simples o múltiples y se inscribirán, haciendo constar la identidad de su titular, en el libro registro de accionistas de la Sociedad.

#### **4.1.4. Divisa de la emisión de los valores**

Las Acciones Nuevas se emitirán en euros (€).

#### **4.1.5. Descripción de los derechos vinculados a los valores, incluida cualquier limitación de esos derechos, y procedimiento para el ejercicio de los mismos.**

Las Acciones Nuevas serán acciones ordinarias y gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones de Bankinter Logística desde la fecha de su inscripción en el libro registro de accionistas de la Sociedad.

A continuación, se detallan los derechos más significativos de las acciones de la Sociedad previstos en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de Bankinter Logística. Los Estatutos Sociales de la Sociedad



no contienen ninguna previsión sobre privilegios, facultades o deberes especiales dimanantes de la titularidad de las acciones de la Sociedad salvo por lo previsto en el apartado (i) del presente punto 4.1.5 de la Nota de Valores.

**(a) Derechos a dividendos**

*(a.i) Fecha o fechas fijas en las que surgen los derechos*

Las Acciones Nuevas, en los mismos términos que las restantes acciones de la Sociedad, darán derecho a participar íntegramente en los dividendos que Bankinter Logística acuerde repartir a sus accionistas a partir de la fecha en que queden inscritas a nombre de sus titulares en el libro registro de accionistas de la Sociedad.

A la fecha de la Nota de Valores, no existen dividendos activos ni cantidades a cuenta de dividendos acordados y pendientes de pago.

*(a.ii) Plazo de caducidad del derecho a los dividendos e indicación de la persona en cuyo favor actúa la caducidad.*

Los rendimientos que, en su caso, produzcan las Acciones Nuevas podrán ser hechos efectivos en la forma en que para cada caso se anuncie. El plazo de prescripción del derecho a su cobro es de 5 años de conformidad con lo establecido en el artículo 947 del *Real decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio* (el “**Código de Comercio**”). El beneficiario de dicha prescripción es la Sociedad.

*(a.iii) Restricciones y procedimientos de dividendos para los tenedores no residentes*

Los derechos de cobro de los dividendos, igual que cualquier otro derecho de contenido económico al que den lugar dichas acciones, se ejercerán por los accionistas a través de la propia Sociedad. Para más información, véase el apartado (i) del punto 4.1.5 de la Nota de Valores.

La Sociedad no tiene constancia de la existencia de restricción alguna al cobro de dividendos por parte de accionistas no residentes en España, sin perjuicio de la eventual retención a cuenta del IRnR que pudiera ser de aplicación (véase el punto 4.1.9 de la Nota de Valores) quienes recibirán sus dividendos, en su caso, en la forma y plazo que se determine en cada momento.

*(a.iv) Tasa de dividendos o método para su cálculo, periodicidad y carácter acumulativo o no acumulativo de los pagos.*

Las Acciones Nuevas, al igual que las demás acciones que componen el capital social de la Sociedad, no tendrán derecho a percibir un dividendo mínimo por ser todas ellas ordinarias, todo ello sin perjuicio de lo previsto en el apartado (a.v) siguiente. Por tanto, el derecho al dividendo de las acciones de la Sociedad surgirá únicamente a partir del momento en que la Junta General de Accionistas o, en su caso, el Consejo de Administración de la Sociedad, acuerde un reparto de ganancias sociales y se harán efectivos, en su caso, en la forma y plazo que se determine en cada momento en dichos acuerdos.

*(a.v) Régimen especial SOCIMI*

En la Junta General de Accionistas celebrada el 22 de marzo de 2022 se ha aprobado el acogimiento de la Sociedad al régimen de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“**SOCIMIs**”). En esta misma Junta General, se aprobó asimismo realizar una serie de modificaciones estatutarias requeridas en virtud de la Ley de SOCIMIs, que están pendientes de inscripción en el Registro Mercantil. Por otro lado, la Sociedad tiene previsto completar la totalidad de las actuaciones requeridas en virtud de la Ley de SOCIMIs, entre las que se incluye la admisión o incorporación a negociación de sus acciones en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación en el plazo de 2 años desde la fecha del referido acuerdo.

Como consecuencia de la aplicación del régimen de las SOCIMIs, Bankinter Logística tendrá que repartir obligatoriamente a sus accionistas en cada ejercicio: (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la *Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario* (la “**Ley 11/2009**”); (ii) al menos el 50% del

beneficio procedente de la transmisión de los activos aptos descritos en el artículo 2 de la Ley 11/2009 (los “**Activos Aptos**”) una vez transcurrido el periodo de tenencia establecido en la Ley 11/2009 (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y (iii) al menos el 80% del resto del beneficio obtenido.

A estos efectos, el artículo 33 de los Estatutos Sociales de Bankinter Logística establece una serie de reglas especiales de distribución de dividendos a los efectos de que la Sociedad pueda ser indemnizada por los perjuicios que le pudiera ocasionar la tributación de determinados accionistas. Para más información, véase el apartado (i) del presente punto 4.1.5 de la Nota de Valores.

**(b) Derechos de asistencia y voto**

Las Acciones Nuevas conferirán a sus titulares, de conformidad con el artículo 93 de la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de asistir y votar en la Junta General de Accionistas, así como el de impugnar los acuerdos sociales en las mismas condiciones que los restantes accionistas de la Sociedad, de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

En particular, en lo que respecta al derecho de asistencia a las Juntas Generales de Accionistas, el artículo 17 de los Estatutos Sociales establece que los accionistas de la Sociedad tendrán derecho a asistir a las Juntas Generales, cualquiera que sea el número de acciones de las que sean titulares, siempre que tengan inscrita la titularidad de sus acciones en el libro registro de accionistas de la Sociedad con 5 días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta General.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General de Accionistas por medio de otra persona, cumpliendo con los requisitos y formalidades exigidos en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales.

Cada acción presente o representada da derecho a un voto, sin que se prevean limitaciones al número máximo de votos que pueden ser emitidos por cada accionista o por sociedades pertenecientes al mismo grupo, en el caso de las personas jurídicas.

**(c) Derechos de suscripción preferente y asignación gratuita en la oferta de suscripción de valores de la misma clase.**

Las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos del capital social con emisión de nuevas acciones (ordinarias, privilegiadas o de otro tipo) mediante aportaciones dinerarias, así como en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de conformidad con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento del capital social con cargo a reservas.

**(d) Derecho de participación en los beneficios del emisor**

Las Acciones Nuevas otorgarán, de conformidad con lo establecido en el artículo 93.a) de la Ley de Sociedades de Capital, el derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales en los mismos términos que las restantes acciones de la Sociedad, una vez satisfechos los derechos correspondientes a sus acreedores.

**(e) Derechos de participación en cualquier excedente en caso de liquidación**

Las Acciones Nuevas otorgarán el derecho a participar en el patrimonio resultante de la liquidación de la Sociedad en los mismos términos que las restantes acciones de Bankinter Logística, de conformidad con lo previsto en el artículo 93.a) de la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

**(f) Derecho de información**

En los mismos términos que las restantes acciones de Bankinter Logística, las Acciones Nuevas conferirán a sus titulares el derecho de información recogido en los artículos 93.d) y 197 de la Ley de Sociedades de Capital, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, están recogidos, entre otros, en dicha ley y en la *Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles* de forma pormenorizada, al tratar de la modificación de estatutos, aumento y reducción del capital social, aprobación de las cuentas anuales, emisión de obligaciones (convertibles o no en acciones), transformación, fusión y escisión, disolución y liquidación de sociedades, cesión global de activo y pasivo, traslado internacional del domicilio social y otros actos u operaciones societarias.

Hasta el séptimo día anterior al previsto para la celebración de la Junta General, los accionistas de la Sociedad podrán solicitar las informaciones o aclaraciones que estimen precisas acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, o formular por escrito las preguntas que consideren pertinentes. Asimismo, durante la celebración de la Junta General, los accionistas de la sociedad podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día.

La Sociedad estará obligada a facilitar la información solicitada, salvo en los supuestos en que: (i) la información sea innecesaria para la tutela de los derechos del socio; (ii) existan razones objetivas para considerar que la información podría utilizarse para fines extrasociales; y/o (iii) la publicidad de la información perjudique a la Sociedad o a las sociedades vinculadas. No obstante, la información solicitada no podrá denegarse cuando la solicitud esté apoyada por accionistas de la Sociedad que representen, al menos, el 25% del capital social. En el supuesto de utilización abusiva o perjudicial de la información solicitada, el accionista será responsable de los daños y perjuicios causados.

Los accionistas que representen al menos el 5% del capital social podrán solicitar, en los términos previstos en el artículo 172 de la Ley de Sociedades de Capital, que se publique un complemento a la convocatoria de la Junta General Ordinaria, incluyendo uno o más puntos en el orden del día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los 5 días siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento de la convocatoria deberá publicarse con 15 días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la Junta.

**(g) Cláusulas de amortización**

No procede.

**(h) Cláusulas de conversión**

No procede.

**(i) Prestaciones accesorias y reglas especiales para la distribución de dividendos**

Los Estatutos Sociales de Bankinter Logística establecen una serie de prestaciones accesorias (artículo 39) y de reglas especiales de distribución de dividendos (artículo 33) a los efectos, entre otros, de que la Sociedad pueda cumplir con las obligaciones tributarias tras el acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las SOCIMIs, así como para que pueda ser indemnizada por los perjuicios que le pudiera ocasionar la tributación de determinados accionistas.

## ***Prestaciones accesorias***

El artículo 39 de los Estatutos Sociales de Bankinter Logística establece lo siguiente:

*“Los accionistas de la Sociedad que se encuentren en alguna de las situaciones descritas en este artículo estarán obligados al cumplimiento de las prestaciones accesorias que se describen a continuación.*

*Estas prestaciones, que no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado, son las siguientes:*

1. *Comunicación de participaciones significativas*
  - a) *Los accionistas de la Sociedad deberán comunicar a ésta las adquisiciones o transmisiones de acciones, por cualquier título, ya sea directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos.*
  - b) *Las comunicaciones referidas anteriormente deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro días hábiles bursátiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación. No obstante, las comunicaciones que tengan que realizar, en su caso, los administradores o directivos de la Sociedad, deberán realizarse en un plazo no superior a 3 días hábiles bursátiles siguientes a aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*
  - c) *La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con lo previsto en la normativa del BME Growth desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo.*
  - d) *Los referidos porcentajes se entenderán (i) automáticamente modificados si variasen los que figuran previstos en el artículo 2.1 de la Circular 1/2020, de 3 de septiembre, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity, o norma que la sustituya, y, por tanto, (ii) reemplazados por el porcentaje o importe que se recoja en cada momento en la referida normativa. Asimismo, todo accionista deberá cumplir aquellas obligaciones adicionales que imponga al respecto una norma legal de obligado cumplimiento.*
2. *Pactos parasociales*
  - a) *Los accionistas de la Sociedad deberán comunicar a ésta todos los pactos parasociales que suscriban, prorroguen o extingan y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecten a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.*
  - b) *Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de los cuatro días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*
  - c) *La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con lo previsto en la normativa del BME Growth desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo.*
3. *Información de carácter fiscal*
  - a) *Todo accionista que (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al 5% del capital social o aquél porcentaje de participación que prevea el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIS, o la norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (a efectos de este artículo, el “Accionista Significativo” y la “Participación Significativa”), o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa en el capital de la Sociedad, deberá comunicar estas circunstancias al Consejo de Administración.*
  - b) *Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa en el capital social de la Sociedad, deberá (i) comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición o transmisión posterior, con independencia del número de acciones adquiridas o*

transmitidas; y (ii) suministrar (o solicitar a terceros para que suministren) por escrito al Consejo de Administración la información que la Sociedad le requiera en relación con la titularidad efectiva de las acciones o el interés sobre las mismas (acompañado, si la Sociedad así lo exige, por una declaración formal o notarial y/o por pruebas independientes), incluida cualquier información que la Sociedad juzgue necesaria o conveniente a efectos de determinar si dichos accionistas o terceras personas son susceptibles de encontrarse en alguno de los supuestos descritos en el apartado a) anteriores. La Sociedad podrá efectuar dicho requerimiento en cualquier momento y podrá enviar uno o más requerimientos de información sobre las mismas acciones.

