

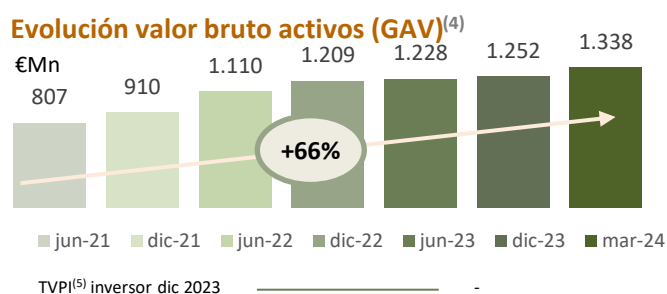
Informe 1^{er} Trimestre

2024



Resumen del vehículo _

Activos Objetivo Activos Logísticos	Geografía España y Portugal	Formato SOCIMI
Fecha lanzamiento 05/2021	Capital €881M	Bankinter Investment €56M
Capital Invertido 100%	Inversión GAV €1.338M ⁽⁴⁾	Socio Gestor €45M
Apalancamiento LTV 38% ⁽¹⁾	Plazo del vehículo 10 años	Gestor Valfondo

Principales KPIs financieros activos operativos⁽²⁾ _

(1) LTV que considera el valor de los activos en estado actual incluyendo la deuda efectivamente dispuesta. Forma de cálculo: (Deuda dispuesta – caja) / Inversión (GAV).

(2) Cifras de marzo '24 no auditadas.

(3) Renta anualizada de los activos operativos: calculada como última renta mensual cobrada multiplicada por 12 meses. En el caso del activo de Parla (único desocupado en operación), se asume renta de mercado para las características y ubicación de dicha nave.

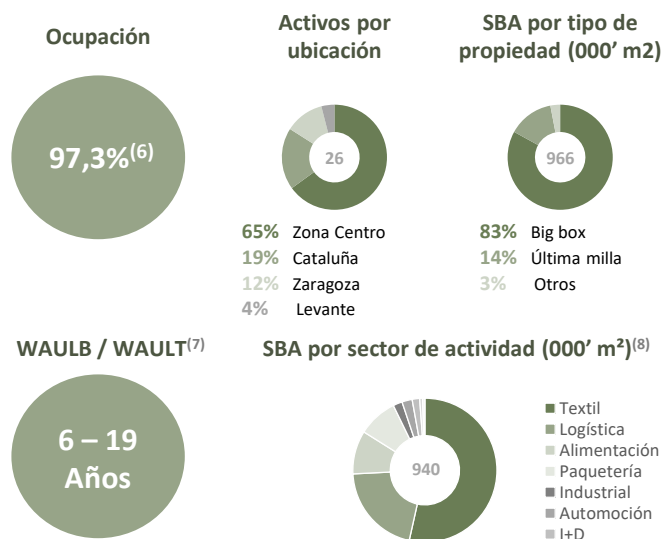
(4) El GAV a 31 de marzo de 2024 se sitúa en 1.338 millones de euros correspondiéndose con la valoración de la cartera de activos realizada por Savills a diciembre de 2023 más la inversión realizada en el trimestre. La inversión en el proyecto Zaragoza -Universidad Laboral se ha valorado a coste.

(5) Valor de la inversión (distribuciones acumuladas + NAV última valoración) / desembolso total realizado. No calculado para vehículos recientemente lanzados y/o en periodo de desarrollo / inversión.