- c) Igual declaración a las indicadas en los apartados a) y b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos, derechos de voto o de instrumentos financieros sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares (en todos los casos previstos en este párrafo c), el “Titular de Derechos Económicos Significativos”).
- d) Junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el accionista, o el titular de los derechos económicos, afectado deberá facilitar al Secretario del Consejo de la Sociedad un certificado expedido por persona con poder bastante acreditando el tipo de gravamen efectivo al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el Accionista Significativo el Titular de Derechos Económicos Significativos es beneficiario efectivo de tal dividendo.

El Accionista Significativo o el Titular de Derechos Económicos Significativos deberá entregar a la Sociedad este certificado dentro de los diez días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General o en su caso el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc.).

- e) Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en los apartados a) a d) precedentes, el Consejo de Administración entenderá que el dividendo tributa en sede de dicho accionista a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIS, o la norma que lo sustituya. Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración podrá solicitar, con cargo al accionista que incumpliera las obligaciones de información previstas en los apartados anteriores, un informe jurídico a un despacho de abogados de reconocido prestigio en el país en el que el accionista resida para que se pronuncie sobre el tipo de gravamen efectivo al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad. El gasto ocasionado a la Sociedad por la solicitud de dicho informe se considerará, en todo caso, como indemnización a los efectos previstos en el Artículo 33.
  - f) El porcentaje de participación igual o superior al 5% del capital al que se refiere el apartado a) precedente se entenderá (i) automáticamente modificado si variase el que figura previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIS, o norma que lo sustituya, y, por tanto, (ii) reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa.
  - g) Cuando el titular de las acciones al que se refiere este apartado sea: (i) una entidad depositaria que aparezca formalmente legitimada como accionista en virtud del registro contable, pero que actúe en nombre y por cuenta de uno o varios terceros, los porcentajes de participación y tributación a los que se alude en este apartado serán los de los referidos terceros y no los de la entidad depositaria; (ii) una entidad extranjera a la que le resulte de aplicación un régimen similar al previsto en la Ley de SOCIMIS, los porcentajes de participación y tributación previstos en este apartado se referirán a los de cada uno de sus accionistas; o (iii) una entidad en atribución de rentas (“look through entity”), los porcentajes de participación y tributación previstos en este apartado se referirán a los de cada uno de los socios, accionistas o partícipes.
4. Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, las prestaciones accesorias recogidas en este artículo) por actos “inter vivos” o “mortis causa”.”

### **Reglas especiales para la distribución de dividendos**

El artículo 33 de los Estatutos Sociales de Bankinter Logística incluye una serie de reglas especiales en relación con la distribución de dividendos y, en la medida en que resulten aplicables, con la distribución de cantidades análogas a los dividendos (e.g. reservas), todo ello con el objeto de retener y, en su caso, compensar los potenciales dividendos que distribuya la Sociedad con las posibles indemnizaciones que se devenguen para los accionistas titulares de participaciones significativas:

#### *“3. Reglas especiales para la distribución de dividendos:*

- a) Exigibilidad del dividendo. *Salvo acuerdo en contrario, el dividendo será exigible y pagadero a los 30 días de la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración hayan convenido su distribución.*
- b) Indemnización. *En el supuesto de que la Sociedad hubiera optado por la aplicación del régimen fiscal especial de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMIs”) o un régimen similar, en aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, los accionistas que hubieran ocasionado el devengo de tal gravamen tendrán la obligación de indemnizar a la Sociedad por el perjuicio causado, todo ello conforme a lo previsto en los apartados siguientes.*

*El importe de la indemnización para cada accionista que hubiera causado el perjuicio será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el impuesto sobre sociedades que pudiese gravar el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.*

*El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros, así como a favor de terceros independientes. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.*

*A efectos ejemplificativos, se realiza a continuación el cálculo de la indemnización en dos supuestos distintos, de forma que se demuestra cómo el efecto de la indemnización sobre la cuenta de pérdidas y ganancias de la sociedad es nulo en ambos casos:*

*Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 0% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización sería el siguiente:*

$$\begin{aligned} \text{Dividendo: } & 100 \\ \text{Gravamen especial: } & 100 \times 19\% = 19 \\ \text{Gasto por IS del gravamen especial (“GISge”): } & 19 \\ \text{Indemnización (“I”): } & 19 \\ \text{Base imponible del IS por la indemnización (“BI”): } & 19 \\ \text{Gasto por IS asociado a la indemnización (“GISi”): } & 0 \\ \text{Efecto sobre la sociedad: } & I - \text{GISge} - \text{GISi} = 19 - 19 - 0 = 0 \end{aligned}$$

Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 10% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización, redondeado al céntimo más próximo, sería el siguiente:

$$\begin{aligned} \text{Dividendo: } & 100 \\ \text{Gravamen especial: } & 100 \times 19\% = 19 \\ \text{Gasto por IS del gravamen especial ("GISge")}: & 19 \\ \text{Indemnización ("I")}: & 19 + (19 \times 0,1) / ((1 - 0,1)) = 21,1119 \\ \text{Base imponible del IS por la indemnización ("BIi")}: & 21,11 \\ \text{Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi")}: & 21,11 \times 10\% = 2,11 \\ \text{Efecto sobre la sociedad: } & I - \text{GISge} - \text{GISi} = 21,11 - 19 - 2,11 = 0 \end{aligned}$$

- c) Obligado a indemnizar. Se considerará obligado a indemnizar quien, por su participación y particularidades tributarias, hubiera ocasionado el perjuicio a la Sociedad conforme a lo previsto en el apartado b) del presente artículo. A estos efectos, el causante tendrá la obligación de indemnizar, y la Sociedad el derecho a reclamarle, el importe total correspondiente a la indemnización calculada conforme a lo previsto en el apartado b) del presente artículo, con independencia de que el accionista hubiera transmitido posteriormente todas o algunas de sus acciones de la Sociedad.
- d) Derecho de compensación. La indemnización será compensada con los dividendos que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial, así como con cualesquiera otros importes que le adeude la Sociedad. No obstante, la Sociedad podrá exigir, en caso de que lo considere conveniente, las indemnizaciones previstas en cualquier momento y a través de cualquier método admitido en derecho.
- e) Cálculo del importe del dividendo. Una vez aprobado el dividendo por la Junta General de accionistas o, en su caso, por el Consejo de Administración, será este último, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación a favor de uno o varios consejeros, así como a favor de terceros independientes, el encargado de calcular el importe que correspondiera a cada accionista considerando, en su caso, lo dispuesto a continuación.

A los efectos de calcular el importe a satisfacer a los accionistas en concepto de dividendo, el Consejo de Administración tendrá en cuenta el importe de la indemnización que debieran a la Sociedad aquellos accionistas de conformidad con lo establecido en el apartado b) del presente artículo, todo ello a los efectos de compensar el importe de la indemnización con el dividendo que tendría derecho a percibir.

En este sentido, los dividendos que deba percibir el accionista serán compensados con cualesquiera cantidades que debiera dicho accionista a la Sociedad de conformidad con lo establecido en el apartado b) del presente artículo.

- f) Derecho de retención por incumplimiento de la prestación accesoria prevista en el artículo 38.3 siguiente. En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesoria, la Sociedad podrá retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el artículo 38.3 siguiente una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la prestación accesoria, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la Sociedad.

Asimismo, si no se cumpliera la prestación accesoria en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para este que en su caso exista.

Otras reglas. En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la Sociedad, el Consejo de Administración podrá compensar o exigir en un mismo ejercicio un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el apartado b) de este artículo. En la medida en que resulte aplicable, las reglas establecidas en el presente artículo serán también de aplicación con respecto a la distribución de cantidades análogas a los dividendos (v.gr., reservas, prima de emisión, etc.).”

#### **4.1.6. Resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales se emiten los valores**

##### **Acuerdos sociales**

El Aumento de Capital se realizará en virtud de los acuerdos societarios que se indican a continuación:

- (i) Acuerdo adoptado, bajo el punto cuarto del orden del día, por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 22 de marzo de 2022 en virtud del cual se aprobó aumentar el capital social en un importe efectivo (nominal más prima) de 250 millones de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, consistiendo el contravalor de las nuevas acciones a emitir en aportaciones dinerarias, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y previsión de suscripción incompleta. Se delegó expresamente en el Consejo de Administración la facultad de determinar: (i) el importe nominal del aumento del capital y el número de acciones ordinarias a emitir, que serían como máximo de 25.000.000 euros y de 25.000.000 acciones, respectivamente; y (ii) el tipo o precio de emisión (nominal más prima) de las nuevas acciones, sin que éste pueda ser inferior a 10 euros por acción.
- (ii) Acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la Sociedad de 22 de marzo de 2022, en ejercicio de la delegación conferida por la Junta General de Accionistas celebrada en fecha 22 de marzo de 2022, en virtud del cual se aprobó ejecutar el referido acuerdo de Aumento de Capital, estableciendo los términos y condiciones del Aumento de Capital no fijados por la Junta General, entre otros: (i) la prima de emisión, que quedó fijada en 9,95 euros; (ii) el importe nominal máximo total, que quedó fijado en 22.761.540 euros; y (iii) el número máximo de Acciones Nuevas, que quedó fijado en 22.761.540 acciones. El Consejo de Administración ha determinado el Precio de Suscripción sobre la base del EPRA *Net Tangible Assets* (EPRA NTA) a 31 de diciembre de 2021, ajustado en base al grado de avance en nuevos proyectos.

Conforme a lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de la Sociedad formuló el 21 de febrero de 2022 el correspondiente informe de administradores justificativo del Aumento de Capital, que se encuentra disponible en la página web de la Sociedad ([www.montepino.net](http://www.montepino.net)).

#### **4.1.7. Fecha prevista de emisión de los valores**

Está previsto que la emisión de las Acciones Nuevas tenga lugar el 5 de mayo de 2022, fecha en la que se prevé el otorgamiento de la escritura pública del Aumento de Capital, para su posterior inscripción en el Registro Mercantil. En el punto 5.1.3 de la Nota de Valores se incluye un calendario orientativo del Aumento de Capital.

#### **4.1.8. Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores**

A la fecha de la Nota de Valores, no existe restricción alguna a la libre transmisión de las Acciones Nuevas, por lo que serán libremente transmisibles de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley del Mercado de Valores y demás normativa de desarrollo, todo ello sin perjuicio de lo previsto en el punto 5.7.3 de la presente Nota de Valores.

Por otro lado, los Estatutos Sociales de la Sociedad contemplan determinadas previsiones en relación con la libre transmisibilidad de las acciones. En este sentido, el artículo 7 de los Estatutos Sociales de Bankinter Logística establece lo siguiente:

- “1. Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son transmisibles por todos los medios admitidos en derecho. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se haya practicado la inscripción del aumento de capital correspondiente en el Registro Mercantil.*
- 2. No obstante lo anterior, la persona que, siendo o no accionista de la Sociedad, quiera adquirir - directa o indirectamente- un número de acciones que, sumadas a aquellas que en su caso ya ostente, determinen una participación accionarial, directa o indirecta, superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.*



3. *El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial, directa o indirecta, superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones.”*

#### **4.1.9. Consideraciones fiscales**

El presente punto contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMIs, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad.