Principales KPIs _



Visión global cartera operativa



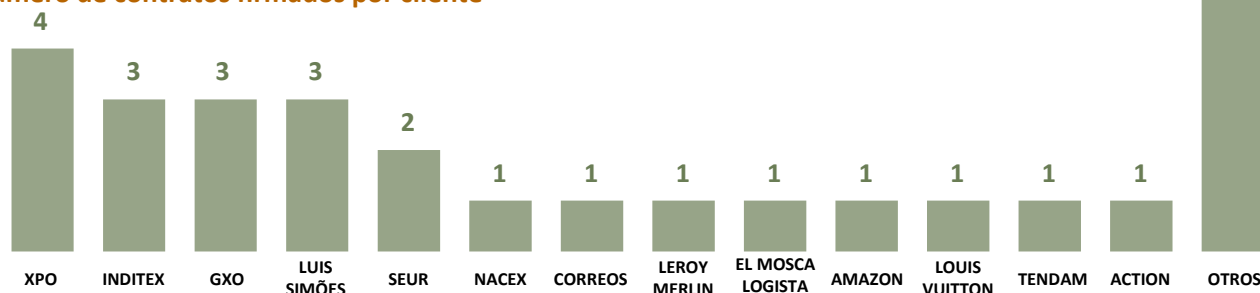
(5) Aumento de activos se atribuye a los nuevos proyectos de Alaquàs 1 y 2, Zaragoza 4 y a las subdivisiones de Guadalajara 1 en tres activos diferente.

(6) La ocupación del portfolio no es completa debido a la finalización del contrato de Parla.

(7) Periodo medio de cartera obligado cumplimiento / Fin de contrato.

(8) SBA correspondiente a activos operativos ocupados. No se incluye el activo de Parla.

Número de contratos firmados por cliente

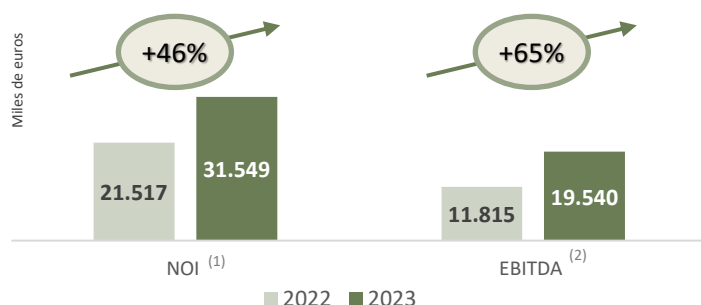


Detalle magnitudes financieras dic 2023

Con motivo de la presentación de resultados del ejercicio 2023, se detallan a continuación las principales magnitudes financieras consolidadas a cierre del ejercicio:

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (miles de euros)	2022	2023
Importe neto de la cifra de negocios	26.107	36.611
NOI ⁽¹⁾	21.517	31.549
EBITDA ⁽²⁾	11.815	19.540
Var. de valor razonable en inversiones inmobiliarias	45.982	-167.888
Deterioro fondo de comercio	-17.682	-19.537
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	43.891	-167.954
RESULTADO FINANCIERO	-7.884	-14.494
RESULTADO CONSOLIDADO	32.604	-156.844

Balance de Situación (miles de euros)	31/12/2022	31/12/2023
TOTAL BALANCE	1.360.125	1.371.339
Inmovilizado intangible	64.180	44.643
Inversiones inmobiliarias	1.208.642	1.252.259
Derivados	25.978	14.573
Caja	26.849	19.296
Fondos Propios	923.896	740.621
Pasivo por impuestos diferidos	93.924	68.473
Deuda con entidades de crédito	277.251	492.066



(1) NOI representa los ingresos totales generados por la operación del negocio menos los gastos operativos.

(2) EBITDA calculado como resultado de explotación eliminando el impacto del deterioro del fondo de comercio, la variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias y las diferencias por combinación de negocios

Financiación Formalizada	628 M€
Tipo medio 2023 ⁽⁴⁾	3,03%
LTV 2023	39%

Dentro del horizonte temporal de 10 años, el grupo continúa en fase de desarrollo de proyectos. En el ejercicio 2023 se ha alcanzado una **cifra de negocio** a nivel Grupo de €36,6 M, lo que supone un **incremento del +40%** con respecto al ejercicio 2022.

La elevada calidad crediticia de los clientes de la plataforma ha permitido obtener una tasa nula en el impago de rentas durante todo el ejercicio. El **NOI** (Ingresos Netos de gastos Operativos asociados a los activos) se ha **incrementado un +46%** con respecto al ejercicio 2022 alcanzando los 31,5 millones de euros. En consecuencia, el **EBITDA** se incrementa en un **+65%**.