Este punto ha sido redactado sobre la base de la normativa y criterios administrativos en vigor a fecha de la presente Nota de Valores que, por tanto, pueden verse modificados posteriormente e, incluso, con carácter retroactivo, por lo que es importante que cualquier inversor verifique con sus asesores la existencia de eventuales modificaciones.

Adicionalmente, no se trata de una descripción de todas las consideraciones fiscales que pueden ser relevantes ni puede considerarse que incluye las consecuencias fiscales para cualquier categoría de inversores. En consecuencia, es imprescindible que los inversores que tengan interés en adquirir acciones de la Sociedad consulten con sus asesores fiscales acerca de la fiscalidad que les resulta de aplicación en atención a sus circunstancias personales concretas.

##### **(a) Fiscalidad de las SOCIMI**

##### **(i) Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades**

De conformidad con el artículo 8 de la Ley de SOCIMI, pueden optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades (el “IS”) del régimen fiscal especial en ella regulado (i) las SOCIMI que cumplan los requisitos previstos en dicha ley; y (ii) aquellas sociedades que, aun no siendo sociedades anónimas cotizadas, residan en territorio español y se encuentren dentro de las entidades referidas en la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI.

A continuación, se resumen las características principales del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el IS (en todo lo demás, las SOCIMI se rigen por el régimen general):

- Las SOCIMI tributan a un tipo de gravamen del 0% por los beneficios obtenidos mientras resulte de aplicación el régimen SOCIMI. Las rentas derivadas de la transmisión de activos aptos poseídos con anterioridad a la aplicación del citado régimen tributarán al tipo general del Impuesto sobre Sociedades por la parte de la renta que no se haya generado siendo de aplicación el régimen SOCIMI. Salvo prueba en contrario, se entenderá que la renta se ha generado de forma lineal durante el período de tenencia del activo.
- De generarse bases imponibles negativas, a las SOCIMI no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (la “LIS”). No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general (del 25%) en los términos que se exponen a continuación, sí que puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.
- Las SOCIMI tienen obligación de distribuir en forma de dividendo el beneficio obtenido en los términos previstos en el artículo 6 de la Ley de SOCIMI.
- A las SOCIMI no les resulta de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.

- El incumplimiento del requisito de permanencia de los inmuebles, recogido en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI, en el supuesto de los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad, supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los periodos impositivos en que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. Dicha tributación se producirá de acuerdo con el régimen general y al tipo general de gravamen del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- El incumplimiento del requisito de mantenimiento en el caso de acciones o participaciones supone la tributación de la renta generada con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y al tipo general del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- En caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de 3 años, procederá la regulación referida en el punto anterior, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, en relación con la totalidad de las rentas de la SOCIMI en los años en los que se aplicó el régimen.
- Sin perjuicio de lo anterior, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial 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% (los “**Accionistas Cualificados**”), cuando dichos dividendos, en sede de dichos accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen efectivo inferior al 10% (siempre que el accionista que percibe el dividendo no sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley de SOCIMI). Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la Junta General de accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos (2) meses desde la fecha de devengo.
- El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMI y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos accionistas que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen efectivo del 10%.

En relación con el referido gravamen especial del 19%, los Estatutos Sociales prevén que los accionistas que causen el devengo de dicho recargo (es decir, aquellos Accionistas Cualificados que no soporten una tributación de al menos del 10% sobre los dividendos percibidos), vendrán obligados a indemnizar a la Sociedad en la cuantía necesaria que consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

- De acuerdo con la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas para la prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley de SOCIMI, las SOCIMI quedarán sujetas a un gravamen especial del 15% sobre la parte de los beneficios no distribuidos que se no tributan al tipo general del Impuesto sobre Sociedades y que no están sujetos al plazo de reinversión previsto para los beneficios derivados de la transmisión de activos aptos. Este gravamen especial se devengará el día en que se acuerde por la junta general de accionistas la aplicación de los resultados del ejercicio correspondiente, y deberá declararse y pagarse en los dos meses siguientes a esa fecha.
- El régimen fiscal especial es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.
- A los efectos de lo establecido en el artículo 89.2 de la LIS, se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMIs, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de Sociedades previamente existentes.

- (ii) Beneficios fiscales aplicables a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (el “ITP-AJD”).

Las operaciones de constitución y aumento de capital de las SOCIMIs, así como las aportaciones no dinerarias a dichas sociedades, están exentas en la modalidad de operaciones societarias del ITP-AJD (esto no supone ninguna diferencia respecto al régimen general vigente). Adicionalmente, la SOCIMI gozará de una bonificación del 95% en el ITPAJD por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas que se destinen al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, se cumpla el requisito de mantenimiento de los activos recogido en el artículo 3.3. de la Ley de SOCIMIs (3 años).

**(b) *Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMIs***

- (i) Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMI

*Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (el “IRPF”)*

Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario (artículo 25 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del IRPF, en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre).

Para el cálculo del rendimiento neto, el sujeto pasivo podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sean exigibles, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento.

Los tipos del ahorro aplicables en 2022 son el 19% (hasta 6.000 euros), el 21% (hasta 50.000 euros), el 23% (hasta los 200.000 euros) y el 26% (200.000 euros en adelante).

Finalmente, cabe señalar que los rendimientos anteriores están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, aplicando el tipo vigente en cada momento (19% en el ejercicio 2021), que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

*Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (el “IRNR”) con establecimiento permanente (el “EP”).*

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las SOCIMI, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en la LIS, tributando al tipo de gravamen general (25% en el ejercicio 2022).

Respecto de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS, en lo que respecta a las rentas positivas.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (19% en el ejercicio 2022), que será deducible de la cuota íntegra según las normas generales.

*Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP*

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (19% en el ejercicio 2022).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR del inversor al tipo vigente en cada momento (véase arriba), salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y esté sometida al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (véase el artículo 9.4 de la Ley de SOCIMI por remisión al 9.3 y al 2.1.b) de la misma).

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación, siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en la normativa interna española o en virtud de un Convenio para evitar la Doble Imposición (el “CDI”) suscrito por el Reino de España con el país de residencia del inversor.

La Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de abril de 2000 regula el procedimiento para retener los intereses y dividendos obtenidos por no residentes sin mediación de establecimiento permanente derivados de la emisión de valores negociables, en el reparto de dividendos. De acuerdo con esta norma, en el momento de distribuir el dividendo, se practicará una retención sobre su importe íntegro al tipo del 19% y transferirá el importe líquido a las entidades depositarias. Las entidades depositarias que, a su vez, acrediten en la forma establecida el derecho a la aplicación de tipos reducidos o a la exclusión de retenciones de sus clientes (para lo cual éstos habrán de aportar a la entidad depositaria, antes del día 10 del mes siguiente a aquél en el que se distribuya el dividendo, un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable; o, en aquellos supuestos en los que se aplique un límite de imposición fijado en un CDI desarrollado mediante una orden en la que se establezca la utilización de un formulario específico, éste formulario) recibirán de inmediato, para el abono a los mismos, el importe retenido en exceso. El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

Si la retención practicada excediera del tipo aplicable al inversor correspondiente, porque éste no hubiera podido acreditar su residencia a efectos fiscales dentro del plazo establecido al efecto o porque en el procedimiento de pago no intervinieran entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores, el inversor podrá solicitar a la Administración Tributaria la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

(ii) Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de las acciones de las SOCIMI

*Inversor sujeto pasivo del IRPF*

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMI, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de adquisición y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización (véase el artículo 37.1.a) de la LIRPF). Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

*Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP*

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en las SOCIMI se integrarán en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (25% en el ejercicio 2021, con algunas excepciones).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las SOCIMI al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS), en lo que respecta a las rentas obtenidas.

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no está sujeta a retención a cuenta del IS o IRNR con EP.

*Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP*

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España sin EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (19% en el ejercicio 2022).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMI, por inversores que participen en el capital social de la entidad en, al menos, el 5%, no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno

de los mercados secundarios oficiales de valores españoles y obtenidas por inversores que sean residentes en un estado que tenga suscrito por el Reino de España un CDI con cláusula de intercambio de información (véase el artículo 14.1.i) de la LIRNR).

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sujetas a retención a cuenta del IRNR.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por el Reino de España con el país de residencia del inversor.

En caso de resultar aplicable una exención, ya sea en virtud de la ley española o de un CDI, el inversor habrá de acreditar su derecho mediante la aportación de un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia (en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en dicho país en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable) o del formulario previsto en la orden que desarrolle el CDI que resulte aplicable.

El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

(iii) Imposición sobre el patrimonio (el “IP”)

La actual regulación del IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio, resultando materialmente exigible hasta la entrada en vigor del Real Decreto-ley 13/2011, de 16 de septiembre por el que se introducía una bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto. Dicho precepto era modificado año a año postergando la entrada en vigor de la bonificación lo que en la práctica se traducía en la exigencia anual del impuesto. La Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2021, suprime con carácter indefinido la bonificación temporal del Impuesto sobre el Patrimonio en su Disposición derogatoria primera, consolidándose la tributación por el Impuesto sobre el Patrimonio con efectos en el ejercicio 2021, sin perjuicio de las especialidades legislativas específicas aplicables en cada comunidad autónoma.

*Inversor sujeto pasivo del IRPF*

Los accionistas personas físicas residentes en territorio español están sometidas al IP por la totalidad del patrimonio neto de que sean titulares a 31 de diciembre de cada año.

La tributación se exigirá conforme a lo dispuesto en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (la “**Ley del IP**”). La Ley del IP fija un mínimo exento de setecientos mil (700.000 euros). El IP se exige de acuerdo con una escala de gravamen gradual que oscila entre el 0,2% y el 3,5%. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

Aquellas personas físicas residentes a efectos fiscales en España que adquieran acciones y que estén obligadas a presentar declaración por el IP, deberán declarar las acciones que posean a 31 de diciembre de cada año.

*Inversor sujeto pasivo del IS y personas jurídicas no residentes*

Estos inversores no son sujetos pasivos del IP.

*Personas físicas sujetos pasivos del IRNR*

Los inversores que sean personas físicas y que sean titulares a 31 de diciembre de cada año de bienes situados en territorio español o de derechos que pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en el mismo están sujetos al IP. Los sujetos pasivos podrán practicar la minoración correspondiente al mínimo exento por importe de setecientos mil euros (700.000 euros). La escala de gravamen general del impuesto oscila para el año 2021 entre el 0,2% y el 3,5%. Las autoridades españolas vienen entendiendo que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

Con efectos 1 de enero de 2015, los inversores que sean personas físicas residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia

aprobada por la comunidad autónoma donde radique el mayor valor de los bienes y derechos de que sean titulares y por los que se exija el impuesto, porque estén situados, puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en territorio español. Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales.

(iv) Imposición sobre Sucesiones y Donaciones (el “ISD”)

*Inversor sujeto pasivo del IRPF*

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas residentes en España están sujetas al ISD en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre. El sujeto pasivo de este impuesto es el adquirente de los valores. El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%; una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

*Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP*

Estos inversores no son sujetos pasivos del ISD y las rentas que obtengan a título lucrativo se gravan con arreglo a las normas del IS y LIRNR.

*Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP*

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando se adquieran bienes situados en territorio español o derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en ese territorio. Las autoridades fiscales españolas entienden que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

Hasta 31 de diciembre de 2014, las personas físicas no residentes en España que recibieran acciones por vía de sucesión o donación tenían que aplicar la norma estatal para determinar la cuota tributaria a ingresar. Sin embargo, con efectos 1 de enero de 2015, si el fallecido, heredero o donatario es residente en un Estado Miembro de la Unión Europea o en el Espacio Económico Europeo, podrán aplicar la norma autonómica correspondiente en función del supuesto de hecho concreto.