A pesar de los positivos resultados operativos alcanzados por la Sociedad durante 2023, el resultado económico ha venido marcado por el **impacto negativo en la valoración de los activos** del Grupo (caída de €167,9 millones), derivado del **incremento de yields** asumidas como hipótesis por parte del tercero independiente que ha realizado la valoración (consecuencia de la fuerte subida de los tipos interés) y de la **absorción de parte del fondo de comercio** (€19,5 millones).

Es importante destacar que la compañía actualmente cuenta con **25 activos operativos, 11 en construcción y 15 más a desarrollar a lo largo de 2025/6/7**. La metodología de valoración penaliza en mayor medida a los inmuebles que están en construcción y especialmente a los futuros proyectos, ya que las tasas de descuento aplicadas a los flujos de caja previstos son mayores y sobre plazos más largos. **Esta circunstancia se debería revertir paulatinamente con el paso del tiempo a medida que se consoliden los proyectos**, se finalicen las obras y se entreguen a los operadores.

Por ello, esta **valoración del Grupo no refleja el valor terminado de los proyectos actualmente en desarrollo y construcción** que, una vez entregados y arrendados a sus inquilinos, deberían absorber previsiblemente el deterioro del valor actual de la cartera, de acuerdo con las hipótesis de valoración actuales aplicadas a activos operativos.

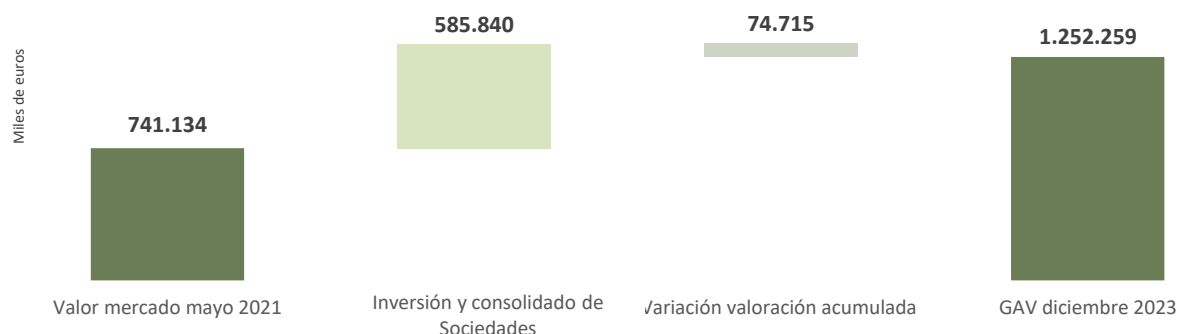
Asimismo, es de esperar que una **posible reducción de tipos durante la segunda mitad del ejercicio** vaya acompañada de una moderación de las yields de los activos logísticos, lo que tendría un impacto favorable en la valoración de la cartera.

(3) Fondo de comercio que se generó en el momento de la adquisición inicial (mayo 2021) y debe absorberse a medida que se va materializando la revalorización de los proyectos que se encontraban en curso y en cartera en dicha adquisición inicial. El importe asciende a €19,5 M en 2023 e impacta en el resultado consolidado del ejercicio

(4) Tipo medio en el ejercicio 2023 sin tener en cuenta los costes asociados a la formalización del préstamo (comisión apertura, AJD y otros gastos iniciales)

No obstante, este impacto negativo fruto de la valoración, **no supone salida de caja alguna** si bien debe tener su reflejo contable en las cuentas consolidadas del Grupo.

El incremento en los costes financieros obedece al **mayor volumen de deuda** absorbido y al **incremento en los tipos de interés** de referencia de la financiación.



Junta General de la Sociedad 2024 y propuesta de dividendos _

El Consejo de Administración de la Sociedad ha convocado la Junta General de Accionistas 2024 para el día **17 de junio** en primera convocatoria. Dentro de los puntos del orden del día se incluye la propuesta de delegación en el Consejo para la **distribución de reservas de libre disposición por un importe máximo de 26,5 millones de euros** pagadero en una o varias veces durante los próximos 12 meses.

La vocación del Consejo de Administración es maximizar el retorno a los accionistas, protegiendo en todo momento el patrimonio financiero de la Sociedad, especialmente en un momento en el que todavía una gran parte de los activos de la cartera se encuentra en fase de desarrollo y construcción y, por lo tanto, es **necesario hacer una previsión adecuada de fondos para poder acometer las inversiones pendientes y optimizar la financiación de la Sociedad**, particularmente en el contexto actual de tipos de interés.

El Consejo de Administración considera que, teniendo en cuenta la generación actual de caja de la sociedad, todavía condicionada por la entrega gradual de los activos recientemente terminados y las carencias temporales en la renta a sus respectivos inquilinos, y la necesidad de financiar temporalmente una parte de las inversiones de los proyectos todavía en fase de construcción, hasta la disposición de su financiación una vez terminados, la propuesta de aprobación y delegación de la distribución de reservas es la forma más adecuada de poder **maximizar el retorno al accionista con una gestión eficiente de la tesorería de la Sociedad** a lo largo del ejercicio.

La propuesta de reparto planteada se basa en las **previsiones de caja de la entidad y en el saldo neto de inversiones y financiación** dispuesta y disponible.

Dicha propuesta de reparto está basada en el **principio de protección del patrimonio de la Sociedad** y, por tanto, en un uso prudente y diligente de la tesorería, especialmente en la coyuntura actual, que le permita cumplir holgadamente con sus compromisos de pago. Sin embargo, al mismo tiempo, se quiere **ofrecer una adecuada retribución al capital invertido por los accionistas**.

Detalle magnitudes financieras 1T 2024 _

Evolución principales magnitudes financieras consolidadas _

CONCEPTO	Unidad	Mar. 2023 ⁽¹⁾	Mar. 2024 ⁽¹⁾
Cifra de Negocios	€M	8,2	10,5
NOI ⁽²⁾	€M	6,80	9,06
Gastos de explotación	€M	(3,64)	(4,30)
EBITDA ⁽³⁾	€M	4,01	6,00
Resultado financiero	€M	(2,19)	(4,96)
Inversiones inmobiliarias ⁽⁴⁾	€M	1.262	1.338
LTV ⁽⁵⁾	%	25%	38%
Financiación formalizada	€M	429	642
Financiación dispuesta	€M	326	536

En términos interanuales la **cifra de negocio** se ha incrementado en un **+28%** y el **NOI un +33%** mientras los gastos de explotación aumentan un 18%, lo que pone de manifiesto la mejora en la eficiencia operativa.

En consecuencia, el **EBITDA** se incrementa en un **+50%**.

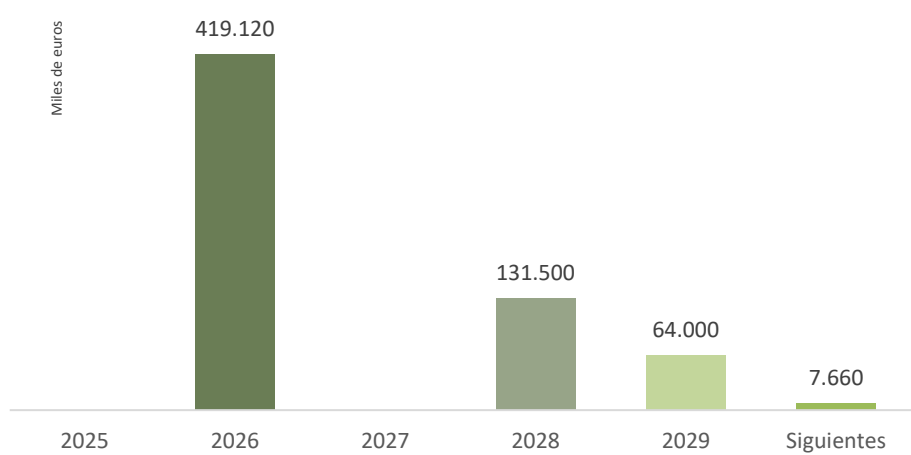
El incremento en los costes financieros obedece al mayor volumen de deuda absorbido y al incremento en los tipos de interés de referencia de la financiación.

En un contexto de mayor restricción crediticia la compañía ha podido formalizar nuevas operaciones de financiación por importe de 213 millones de euros.