Las sociedades no son sujetos pasivos de este impuesto: las rentas que obtengan a título lucrativo tributarán generalmente como ganancias patrimoniales de acuerdo con las normas del IRNR anteriormente descritas, sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

Se aconseja a los accionistas no residentes que consulten con sus asesores fiscales sobre los términos en los que, en cada caso concreto, habrá de aplicarse el ISD.

(v) Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMI

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMI estará exenta del ITP-AJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (véase el artículo 314 del Real Decreto Legislativo 4/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Mercado de Valores).

**4.1.10. Información sobre el oferente de los valores, en caso de ser distinto del emisor**

No aplicable.

#### **4.1.11. Ofertas públicas de adquisición**

##### **(a) Normativa aplicable al emisor en materia de ofertas públicas de adquisición**

En la medida en que Bankinter Logística no es una sociedad cotizada, no le resulta de aplicación la normativa reguladora de las ofertas públicas de adquisición y, en particular, el *Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores*. No obstante, el artículo 7 de los Estatutos Sociales de la Sociedad contempla determinadas previsiones en relación con los cambios en el capital social. Para más información, véase el punto 4.1.8 de la Nota de Valores.

##### **(b) Derechos y obligaciones de los accionistas en caso de ofertas obligatorias de adquisición y/o normas de retirada y recompra.**

En caso de ofertas obligatorias de adquisición, al no resultar de aplicación a la Sociedad la normativa reguladora de las ofertas públicas de adquisición, los accionistas tendrán los derechos y obligaciones previstos en los Estatutos Sociales de la Sociedad y en el documento de la oferta correspondiente.

Por otro lado, no existe ninguna norma de retirada y recompra obligatoria en relación con las acciones de la Sociedad.

##### **(c) Ofertas públicas de adquisición realizadas por terceros sobre el capital del emisor, que se hayan producido durante el ejercicio anterior y el actual.**

No ha sido formulada ninguna oferta pública de adquisición sobre las acciones del Emisor durante el último ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021 ni en el transcurso del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2022.

#### **4.1.12. Impacto potencial sobre la inversión en caso de resolución en virtud de la Directiva 2014/59/UE**

No aplicable.

## **5. DETALLES DE LA OFERTA**

### **5.1. Condiciones, estadísticas, calendario previsto y procedimiento para la suscripción de la oferta**

#### **5.1.1. Condiciones a las que está sujeta la oferta**

El Aumento de Capital no está sujeto a condición alguna.

#### **5.1.2. Importe total de la oferta**

El Aumento de Capital se realizará por un importe nominal total máximo de 22.761.540 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 22.761.540 Acciones Nuevas de 1 euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, representadas mediante títulos nominativos simples o múltiples.

Las Acciones Nuevas se emitirán con una prima de emisión por acción de 9,95 euros, lo que supone una prima de emisión total de 226.447.323 euros. Dado que las Acciones Nuevas se emitirán con prima de emisión, el importe efectivo total máximo del Aumento de Capital es de 249.238.863 euros. El Precio de Suscripción, esto es, 10,95 euros, representa una prima del 9,50% sobre el precio de emisión del último aumento de capital de la Sociedad ejecutado en mayo de 2021 por importe efectivo (nominal más prima) de 631.665.000 euros.

Las Acciones Nuevas representan un 36% del capital social de Bankinter Logística antes del Aumento de Capital y un 26,47% del capital social de la Sociedad después de su ejecución, siempre y cuando éste se suscriba íntegramente.

### ***Suscripción incompleta del Aumento de Capital***

A los efectos previstos en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital, los acuerdos sociales en virtud de los cuales se emitirán las Acciones Nuevas (véase el punto 4.1.6 de la Nota de Valores) prevén expresamente la posibilidad de suscripción incompleta. En este sentido, el importe total del Aumento de Capital quedará fijado en el importe efectivamente suscrito (véase el factor de riesgo “*El Aumento de Capital no está asegurado y, por tanto, podría no suscribirse en su totalidad.*”).

#### ***5.1.3. Plazo de suscripción, incluida cualquier posible modificación, durante el que estará abierta la oferta y descripción de los procesos de solicitud.***

##### (1) CALENDARIO ORIENTATIVO Y ESTIMATIVO DEL AUMENTO DE CAPITAL

A continuación se incluye un calendario orientativo y estimativo del Aumento de Capital:

FECHA ESTIMADA	PRINCIPALES HITOS Y ACTUACIONES
24/03/2022	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Inscripción de la Nota de Valores en los registros oficiales de la CNMV.</li></ul>
28/03/2022	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Publicación del anuncio del Aumento de Capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME).</li><li>▪ Último día en el que las acciones de Bankinter Logística llevan aparejados derechos de suscripción preferente para el Aumento de Capital.</li></ul>
29/03/2022	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Inicio del Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta) en el que se podrá solicitar la suscripción de Acciones Nuevas y, en su caso, de Acciones Adicionales.</li><li>▪ Primer día en que los derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas podrán transmitirse.</li></ul>
29/04/2022	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Último día en el que los derechos de suscripción preferente podrán transmitirse.</li><li>▪ Finalización del Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta).</li></ul>
03/05/2022	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Inicio y finalización del Periodo de Asignación Adicional (2ª vuelta) en caso de que hubiera Acciones Sobrantes.</li><li>▪ Publicación del correspondiente anuncio en la página web de la Sociedad comunicando las Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta) y, en su caso, durante el Periodo de Asignación Adicional (2ª vuelta), así como, de producirse, la apertura del Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta).</li><li>▪ Inicio y finalización del Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta) en caso de que hubiera Acciones de Asignación Discrecional.</li><li>▪ Publicación del correspondiente anuncio en la página web de la Sociedad comunicando las Acciones de Asignación Discrecional suscritas, en su caso, durante el Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta).</li></ul>
05/05/2022	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Desembolso de las Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente y, en su caso, durante el Periodo de Asignación Adicional y durante el Periodo de Asignación Discrecional.</li><li>▪ Registro de las Acciones Nuevas y su respectivo titular en el libro registro de accionistas de la Sociedad.</li><li>▪ Otorgamiento de la escritura pública del Aumento de Capital y presentación en el Registro Mercantil para su inscripción.</li></ul>
12/05/2022	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Inscripción de la escritura pública del Aumento de Capital en el Registro Mercantil.</li><li>▪ Publicación del correspondiente anuncio en la página web de la Sociedad comunicando la inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública del Aumento de Capital.</li></ul>

El calendario anterior es estimativo y, en consecuencia, sus plazos podrían no cumplirse con el consiguiente retraso en la ejecución del Aumento de Capital. Existe la posibilidad de que se produzca el cierre anticipado del Aumento de Capital en el caso de que en cualquiera de los periodos de suscripción hubiera quedado íntegramente desembolsado. De producirse un cambio significativo en el calendario previsto o el cierre anticipado del Aumento de Capital, la Sociedad lo comunicará lo antes posible al mercado mediante la publicación del correspondiente anuncio en la página web de la Sociedad ([www.montepino.net](http://www.montepino.net))<sup>(3)</sup>.

Tan pronto como se verifique la aprobación y registro de la Nota de Valores por la CNMV, la Sociedad publicará el Folleto en su página web ([www.montepino.net](http://www.montepino.net))<sup>(3)</sup>.

(3): La información disponible en esta página web, así como la información disponible en las páginas web a las que se pudiera hacer referencia en el Folleto, no forma parte del Folleto y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia en el Folleto.



(2) PROCEDIMIENTO DE SUSCRIPCIÓN DEL AUMENTO DE CAPITAL

**(2.1) Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta) y, en su caso, solicitud de Acciones Adicionales**

Se reconoce a los Accionistas de Bankinter Logística el derecho de suscripción preferente de las Acciones Nuevas en los términos que se recogen en los siguientes apartados.

a) *Asignación de los derechos de suscripción preferente*

Las Acciones Nuevas se ofrecerán con carácter preferente a los Accionistas de Bankinter Logística que figuren como titulares de acciones de la Sociedad el 28 de marzo de 2022, día de publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME) del anuncio relativo al Aumento de Capital.

b) *Derechos de suscripción preferente*

De acuerdo con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, los Accionistas de Bankinter Logística podrán ejercitar, durante el Periodo de Suscripción Preferente, el derecho a suscribir un número de Acciones Nuevas proporcional al valor nominal de las acciones de las que sean titulares.

Se hace constar que, a la fecha de esta Nota de Valores, Bankinter Logística no es titular de acciones en autocartera.

A continuación, se incluyen los cálculos realizados para la determinación del número de derechos de suscripción preferente que son necesarios para la suscripción de Acciones Nuevas:

- Número total de acciones de la Sociedad: 63.226.500 acciones.
- Número de acciones de la Sociedad con derechos de suscripción preferente: 63.226.500 acciones.
- Número de Acciones Nuevas: 22.761.540 acciones.
- Número de Acciones Nuevas/Número de acciones con derechos de suscripción preferente:  $22.761.540 / 63.226.500 = 0,36$ .

A cada Accionista le corresponderá 1 derecho de suscripción preferente por cada acción de Bankinter Logística de la que sea titular. Por cada 25 derechos de suscripción preferente de los que se sea titular, se podrán suscribir 9 Acciones Nuevas.

En cualquier caso, cada Acción Nueva suscrita en ejercicio del derecho de suscripción preferente deberá ser suscrita y desembolsada al Precio de Suscripción, esto es, a 10,95 euros por acción.

c) *Transmisibilidad de los derechos de suscripción preferente*

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles por cualquier medio admitido en derecho en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan de conformidad con lo dispuesto en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

d) *Ejercicio de los derechos de suscripción preferente*

El periodo de suscripción preferente tendrá una duración de 1 mes desde la publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME) del anuncio relativo al Aumento de Capital (el “**Periodo de Suscripción Preferente**”). Está previsto que el Periodo de Suscripción Preferente se inicie el 29 de marzo de 2022 y finalice el 29 de abril de 2022 (ambos días incluidos). Asimismo, está previsto que los derechos de suscripción preferente puedan transmitirse durante dicho periodo, esto es, entre el 29 de marzo de 2022 y el 29 de abril de 2022 (ambos días incluidos).

Durante el Periodo de Suscripción Preferente, los Accionistas titulares de, al menos, 25 derechos de suscripción preferente podrán ejercer sus derechos de preferencia en la proporción necesaria para suscribir Acciones Nuevas. Asimismo, durante el Periodo de Suscripción Preferente, además de los Accionistas, otros inversores distintos de los Accionistas (los “**Inversores**”) podrán adquirir derechos de suscripción preferente suficientes y en la

proporción necesaria para suscribir Acciones Nuevas, esto es, 25 derechos de suscripción preferente por cada 9 Acciones Nuevas, y suscribir, de este modo, las Acciones Nuevas correspondientes. Los derechos de preferencia no ejercitados durante el Periodo de Suscripción Preferente se extinguirán automáticamente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

Para ejercer los derechos de suscripción preferente, los Accionistas y los Inversores deberán dirigirse a la Sociedad, a través de la Entidad Agente, indicando su voluntad de ejercer el mencionado derecho de preferencia.

Las órdenes que se cursen referidas al ejercicio del derecho de suscripción preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional y conllevarán la suscripción de las Acciones Nuevas a las que se refieren. Las referidas órdenes cursadas no podrán ser revocadas ni modificadas por los titulares de los derechos de suscripción preferente, excepto en el caso de que se publique un suplemento al Folleto antes de la entrega de las Acciones Nuevas (véase el punto 5.1.7 de la Nota de Valores).