Endeudamiento _

Financiación Formalizada	642 M€
--------------------------	--------

A continuación, se detalla el vencimiento por años de la financiación formalizada por el grupo (miles de euros). Este detalle no incluye el vencimiento de las cuentas de crédito (€20 M), por considerarse financiación circulante:



El primer vencimiento de deuda de producirá en Junio de 2026 que corresponde a la refinanciación de la cartera en junio de 2021 mediante préstamo sindicado formalizado con un plazo a 5 años *bullet* ⁽⁶⁾.

El resto de los vencimientos corresponden a financiaciones formalizadas de forma individual para cada proyecto con diversas entidades financieras.

(1) Cifras no auditadas
(2) NOI, tiene en cuenta los ingresos por arrendamiento netos de los gastos operativos.
(3) EBITDA calculado como resultado de explotación eliminando el impacto del deterioro del fondo de comercio, la variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias y las diferencias por combinación de negocios
(4) El GAV a 31 de marzo de 2024 se sitúa en 1.338 millones de euros correspondiéndose con la valoración de la cartera de activos realizada por Savills a diciembre de 2023 más la inversión realizada en el trimestre. La inversión en el proyecto Zaragoza -Universidad Laboral se ha valorado a coste.
(5) LTV que considera el valor de los activos en estado actual incluyendo la deuda efectivamente dispuesta. Forma de cálculo: (Deuda dispuesta – caja)/ Inversión (GAV).
(6) Estructura de pago en la que el prestatario solo paga intereses durante la vida del préstamo y debe reembolsar todo el monto principal al final del período acordado.