En ningún caso se asignarán a los Accionistas y a los Inversores más Acciones Nuevas de las que hubieran solicitado. El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva suscrita durante el Periodo de Suscripción Preferente se realizará de acuerdo con lo previsto en el punto 5.1.8 de la Nota de Valores.

*e) Solicitud de Acciones Adicionales*

Durante el Periodo de Suscripción Preferente, los Accionistas que ejerciten la totalidad de los derechos de suscripción preferente (los “**Accionistas Legitimados**”), así como los Inversores que adquieran derechos de suscripción preferente y los ejerciten en su totalidad (los “**Inversores Legitimados**”), podrán dirigirse a la Sociedad, a través de la Entidad Agente, y solicitar la suscripción de las Acciones Nuevas adicionales (las “**Acciones Adicionales**”) que deseen adquirir en el Periodo de Asignación Adicional (2ª vuelta) para el caso de que, al término del Periodo de Suscripción Preferente, quedaran Acciones Nuevas no suscritas en ejercicio de los derechos de suscripción preferente (las “**Acciones Sobrantes**”) y, por tanto, no se hubiera cubierto el importe máximo del Aumento de Capital.

Las órdenes relativas a la solicitud de Acciones Adicionales deberán formularse por un número de acciones determinado o por un importe determinado, en ambos casos sin límite cuantitativo. Las órdenes realizadas por un importe determinado se entenderán realizadas por el número de Acciones Adicionales resultante de dividir el importe solicitado en euros entre el Precio de Suscripción y redondeado a la baja al número entero de Acciones Adicionales más cercano.

Las órdenes relativas a la solicitud de Acciones Adicionales se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional, sin perjuicio de que puedan no ser atendidas en su totalidad, excepto en el caso de que se publique un suplemento al Folleto de conformidad con la normativa aplicable antes de la entrega de las Acciones Nuevas. Para más información, véase el punto 5.1.7 de la Nota de Valores.

En ningún caso se asignarán a los Accionistas Legitimados y/o a los Inversores Legitimados más Acciones Adicionales de las que hubieran solicitado. En todo caso, la asignación de Acciones Adicionales queda sujeta a la existencia de Acciones Sobrantes tras el Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta).

La Entidad Agente será la responsable de verificar que los Accionistas Legitimados y los Inversores Legitimados que soliciten Acciones Adicionales cumplan los requisitos que en cada caso correspondieran para poder solicitar dichas Acciones Adicionales.

**(2.2) Periodo de Asignación Adicional (2ª vuelta)**

En el supuesto de que finalizado el Periodo de Suscripción Preferente quedaran Acciones Nuevas sin suscribir, se abrirá el periodo de asignación adicional (el “**Periodo de Asignación Adicional**”) en el que se asignarán las Acciones Sobrantes en la forma que se indica a continuación a aquellos Accionistas Legitimados e Inversores Legitimados que así las hubieran solicitado.

La asignación de Acciones Adicionales tendrá lugar el día hábil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, previsto para el 29 de abril de 2022. En este sentido, está previsto que la asignación de Acciones Adicionales tenga lugar el 3 de mayo de 2022. En esa fecha, la Entidad Colocadora procederá a

determinar el número de Acciones Sobrantes y a asignarlas a aquellos Accionistas Legitimados e Inversores Legitimados que hubieran solicitado la asignación de Acciones Adicionales de acuerdo con lo mencionado en el apartado “*Solicitud de Acciones Adicionales*” anterior.

En ningún caso se asignarán a los Accionistas Legitimados y/o a los Inversores Legitimados más Acciones Adicionales de las que hubieran solicitado. En todo caso, la asignación de Acciones Adicionales queda sujeta a la existencia de Acciones Sobrantes tras el Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta).

En el caso de que el número de Acciones Adicionales solicitadas para su suscripción en el Periodo de Asignación Adicional fuera igual o inferior al número de Acciones Sobrantes, éstas se asignarán a los peticionarios hasta cubrir íntegramente sus solicitudes.

Si el número de Acciones Adicionales solicitadas fuera superior a las Acciones Sobrantes, la Entidad Agente practicará un prorrateo conforme a las siguientes reglas:

- (i) Las Acciones Sobrantes se asignarán de forma proporcional al volumen de Acciones Adicionales solicitadas, utilizando para ello el porcentaje que las Acciones Adicionales solicitadas por cada suscriptor representan respecto al total de Acciones Adicionales solicitadas. Esos porcentajes a utilizar para la asignación proporcional se redondearán a la baja hasta tres cifras decimales (es decir, por ejemplo, 0,098983 se iguala a 0,098).
- (ii) Como regla general, en caso de fracciones en la asignación, se redondeará a la baja hasta el número entero más cercano de forma que resulte un número exacto de Acciones Adicionales a asignar a cada solicitante (Accionista Legitimado y/o Inversor Legitimado).
- (iii) Si tras la aplicación de los párrafos (i) y (ii) anteriores hubiese Acciones Sobrantes no asignadas por efecto del redondeo, éstas se distribuirán una a una, por orden de mayor a menor cuantía de la petición y, en caso de igualdad, por el orden alfabético de los Accionistas Legitimados e Inversores Legitimados según la primera posición (y, en caso de igualdad, siguiente o siguientes) a partir de la letra “A”.

La Entidad Agente comunicará a la Sociedad el número de Acciones Sobrantes asignadas a los solicitantes de Acciones Adicionales. Está previsto que la referida comunicación de la Entidad Agente tenga lugar el 3 de mayo de 2022.

Las Acciones Sobrantes se entenderán asignadas a los solicitantes de Acciones Adicionales durante el Periodo de Asignación Adicional.

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de las Acciones Sobrantes asignadas durante el Periodo de Asignación Adicional se realizará de acuerdo con lo previsto en el punto 5.1.8 de la Nota de Valores.

El resultado de la suscripción correspondiente al Periodo de Suscripción Preferente y al Periodo de Asignación Adicional será, en su caso, comunicado por la Entidad Agente a la Sociedad con el fin de que ésta pueda notificar el resultado de la suscripción en el Periodo de Suscripción Preferente y en el Periodo de Asignación Adicional al mercado mediante la publicación del correspondiente anuncio en la página web de la Sociedad ([www.montepino.net](http://www.montepino.net))<sup>(4)</sup>.

### **(2.3) Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta)**

En el supuesto de que, finalizado el Periodo de Asignación Adicional (2ª vuelta), las Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente, junto con las Acciones Adicionales solicitadas, no fuesen suficientes para cubrir el número máximo de Acciones Nuevas objeto del Aumento de Capital, la Entidad Agente lo pondrá en conocimiento de la Sociedad, no más tarde de las 17:00 horas (CET) del día hábil en que tenga lugar el Periodo de Asignación Adicional, previsto para el 3 de mayo de 2022. Las Acciones Nuevas que resulten de la diferencia entre el número total de Acciones Nuevas del Aumento de Capital y la suma de las Acciones Nuevas suscritas en

---

(4): La información disponible en esta página web, así como la información disponible en las páginas web a las que se pudiera hacer referencia en el Folleto, no forma parte del Folleto y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia en el Folleto.

el Periodo de Suscripción Preferente y en el Periodo de Asignación Adicional serán denominadas como las “**Acciones de Asignación Discrecional**”.

Se abrirá entonces un periodo en el que se procederá a la asignación discrecional de las Acciones de Asignación Discrecional (el “Periodo de Asignación Discrecional”), que está previsto que comience, en su caso, en cualquier momento posterior a la finalización del Periodo de Asignación Adicional, previsto para el 3 de mayo de 2022, y que finalice ese mismo día. Excepcionalmente, el Periodo de Asignación Discrecional podrá extenderse hasta el día hábil siguiente (esto es, hasta el 4 de mayo de 2022). Si se abriese el Periodo de Asignación Discrecional, la Sociedad lo pondrá en conocimiento del mercado mediante la publicación del correspondiente anuncio en la página web de la Sociedad ([www.montepino.net](http://www.montepino.net))<sup>(5)</sup>.

a) *Procedimiento de solicitud y asignación de Acciones de Asignación Discrecional en el Periodo de Asignación Discrecional.*

Durante el Periodo de Suscripción Preferente, el Periodo de Asignación Adicional y el Periodo de Asignación Discrecional, la Entidad Colocadora se podrá dirigir a accionistas o terceros nacionales y/o extranjeros (en aquellos países en los que la normativa lo permita) con el fin de colocar las Acciones de Asignación Discrecional en el Periodo de Asignación Discrecional (véase el punto 5.2.1 de la presente Nota de Valores).

El accionista o tercero comunicará a la Entidad Colocadora su solicitud de Acciones de Asignación Discrecional, indicando la entidad a través de la cual realizará el desembolso, el número de Acciones de Asignación Discrecional solicitadas, sin límite cuantitativo, al Precio de Suscripción (10,95 euros por Acción Nueva) y el importe total en euros solicitado. Estas solicitudes se entenderán formuladas, con carácter firme, irrevocable e incondicional, sin perjuicio de que puedan no ser atendidas en parte o en su totalidad. En este sentido, las referidas propuestas de suscripción no podrán ser revocadas ni modificadas, excepto en el caso de que se publique un suplemento al Folleto antes de la entrega de las Acciones Nuevas (véase el punto 5.1.7 de la Nota de Valores).

En el Periodo de Asignación Discrecional no se exigirá un número o importe mínimo de suscripción por solicitud de Acciones de Asignación Discrecional. Asimismo, no se limitará el número o importe máximo por solicitud de Acciones de Asignación Discrecional.

Una vez que la Entidad Colocadora haya recibido todas las propuestas de suscripción de Acciones de Asignación Discrecional, deberá comunicar a la mayor brevedad a la Sociedad, por cuenta de sus ordenantes, el volumen total e información detallada de las propuestas de suscripción de Acciones de Asignación Discrecional efectuadas.

La Entidad Colocadora, junto con la Sociedad, evaluará las propuestas de suscripción recibidas, aplicando criterios de calidad y estabilidad de la inversión, pudiendo admitir, total o parcialmente, o rechazar cualquiera de dichas propuestas de suscripción, sin necesidad de motivación alguna, siempre que se actúe de buena fe y no se produzcan discriminaciones injustificadas entre propuestas del mismo rango y características. En este sentido, una vez finalizado el Periodo de Asignación Discrecional, la Sociedad procederá, en coordinación con la Entidad Colocadora, a la asignación definitiva de las Acciones de Asignación Discrecional.

En el supuesto de que no quedaran suscritas la totalidad de las Acciones de Asignación Discrecional una vez finalizado el Periodo de Asignación Discrecional, la Sociedad declarará la suscripción incompleta del Aumento de Capital, en cuyo caso se procederá al otorgamiento de la escritura pública del Aumento de Capital y a su inscripción en el Registro Mercantil.

b) *Publicación del resultado de la suscripción en el Aumento de Capital*

El resultado de la suscripción correspondiente al Periodo de Asignación Discrecional será comunicado por la Entidad Agente a la Sociedad con el fin de que la Sociedad pueda, en su caso, comunicar dicho resultado junto con la suscripción definitiva total de Acciones Nuevas del Aumento de Capital al mercado mediante la publicación del correspondiente anuncio en la página web de la Sociedad ([www.montepino.net](http://www.montepino.net))<sup>(5)</sup>.

---

(5): La información disponible en esta página web, así como la información disponible en las páginas web a las que se pudiera hacer referencia en el Folleto, no forma parte del Folleto y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia en el Folleto.

## **(2.4) Cierre anticipado del Aumento de Capital**

No obstante lo previsto en los apartados anteriores, Bankinter Logística podrá en cualquier momento dar por concluido el Aumento de Capital de forma anticipada, siempre y cuando hubiera quedado íntegramente desembolsado.

### **5.1.4. *Indicación de cuándo, y en qué circunstancias, puede revocarse o suspenderse la oferta y de si la revocación puede producirse una vez iniciada la negociación.***

#### *a) Revocación o suspensión del Aumento de Capital*

La Sociedad se reserva expresamente el derecho a desistir del Aumento de Capital, posponerlo, aplazarlo o suspenderlo, temporal o indefinidamente, en cualquier momento anterior a la fecha del otorgamiento de la escritura pública del Aumento de Capital en el supuesto de que concurrieran circunstancias de fuerza mayor o de alteración de las circunstancias de “mercado” o ante cualquier otra causa que haga impracticable o desaconsejable llevar a cabo el Aumento de Capital. Asimismo, el Aumento de Capital podrá no ejecutarse o revocarse por la concurrencia de cualquier causa legal o por la aplicación de una resolución judicial o administrativa (véase el factor de riesgo “*Los inversores que adquieran derechos de suscripción preferente perderían el precio que hubiesen pagado en la adquisición de dichos derechos en caso de que el Aumento de Capital no se ejecutase por cualquier causa*”).

En cualquiera de los supuestos anteriores, la Sociedad deberá comunicarlo al mercado en el plazo más breve posible y, en todo caso, el mismo día en que la revocación, suspensión o desistimiento se produjera, mediante la publicación del correspondiente anuncio en la página web de la Sociedad ([www.montepino.net](http://www.montepino.net))<sup>(6)</sup>.

#### *b) Devolución al suscriptor del importe desembolsado*

En el caso de que el Aumento de Capital se revocase de conformidad con los supuestos anteriores o los suscriptores revocasen sus órdenes de conformidad con el artículo 23.2 bis del Reglamento (UE) 2017/1129, la Entidad Colocadora procedería a restituir a los suscriptores los importes ya desembolsados o a consignarlos a su nombre en el Banco de España o en la Caja General de Depósitos. Si se produjera un retraso en la devolución, la Entidad Colocadora pagará los intereses de demora al tipo de interés legal vigente, que se devengará desde la fecha en la que debió producirse la devolución hasta que efectivamente se produzca.

### **5.1.5. *Descripción de la posibilidad de reducir suscripciones y la manera de devolver el importe sobrante de la cantidad pagada por los solicitantes.***

No se ha previsto la posibilidad de reducir las suscripciones en el Periodo de Suscripción Preferente en la medida en que las órdenes de suscripción tienen carácter firme e irrevocable (salvo lo previsto en el artículo 23.2 bis del Reglamento (UE) 2017/1129 en caso de publicación de un suplemento al Folleto). No obstante, el número máximo de Acciones Adicionales que pueden llegar a suscribir los Accionistas Legitimados y los Inversores Legitimados dependerá del número de Acciones Sobrantes y de las reglas de asignación de Acciones Sobrantes descritas en el punto 5.1.3 de la Nota de Valores.

Como se indica con mayor detalle en el punto 5.1.8 de la Nota de Valores, la Entidad Colocadora puede solicitar a los suscriptores una provisión de fondos por el importe correspondiente al Precio de Suscripción de las Acciones Adicionales y, en su caso, de las Acciones de Asignación Discrecional solicitadas, respectivamente. En todo caso, si el número de Acciones Adicionales finalmente asignadas a cada peticionario fuera inferior al número de Acciones Adicionales solicitadas por éste, o si la propuesta de suscripción de Acciones de Asignación Discrecional formulada por el peticionario no fuera atendida total o parcialmente, la Entidad Colocadora estará obligada a devolver a tal peticionario, libre de cualquier gasto o comisión, el importe correspondiente a la provisión de fondos, o el importe correspondiente al exceso de lo no adjudicado, conforme a los procedimientos que resulten de aplicación. Si se produjese un retraso en la devolución, la Entidad Colocadora pagará los intereses de demora al tipo de interés legal vigente, que se devengarán desde la fecha en la que debió producirse la devolución hasta que, efectivamente, se produzca.

#### **5.1.6. Detalles de la cantidad mínima y/o máxima de solicitud de suscripciones**

A cada acción de la Sociedad actualmente en circulación le corresponderá un derecho de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas. Por cada 25 derechos de suscripción preferente de los que se sea titular se podrán suscribir 9 Acciones Nuevas. En caso de fracciones en la adjudicación, se redondeará a la baja hasta el número entero más cercano de forma que resulte un número entero de Acciones Nuevas a adjudicar a cada suscriptor.

Las solicitudes de Acciones Adicionales no tendrán límite cuantitativo, si bien el número máximo efectivo de Acciones Adicionales que pueden llegar a suscribir los Accionistas Legitimados e Inversores Legitimados dependerá del número de Acciones Sobrantes y de las condiciones y reglas de asignación descritas en el punto 5.1.3 de la Nota de Valores.

En el Periodo de Asignación Discrecional no existirá tampoco un límite cuantitativo al número o importe (ni mínimo ni máximo) por propuesta de suscripción, si bien el número máximo efectivo de Acciones Nuevas que puedan llegar a suscribir los accionistas o terceros dependerá del número de Acciones de Asignación Discrecional y de las condiciones y reglas de asignación descritas en el punto 5.1.3 de la Nota de Valores.

#### **5.1.7. Indicación del plazo en el cual pueden retirarse las solicitudes, siempre que se permita a los inversores dicha retirada.**

Las solicitudes de suscripción de Acciones Nuevas realizadas durante el Periodo de Suscripción Preferente y, en su caso, en el Periodo de Asignación Adicional (es decir, tanto las que se realicen en ejercicio de los derechos de suscripción preferente como, en su caso, las solicitudes de Acciones Adicionales) tendrán la consideración de órdenes de suscripción en firme y serán, por tanto, irrevocables, sin perjuicio de que las mencionadas solicitudes de Acciones Adicionales pudieran no ser atendidas en su totalidad en aplicación de las reglas de asignación de Acciones Sobrantes descritas en el punto 5.1.3 de la Nota de Valores. Asimismo, las propuestas de suscripción de Acciones de Asignación Discrecional serán igualmente firmes e irrevocables.

No obstante, en el supuesto de que con motivo de cualquier nuevo factor significativo, error material o inexactitud grave relativo a la información incluida en el Folleto se publique un suplemento de conformidad con el artículo 23.1 del Reglamento (UE) 2017/1129, durante los 3 días hábiles siguientes a la fecha de publicación del suplemento se podrán revocar las órdenes de suscripción realizadas antes de la publicación del suplemento por los inversores, a condición de que el nuevo factor significativo, error material o inexactitud grave mencionado haya aparecido, o se haya detectado, antes del cierre del periodo de la oferta o de la entrega de las Acciones Nuevas, según lo que ocurra primero. En consecuencia, en el presente caso este plazo finalizará en el momento del cierre del periodo de la oferta, esto es, en el momento del otorgamiento de la escritura pública de cierre del Aumento de Capital, que está previsto que tenga lugar el día 5 de mayo de 2022 (véase el punto 5.1.3 de la presente Nota de Valores).

#### **5.1.8. Método y plazos para el pago de los valores y para la entrega de los mismos**

(1) DESEMBOLSO DE LAS ACCIONES NUEVAS

##### **(1.1) Desembolso por los inversores de las Acciones Nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente.**

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción (10,95 euros por Acción Nueva) de cada una de las Acciones Nuevas suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente por los Accionistas y/o los Inversores se hará efectivo en el mismo momento de realizar la correspondiente orden de suscripción.

En el caso de que el Aumento de Capital se revocase o los suscriptores revocasen sus órdenes de conformidad con lo previsto en el punto 5.1.7 de la Nota de Valores, la Entidad Colocadora procederá a restituir a los suscriptores los importes ya desembolsados o a consignarlos a su nombre en el Banco de España o en la Caja General de Depósitos.

**(1.2) Desembolso por los inversores de las Acciones Adicionales suscritas en el Periodo de Asignación Adicional y de las Acciones de Asignación Discrecional suscritas en el Periodo de Asignación Discrecional.**

En relación con las órdenes de suscripción de Acciones Adicionales para su asignación, en su caso, a los Accionistas Legitimados e Inversores Legitimados en el Periodo de Asignación Adicional y en relación con las órdenes de suscripción de Acciones de Asignación Discrecional para su asignación a accionistas o terceros en el Periodo de Asignación Discrecional, la Entidad Colocadora podrá solicitar en el momento de la solicitud de Acciones Nuevas una provisión de fondos no remunerada por el correspondiente importe solicitado de Acciones Nuevas para su desembolso posterior, para el caso de que éstas fueran adjudicadas a los accionistas o terceros por no haberse suscrito íntegramente el Aumento de Capital durante el Periodo de Suscripción Preferente o, en su caso, durante el Periodo de Asignación Adicional.

Si finalmente no se asignasen Acciones Nuevas al peticionario o el número de Acciones Nuevas finalmente adjudicadas fuese inferior al número de Acciones Nuevas solicitadas por éste, la Entidad Colocadora estará obligada a devolver al peticionario, libre de cualquier gasto o comisión, el importe correspondiente a la provisión de fondos, en caso de haberse solicitado, o el importe del exceso de Acciones Nuevas no adjudicadas, según el caso. Estos importes serán devueltos, en su caso, el día hábil siguiente a la finalización del Periodo de Asignación Adicional y, en su caso, del Periodo de Asignación Discrecional. Si por causas imputables a la Entidad Colocadora se produjera un retraso en la devolución de la provisión de fondos correspondiente, la Entidad Colocadora deberá abonar intereses de demora al tipo de interés legal vigente que se devengará desde la fecha en que hubiera debido efectuarse hasta el día de su devolución efectiva.

En el caso de que al accionista o tercero no se le hubiese solicitado provisión de fondos, éste deberá abonar el importe de la suscripción en el momento de la comunicación de la asignación o adjudicación definitiva de las Acciones Nuevas que le curse la Entidad Colocadora, de conformidad con el procedimiento concreto de abono que haya acordado la Entidad Colocadora con el correspondiente inversor. Las solicitudes de Acciones Nuevas que no sean desembolsadas por los accionistas o terceros en los términos previstos se tendrán por no efectuadas.

En el caso de que el Aumento de Capital se revocase o los suscriptores revocasen sus órdenes de conformidad con lo previsto en el punto 5.1.7 de la Nota de Valores, la Entidad Colocadora procederá a restituir a los suscriptores los importes ya desembolsados o a consignarlos a su nombre en el Banco de España o en la Caja General de Depósitos.

**(1.3) Desembolso a la Sociedad de las Acciones Nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente y en el Periodo de Asignación Adicional, así como en el Periodo de Asignación Discrecional.**

No más tarde de las 10:00 horas (CET) del segundo día hábil siguiente a la finalización del Periodo de Asignación Discrecional (previsto para el 3 de mayo de 2022) y a través de la Entidad Agente se abonarán los importes correspondientes a la suscripción de las Acciones Nuevas por parte de los suscriptores, todo ello sin perjuicio de que se diera el supuesto para el cierre anticipado del Aumento de Capital en cuyo caso se comunicará al mercado mediante la publicación del correspondiente anuncio en la página web de la Sociedad ([www.montepino.net](http://www.montepino.net))<sup>(6)</sup>.

Si alguno de los accionistas, inversores o la Entidad Colocadora no efectúa, total o parcialmente, el desembolso de las cantidades correspondientes a las suscripciones de Acciones Nuevas dentro de los citados plazos, la Entidad Agente podrá no asignar las Acciones Nuevas, sin responsabilidad alguna por parte de la Entidad Agente o por parte de la Sociedad, y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir el accionista, inversor o Entidad Colocadora infractora.