Detalle activos cartera

OPERATIVOS

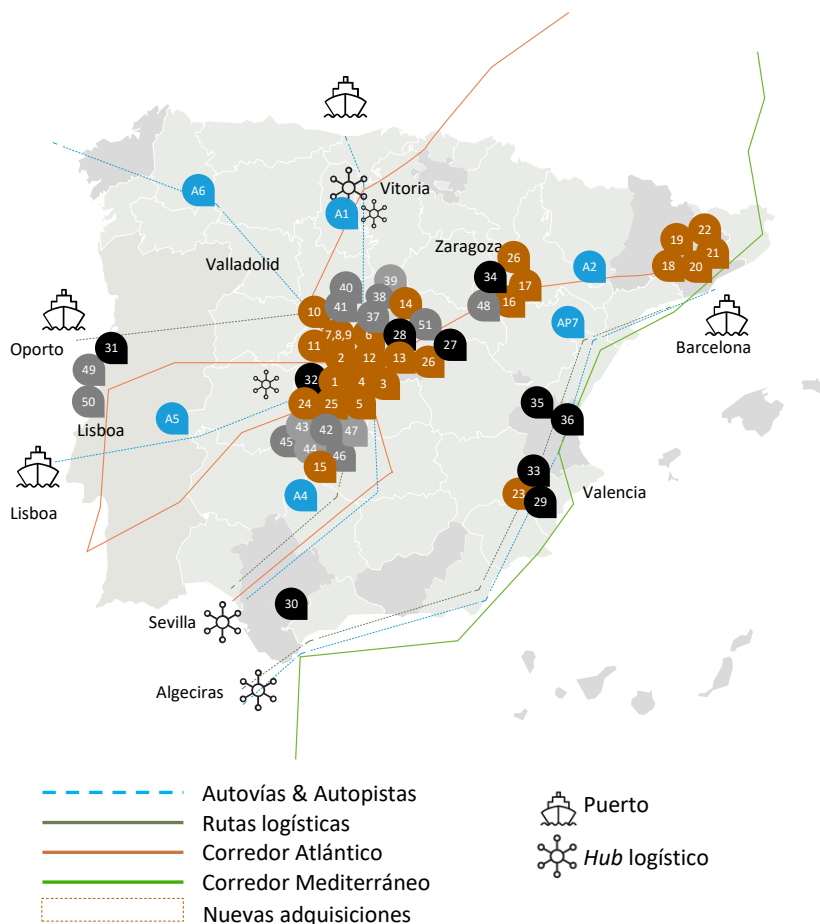
€45,9 M⁽¹⁾

Renta anualizada activos operativos

966.060 m²

SBA total activos operativos

- 1 Coslada 1
- 2 Coslada 2
- 3 San Fernando de Henares
- 4 Alcobendas
- 5 Parla
- 6 Marchamalo 1
- 7 Guadalajara 1A
- 8 Guadalajara 1B
- 9 Guadalajara 1C
- 10 Marchamalo 2A
- 11 Marchamalo 2B
- 12 Marchamalo 3
- 13 Cabanillas
- 14 Torija
- 15 Toledo
- 16 Zaragoza 1
- 17 Zaragoza 2
- 18 Castellbisbal 1
- 19 Castellbisbal 2
- 20 Can Serra 1
- 21 Can Serra 2
- 22 Barberá
- 23 Alicante 1
- 24 Illescas 1A
- 25 Illescas 1C
- 26 Zaragoza 3A ★

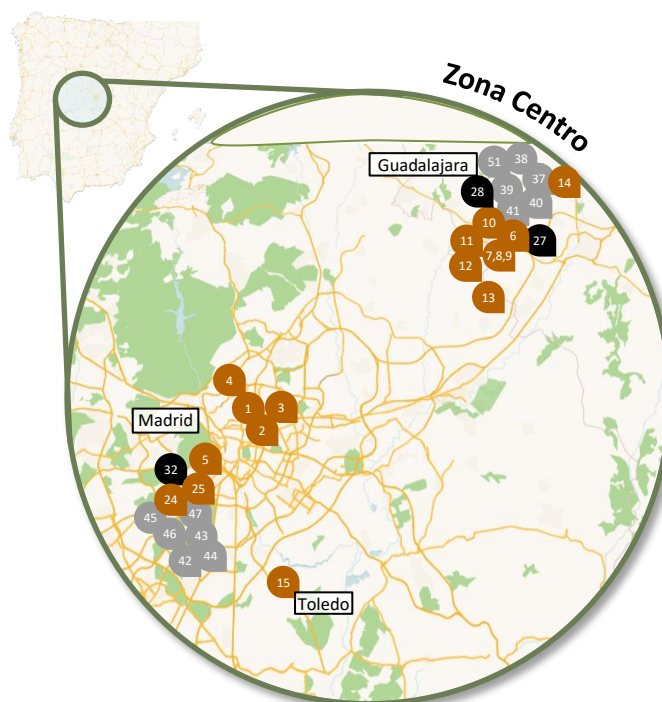


EN CONSTRUCCIÓN

- 27 Ruiseñor 2
- 28 Guadalajara D
- 29 Alicante 2
- 30 Málaga 1
- 31 Castanheira 1A
- 32 Illescas 2
- 33 Alicante 3
- 34 Zaragoza 4
- 35 Alaquàs 1
- 36 Alaquàs 2

TERRENOS

- 37 Guadalajara 2
- 38 Guadalajara 3
- 39 Guadalajara 4
- 40 Marchamalo 4
- 41 Marchamalo ZZCC
- 42 Illescas 1B
- 43 Pradillos M2
- 44 Pradillos M3
- 45 Pradillos M4
- 46 Pradillos M5
- 47 Pradillos M6
- 48 Zaragoza 3B
- 49 Castanheira 1B
- 50 Castanheira 1C
- 51 Ruiseñor 1



★ Novedades T1 2024 vs T4 2023

(1) Renta anualizada de los activos operativos: calculada como última renta mensual cobrada multiplicada por 12 meses. En el caso del activo de Parla (único desocupado en operación), se asume renta de mercado para las características y ubicación de dicha nave.



Evolución reciente del sector

ESPAÑA

Dado que el porcentaje de penetración del comercio online en España es del 10,60% (según CBRE) y, por tanto, por debajo de la media de la UE (14,75%) y de otros países como Alemania (16%) u UK (26,6%), la demanda logística en España sigue contando con sólidos fundamentales a largo plazo. Sin embargo, en 2023 se vio afectada por la incertidumbre del mercado que en algunos casos retrasó la toma de decisiones, así como por una actividad más contenida por parte de operadores de *ecommerce* y por la reducción de licitaciones en el mercado que busquen operadores logísticos para realizarles su operativa.