Por su parte, si la Entidad Colocadora, habiendo desembolsado las cantidades correspondientes a las suscripciones dentro de los citados plazos, no comunicara a la Entidad Agente la relación de los suscriptores en los términos previstos, las Acciones Nuevas correspondientes a dichas suscripciones serán asignadas a la Entidad Colocadora igualmente sin responsabilidad alguna por parte de la Entidad Agente o por parte de la Sociedad, y sin perjuicio

---

(6): La información disponible en esta página web, así como la información disponible en las páginas web a las que se pudiera hacer referencia en el Folleto, no forma parte del Folleto y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia en el Folleto.

de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la Entidad Colocadora infractora ante los titulares de las órdenes de suscripción de Acciones Nuevas adicionales presentadas en forma y plazo ante la Entidad Colocadora.

En el caso de que el Aumento de Capital se revocase o los suscriptores revocasen sus órdenes de conformidad con lo previsto en el punto 5.1.4 de la Nota de Valores, la Entidad Agente procederá a restituir a los suscriptores los importes ya desembolsados o a consignarlos a su nombre en el Banco de España o en la Caja General de Depósitos.

(2) ENTREGA DE LAS ACCIONES NUEVAS

Una vez expedido el certificado o certificados acreditativos del ingreso de los fondos correspondientes a la totalidad de las Acciones Nuevas que hubieran sido suscritas, se procederá a la inscripción de las Acciones Nuevas en el libro registro de accionistas de la Sociedad y al otorgamiento de la escritura pública del Aumento de Capital, para su posterior inscripción en el Registro Mercantil.

Cada uno de los suscriptores de las Acciones Nuevas tendrá derecho a obtener de la Entidad Colocadora una copia firmada del boletín de suscripción, según se establece en el artículo 309 de la Ley de Sociedades de Capital.

**5.1.9. Descripción completa de la manera y fecha en la que se deben hacer públicos los resultados de la oferta.**

Bankinter Logística comunicará el resultado del Aumento de Capital mediante la publicación del correspondiente anuncio en la página web de la Sociedad ([www.montepino.net](http://www.montepino.net))<sup>(7)</sup>:

- (i) tras el Periodo de Asignación Adicional, el número de Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente y, en caso de que se abriera el Periodo de Asignación Adicional, el número de Acciones Adicionales asignadas indicando, en su caso, el coeficiente de prorrateo aplicado y, en caso de que el Aumento de Capital no se hubiera suscrito íntegramente, la apertura del Periodo de Asignación Discrecional; y
- (ii) tras el Periodo de Asignación Discrecional, en su caso, el resultado del Aumento de Capital, detallando el número de Acciones Nuevas suscritas en cada uno de los periodos.

**5.1.10. Procedimiento para el ejercicio de derechos preferente de compra, la negociabilidad de los derechos de suscripción y el tratamiento de los derechos de suscripción no ejercidos.**

(1) TITULARES DE LOS DERECHOS DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

Tendrán derecho de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas los Accionistas, así como los Inversores que, por haberlos adquirido durante el Periodo de Suscripción Preferente, sean titulares de derechos de suscripción preferente.

En el día hábil siguiente a la fecha de publicación del anuncio de aumento de capital en el BORME, esto es, según previsión, el 29 de marzo de 2022, la Sociedad procederá a anotar los derechos de suscripción preferente asignados a cada accionista.

(2) NEGOCIABILIDAD DE LOS DERECHOS DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

Los derechos de suscripción preferente no se admitirán o incorporarán a negociación en ningún mercado regulado o sistema multilateral de negociación.

Sin perjuicio de lo anterior, los derechos de suscripción preferente serán transmisibles por cualquier medio admitido en derecho en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan entre los días 29 de marzo de 2022 y 29 de abril de 2022 (ambos incluidos), de conformidad con lo previsto en el artículo 306 de la Ley de Sociedades de Capital.



(3) PROCEDIMIENTO PARA EL EJERCICIO DE LOS DERECHOS DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

Los derechos de suscripción preferente podrán ser ejercitados de acuerdo con lo previsto en el punto 5.1.3 de la Nota de Valores.

(4) TRATAMIENTO DE LOS DERECHOS DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE NO EJERCITADOS

Una vez finalizado el Periodo de Suscripción Preferente, los derechos de suscripción preferente que no hayan sido ejercitados se extinguirán.

Por otro lado, en determinados supuestos, el Aumento de Capital podría no ejecutarse (véase el punto 5.1.4 de la Nota de Valores). En ese caso, a los inversores que hubieran adquirido derechos de suscripción preferente no se les restituirían los importes pagados por ellos y, por tanto, perderían el precio que hubiesen pagado (véase el factor de riesgo “*Los inversores que adquieran derechos de suscripción preferente perderían el precio que hubiesen pagado en la adquisición de dichos derechos en caso de que el Aumento de Capital no se ejecutase por cualquier causa*”).

(5) VALOR TEÓRICO DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

A efectos meramente orientativos, a continuación se incluye el valor teórico de cada derecho de suscripción preferente calculado sobre la base del EPRA *Net Tangible Assets* (EPRA NTA) a 31 de diciembre de 2021 ajustado<sup>7</sup>, de conformidad con la siguiente fórmula:

$$VTD = \frac{(PV - PS) * NAN}{NAP + NAN}$$

Donde:

- VTD: valor teórico del derecho, teniendo en cuenta que no se ha acordado distribución de dividendos.
- PV: 10,95.
- PS: Precio de Suscripción, 10,95 euros por acción.
- NAP: número de acciones previas al Aumento de Capital, 63.226.500 acciones.
- NAN: número de Acciones Nuevas, 22.761.540 acciones.

Por tanto, resultaría un valor teórico de cada derecho de suscripción de 0 euros por acción.

En todo caso, está previsto que los derechos de suscripción preferente puedan transmitirse libremente durante el periodo de 1 mes comprendido entre el 29 de marzo de 2022 y el 29 de abril de 2022 (véase el punto 5.1.3 de la Nota de Valores), sin que pueda anticiparse la valoración que el mercado otorgará a los mismos.

## 5.2. Plan de colocación y adjudicación

### 5.2.1. Categorías de inversores a los que se ofertan los valores

El Aumento de Capital está destinado a los accionistas actuales de Bankinter Logística y a los Inversores Legitimados. En caso de que, una vez finalizado el Periodo de Asignación Adicional, quedasen Acciones Nuevas sin suscribir (Acciones Sobrantes), la oferta se dirigirá a cualesquiera inversores, nacionales y/o extranjeros, que, de acuerdo con la normativa aplicable en cada jurisdicción, la suscripción y el desembolso de las Acciones Nuevas por los referidos inversores no requiera de registro o aprobación alguna por sus organismos reguladores.

---

(7) Se corresponde con el EPRA *Net Tangible Assets* (EPRA NTA) a 31 de diciembre de 2021 (véase Anexo 1 del Documento de Registro— Medidas Alternativa de Rendimiento) ajustado como consecuencia de: (i) la incorporación de la valoración de los proyectos sobre el suelo “Illescas” referido en el punto 5.1.1 del Documento de Registro; y (ii) el incremento de valor de los proyectos de “Guadalajara 2” y “Guadalajara Trasera” (referidos en el punto 2.2.2 del Documento de Registro) como consecuencia de los avances en el desarrollo de los mismos, todo ello sobre la base de la valoración obtenida de los referidos proyectos por un experto independiente a 22 de marzo de 2022.

**Advertencia a los inversores:** La información incluida en el presente folleto: (i) no debe publicarse o distribuirse a personas residentes en Australia, Canadá, Estados Unidos de América, Japón, Sudáfrica, Reino Unido o cualesquiera otros países en los que la distribución de dicha información está restringida por la ley; y (ii) no constituye una oferta de venta, ni una solicitud de ofertas de compra de valores en Australia, Canadá, Estados Unidos de América, Japón, Sudáfrica, Reino Unido ni en ningún otro país en el que sea ilegal realizar una oferta o solicitud de esa naturaleza.

Los derechos de suscripción preferente y las acciones nuevas no han sido ni serán registradas de conformidad con la United States Securities Act de 1933 en su redacción actual (la “**Securities Act**”) ni según la normativa de mercado de valores de ningún estado u otra jurisdicción de Estados Unidos de América. Los derechos de suscripción preferente y las acciones nuevas solo podrán ser ofrecidos, vendidos, ejercitados o transmitidos de cualquier otra forma (i) en Estados Unidos de América a personas que razonablemente se consideren como inversores institucionales cualificados (qualified institutional buyers, QIBs), tal y como éstos se definen en la Rule 144A de la Securities Act, y que remitan la correspondiente carta a Bankinter Logística, S.A., o (ii) fuera de Estados Unidos de América en operaciones offshore (offshore transactions), de conformidad con lo previsto en la Regulation S de la Securities Act. Sin perjuicio de lo anterior, Bankinter Logística, S.A. se reserva el derecho a hacer excepciones a dichas limitaciones en caso de que considere que se han cumplido todos los requisitos legales.

Los derechos de suscripción preferente no han sido cualificados mediante un folleto en provincia o territorio alguno de Canadá. Por tanto, los accionistas en Canadá no tendrán derecho de suscripción preferente.

**Warning to investors:** The information contained in this prospectus: (i) is not for publication or distribution to persons resident in Australia, Canada, the United States of America, Japan, South Africa, United Kingdom or any other jurisdiction where the distribution of such information is restricted by law; and (ii) does not constitute an offer to sell, or solicitation of an offer to buy securities in Australia, Canada, the United States of America, Japan, South Africa, United Kingdom or in any other jurisdiction in which it is unlawful to make such an offer or solicitation.

The preferential subscription rights and the new shares have not been, and will not be, registered under the United States Securities Act of 1933, as amended (the “**Securities Act**”), or with any securities regulatory authority of any state or other jurisdiction in the United States of America. The preferential subscription rights and the new shares may only be offered, sold, exercised or otherwise transferred (i) within the United States of America to persons reasonably believed to be ‘qualified institutional buyers’ (QIBs) within the meaning of, and in reliance on, Rule 144A under the Securities Act who deliver the relevant investor letter to Bankinter Logística, S.A., or (ii) outside the United States of America, in offshore transactions in reliance on Regulation S under the Securities Act. Notwithstanding the foregoing, Bankinter Logística, S.A. reserves the right to make exceptions to these restrictions where it is satisfied that all legal requirements are met.

The preferential subscription rights have not been qualified by prospectus in any province or territory of Canada. Accordingly, shareholders in Canada will not be entitled to receive any preferential subscription rights.

### **5.2.2 Accionistas principales o miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión del emisor que tienen intención de suscribir la oferta y personas que tienen intención de suscribir más del 5% de la oferta.**

Salvo por lo que se indica a continuación, la Sociedad no tiene conocimiento de que accionistas principales o miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión de la Sociedad tengan intención de suscribir Acciones Nuevas en el Aumento de Capital, ni de otras personas que tengan intención de suscribir más del 5% del importe máximo del Aumento de Capital.

Se hace constar que Bankinter y Valfondo Inmuebles, titulares del 6,41% y 5,11% del capital social de la Sociedad, respectivamente, y con representación en el Consejo de Administración, se han comprometido firme e irrevocablemente a acudir al Aumento de Capital ejercitando la totalidad de los derechos de suscripción preferente que les corresponden, esto es, un 6,41% y un 5,11%, respectivamente, del importe efectivo del Aumento de Capital.

### 5.2.3 *Información previa sobre la asignación*

- a) **División de la oferta en tramos, incluidos los tramos institucional, minorista y de empleados del emisor y otros tramos.**

No existen.

- b) **Condiciones en las que pueden reasignarse los tramos, volumen máximo de dicha reasignación y, en su caso, porcentaje mínimo destinado a cada tramo.**

No aplicable.

- c) **Método o métodos de asignación que deben utilizarse para el tramo minorista y para el de empleados del emisor en caso de sobre-suscripción de estos tramos.**

No aplicable.

- d) **Trato preferente predeterminado que se concede a ciertas clases de inversores o a ciertos grupos afines**

No aplicable.

- e) **Si el tratamiento de las suscripciones u ofertas de suscripción en la asignación depende de la empresa que las realiza o de la empresa a través de la que se realiza.**

No aplicable.

- f) **Cantidad mínima de adjudicación, en su caso, en el tramo minorista**

No aplicable.

- g) **Condiciones para el cierre de la emisión así como la fecha más temprana en la que puede cerrarse la oferta.**

El Aumento de Capital podrá cerrarse, como fecha más temprana, el día de la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, previsto para el 29 de abril de 2022, sin perjuicio de que la fecha de cierre pueda ser posterior dependiendo de la existencia del Periodo de Asignación Adicional (2ª vuelta) y del Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta).

- h) **Si se admiten o no las suscripciones múltiples y, en caso de no admitirse, cómo se gestionan las suscripciones múltiples.**

No aplicable.

### 5.3. **Proceso de notificación a los solicitantes de la cantidad asignada e indicación de si la negociación puede comenzar antes de efectuarse la notificación.**

A través de la Entidad Colocadora, los solicitantes conocerán la cantidad de Acciones Nuevas que finalmente se les haya asignado, una vez que la Entidad Agente así se lo haya notificado según se indica en el punto 5.1.3 de la Nota de Valores. No obstante, la falta o retraso en la notificación a los solicitantes no impedirá ni retrasará la efectividad del Aumento de Capital.

Las Acciones Nuevas no se admitirán o incorporarán a negociación en ningún mercado regulado o sistema multilateral de negociación en el marco del Aumento de Capital.

## 5.4. Precios

### 5.4.1. Precio al que se ofertarán los valores y gastos e impuestos para el suscriptor

#### Precio

El precio de emisión por cada Acción Nueva será de 10,95 euros, correspondiendo 1 euro al valor nominal y 9,95 euros a prima de emisión.

#### Gastos para los suscriptores de las Acciones Nuevas

El Aumento de Capital se efectúa libre de gastos para los suscriptores de las Acciones Nuevas. Bankinter Logística no repercutirá gasto alguno a los suscriptores en relación con las Acciones Nuevas.

### 5.4.2. *En caso de no conocerse el precio al que se ofertarán los valores, precio máximo o métodos y criterios, y/o las condiciones, de valoración del precio definitivo de la oferta.*

No aplicable.

### 5.4.3. *Proceso de publicación del precio de la oferta. Limitación o supresión del derecho de suscripción preferente de los accionistas. Disparidad importante entre el precio de la oferta pública de los valores y el coste real en efectivo para los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o altos directivos o personas vinculadas, de los valores adquiridos por ellos en operaciones realizadas durante el último año, o que tengan el derecho a adquirir.*

#### Proceso de publicación del precio de la oferta

No procede.

#### Limitación o supresión del derecho de suscripción preferente de los accionistas

No procede. El Aumento de Capital reconoce el derecho de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas a los accionistas de la Sociedad por lo que el mismo no se excluye ni limita.

#### **Disparidad importante entre el precio de la oferta pública de los valores y el coste real en efectivo para los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o altos directivos o personas vinculadas, de los valores adquiridos por ellos en operaciones realizadas durante el último año, o que tengan el derecho a adquirir.**

Los miembros del Consejo de Administración y de los órganos de gestión o de supervisión de Bankinter Logística, sus altos directivos, así como las personas estrechamente vinculadas a todos ellos que, en su caso, suscriban Acciones Nuevas, lo harán al Precio de Suscripción.

Según la información de la que dispone Bankinter Logística, las acciones de la Sociedad adquiridas durante el último año por los miembros del Consejo de Administración y de los órganos de gestión o de supervisión de Bankinter Logística, sus altos directivos, así como las personas estrechamente vinculadas a todos ellos, han sido adquiridas en condiciones de mercado. En particular, según la información de la que dispone la Sociedad, la totalidad de las acciones de la Sociedad adquiridas, en su caso, durante el último año por los miembros del Consejo de Administración y de los órganos de gestión o de supervisión de Bankinter Logística, sus altos directivos, así como las personas estrechamente vinculadas a todos ellos, se adquirieron en el último aumento de capital de la Sociedad ejecutado en mayo de 2021 a un precio de 10 euros por acción.

## **5.5. Colocación y aseguramiento**

### **5.5.1. Nombre y dirección del coordinador o coordinadores y de los colocadores de la oferta global**

En virtud del Contrato de Asesoramiento Estratégico (según se define en el punto 5.5.3 de la Nota de Valores), Bankinter actúa como entidad colocadora del Aumento de Capital. Bankinter tiene su domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana 29, 28046, como entidad colocadora del Aumento de Capital.

### **5.5.2. Nombre y dirección de cualquier agente de pagos y de las entidades depositarias**

Bankinter, con dirección a estos efectos en Madrid, Paseo de la Castellana 29, 28046, actúa como Entidad Agente del Aumento de Capital.

### **5.5.3. Nombre y dirección de las entidades que acuerdan asegurar la emisión con un compromiso firme, y detalles de las entidades que acuerdan colocar la emisión sin compromiso firme o con un acuerdo de «mejores esfuerzos».**

## **Contrato de aseguramiento**

No existe.

## **Contrato de colocación**

En mayo de 2021, la Sociedad y Bankinter suscribieron un contrato de asesoramiento estratégico en virtud del cual Bankinter se comprometió a prestar a la Sociedad servicios relacionados con la captación de capital para acometer inversiones, así como con la dirección y gestión estratégica de la Sociedad (el “**Contrato de Asesoramiento Estratégico**”). En particular, estos servicios incluyen, entre otros, el asesoramiento en operaciones de captación de recursos, operaciones de aumento de capital de la Sociedad, análisis de las alternativas estratégicas, pre-sondeos de mercado, identificación de inversores y asesoramiento en la colocación del capital entre los clientes de banca privada de Bankinter y coordinación de dichas operaciones. Para más información, véase el apartado A) del punto 6.7.1 del Documento de Registro.

En virtud del Contrato de Asesoramiento Estratégico, Bankinter es la entidad colocadora del Aumento de Capital. Como contraprestación por el asesoramiento en el Aumento de Capital y la colocación del capital entre sus inversores, la Entidad Colocadora tendrá derecho a recibir de la Sociedad un importe equivalente al 1% del capital social y prima desembolsados, neto de impuestos, comisiones y otros gastos y costes de adquisición.

### **5.5.4. Fecha del acuerdo de aseguramiento**

No aplicable.

## **5.6. Modalidades de admisión a cotización y negociación**

### **5.6.1. Solicitud de admisión a negociación**

No se solicitará la admisión o incorporación a negociación de las Acciones Nuevas en ningún mercado regulado o sistema multilateral de negociación en el marco del Aumento de Capital.

Sin perjuicio de lo anterior, con fecha 22 de marzo de 2022, la Sociedad se ha acogido al régimen SOCIMI por lo que, según lo dispuesto en la Ley 11/2009, las acciones de la Sociedad deberán admitirse o incorporarse a negociación en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación en el plazo de 2 años desde dicha fecha.

### **5.6.2. Mercados de pymes en expansión o sistemas multilaterales de negociación en los que estén admitidos ya a cotización valores de la misma clase.**

Las acciones de Bankinter Logística no se encuentran admitidas ni incorporadas a negociación en ningún mercado regulado o sistema multilateral de negociación.

**5.6.3. *Suscripción o colocación privada simultánea de valores de la misma clase o creación de valores de otras clases para su colocación pública o privada.***

No existen.

**5.6.4. *Entidades de liquidez***

El Emisor no ha suscrito ningún contrato de liquidez para las Acciones Nuevas con ninguna entidad financiera. Por tanto, dado que la Sociedad no solicitará la admisión o incorporación a negociación de las Acciones Nuevas en ningún mercado regulado o sistema multilateral de negociación en el marco del Aumento de Capital, ni existirá una entidad que permita dotarlas de liquidez, los inversores podrían no encontrar contrapartida para las Acciones Nuevas en el caso de que quisieran venderlas (véase el factor de riesgo “*La falta de liquidez de las acciones de la Sociedad, que no están admitidas ni incorporadas a negociación en ningún mercado regulado o sistema multilateral de negociación, y de los derechos de suscripción preferente, podría dificultar su venta*”).

**5.6.5. *Actividades de estabilización de precios en relación con la oferta***

La Sociedad no ha concedido a ninguna entidad opciones de sobre-adjudicación o compra de acciones de la Sociedad para realizar actividades de estabilización de precios en relación con el Aumento de Capital.

**5.6.6. *Sobre-adjudicación y “green shoe”***

No aplicable.

**5.7. *Tenedores vendedores de valores***

**5.7.1. *Persona o entidad que se ofrece a vender los valores; relación importante que los vendedores hayan tenido en los últimos 3 años con el emisor o con cualquiera de sus antecesores o personas vinculadas.***

No aplicable.

**5.7.2. *Número y clase de los valores ofertados por cada uno de los tenedores vendedores de valores***

No aplicable.

**5.7.3. *Compromisos de no disposición (lock-up agreements)***

No se ha suscrito ningún compromiso de no disposición en el marco del Aumento de Capital. Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad, Bankinter y Valfondo Inmuebles suscribieron un contrato entre accionistas en mayo de 2021 con el objeto de regular las relaciones entre sí como accionistas de Bankinter Logística (el “**Contrato entre Accionistas**”).

En virtud del Contrato entre Accionistas, Bankinter y Valfondo Inmuebles se comprometieron a no transmitir las acciones de Bankinter Logística de su titularidad (incluyendo las Acciones Nuevas) por ningún título, ni gravarlas, pignorarlas o adoptar ningún acuerdo por el que se pudiera comprometer su participación en Bankinter Logística hasta que no se hubiera propuesto a la Junta General de Accionistas por el Consejo de Administración la desinversión de toda la cartera de activos, salvo con la autorización del otro accionista y en ciertos supuestos excepcionales respecto de Valfondo Inmuebles. Para más información, véase el apartado C) del punto 6.7.1 del Documento de Registro.

**5.8. *Dilución***

**5.8.1. *Oferta de suscripción a los tenedores actuales, importe y porcentaje de la dilución inmediata si no suscriben la emisión.***

El Accionista que no ejercite su derecho de preferencia, asumiendo como hipótesis que el Aumento de Capital se suscribe íntegramente por su importe efectivo máximo total (249.238.863 euros), experimentaría una dilución del 26,47% con respecto a su participación en el capital de la Sociedad con anterioridad al Aumento de Capital.

Por otro lado, aún en el caso de que un Accionista transmitiese sus derechos de suscripción preferente no ejercitados, el precio que, en su caso, reciba en concepto de contraprestación podría no ser suficiente para compensarle completamente por la dilución de su participación en el capital de Bankinter Logística como consecuencia del Aumento de Capital. Además, finalizado el Periodo de Suscripción Preferente, los derechos de suscripción preferente que no hayan sido ejercitados se extinguirán y los Accionistas que no los hayan ejercitado no se verán compensados de ninguna forma.

#### ***5.8.2. Dilución de los accionistas existentes en el supuesto de que ejerzan su derecho de suscripción***

Tal y como se ha hecho referencia en el punto 5.1.3 de la Nota de Valores, los Accionistas tienen derecho de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas objeto del Aumento de Capital. Por tanto, en caso de que ejerciten el referido derecho, no sufrirán dilución y mantendrán su porcentaje de participación en el capital de Bankinter Logística.

Firmada a 23 de marzo de 2022, en representación de Bankinter Logística, S.A.  
p.p.

---

Juan José Vera Villamayor  
Consejero