5,35%	6,50 €	4,91 €	236 _{k m²}
Yield Prime	Renta Prime	Renta Media	Contratación
8,17%	3-5 ⁽¹⁾	165 _{k m²}	15,02 _{k m²}
Tasa de desocupación	Duración contrato tipo	Nuevo Stock	Stock total
5,35%	8,50 €	5,89 €	127 _{k m²}
Yield Prime	Renta Prime	Renta Media	Contratación
5,26%	3	84 _{k m²}	11,6 _{k m²}
Tasa de desocupación	Duración contrato tipo	Nuevo Stock	Stock total

Zona Centro

La zona centro alcanzó en 2023 más de 931k m² de contratación logística, cerrándose en el mencionado año 68 operaciones, la mitad de ellas en el eje A2 y entregándose más de 850k m², un 26% más que el año 2022, reduciendo la disponibilidad por encima de niveles del año anterior. La evolución de la renta prime se mantiene estable en niveles de 6,5€/ m²/mes.

Cataluña

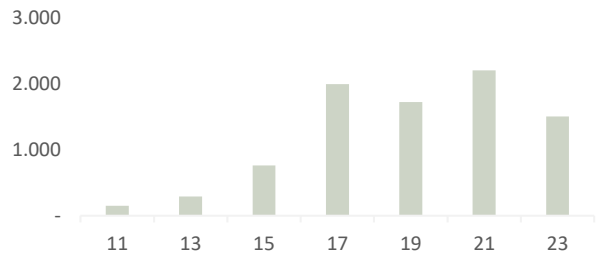
El mercado de Cataluña ha superado los 536k m² de contratación, cerrándose 60 operaciones, marcando las naves de menos de 10k m² la tendencia de mercado y entregándose 450K m², aumentando así los niveles de disponibilidad. La escasez de oferta en propiedades prime ha generado un aumento significativo en las rentas, llegando a alcanzar los 8,5€/m²/mes, lo que representa un incremento del 9,75% respecto al año 2022.

Otros focos logísticos

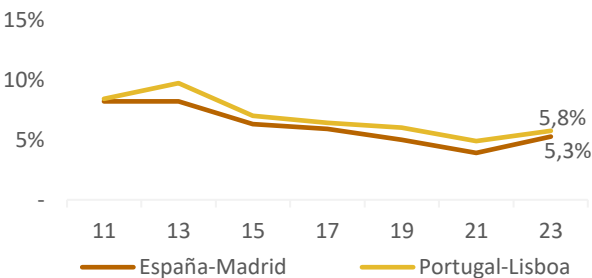
La contratación en el resto de los mercados logísticos ha superado el 29% de la absorción total nacional con cerca de 595.000 m². Valencia, tercer mercado por relevancia, ha registrado cerca de 319.000 m² de contratación. En Zaragoza, cuarto mercado en cuanto a niveles de demanda, se han cerrado más de 140.000 m² de alquiler.

En cuanto a la evolución de rentas, la escasez de producto en algunas zonas ha elevado la renta prime este año: en Valencia se alcanzan los 5,50 €/ m²/mes, con un incremento del 16% en estos doce meses. En Zaragoza también asciende ya a los 4,10€/ m²/mes, un 5% más que 2022.

Inversión en activos logísticos en España (€M)



Evolución yield prime Iberia %





Evolución reciente del sector

PORTUGAL

La demanda logística en Portugal sigue creciendo exponencialmente, con un total de 316k m² de superficie bruta alquilable de espacios logísticos. Los principales focos continúan siendo Lisboa, que concentra un total del 55% de ocupación con 176.500 m² de superficie bruta alquilable y Oporto, que ha crecido un 21% en comparación con el año anterior.

4,50€

Renta Prime Big Box

2,7%

Tasa de desocupación

5€

Renta Prime Big Box

1%

Tasa de desocupación

5,75€

Renta Prime Last Mile

2.761k m²

Total de Stock

6,25€

Renta Prime Last Mile

1.419k m²

Total de Stock

18,3K m²

Contratación

15k m²

Previsión entrega nuevo stock

3,3K m²

Contratación

10,5k m²

Previsión entrega nuevo stock

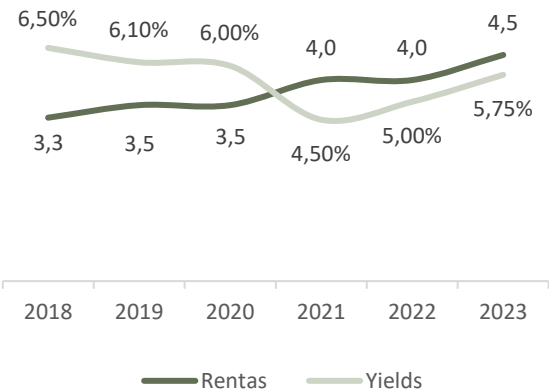
Lisboa

Lisboa absorbió el 85% de la contratación en Portugal, ocupando un total de 176k m² (-22% interanual). La escasez de oferta ha provocado un aumento en los alquileres, tanto es así que la zona prime ya no cuenta con los alquileres más elevados. En Lisboa, el alquiler prime actualmente se sitúa en 5,75€/m²/mes, lo que representa un incremento significativo. Además, la tasa de vacantes ha aumentado en un 1,7% en el último año, alcanzando ahora el 2,7%. Las rentabilidades *prime* aumentaron 0,75 puntos porcentuales en un año y 0,25 puntos porcentuales en el último trimestre.

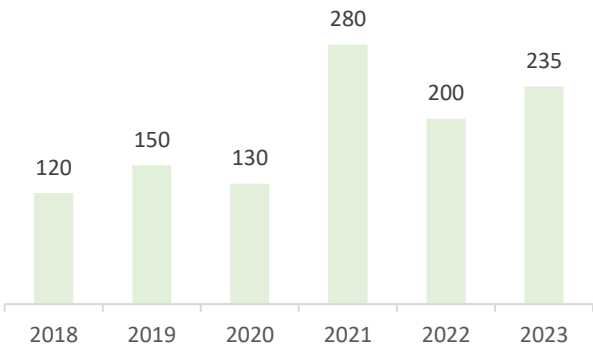
Oporto

La ocupación de Oporto alcanzó los 77.000 m² (+21% respecto a 2022) y hay siete proyectos en construcción, con previsión de finalización en 2024, por un total de 220.500 m². Al igual que en Lisboa, la falta de oferta cualitativa también es un reto en Oporto, ya que hay una gran escasez de espacios que respondan a las exigencias de la demanda. Los alquileres aumentaron 0,25 euros/m²/mes en algunas ubicaciones y la renta prime es ahora de 5,00 euros/m². Las rentabilidades *prime* aumentaron 0,75 puntos porcentuales en un año y 0,25 puntos porcentuales en el último trimestre.

Evolución rentas (€/m²/mes) y yields prime en Portugal



Contratación (miles de m²)





Principales novedades en el portfolio
hasta Abril 2024

A continuación, se resumen los acontecimientos más reseñables ocurridos en los **activos** durante el primer trimestre:

OPERATIVOS	#	Activo	Novedades desde el último informe
	1	Madrid - Parla	Se ha recibido una oferta de compra por la nave propiedad de Montepino Logística Socimi ubicada en Parla y que fue adquirida en 2021.
	2	Castilla la Mancha – Toledo	El arrendatario continúa ejecutando una importante inversión en la nave, consecuencia del incremento de su actividad, optimizando la superficie de almacenaje en altura a través de la construcción de un silo y entreplantas automatizadas. Toda la inversión está siendo soportada por el inquilino.
	3	Cataluña - Barberá	Se han completado los trabajos requeridos por el inquilino en tiempo y forma, incrementándose así la SBA y la renta conforme a lo acordado. Desde el punto de vista de la actividad, se prevé la finalización durante el mes de abril del proyecto de mejora de su implantación dando cabida a más procesos productivos.
	4	Aragón - Zaragoza 3A	Se ha recepcionado la nave por parte del inquilino, esperando que comiencen su actividad a la mayor brevedad posible.
EN CONSTRUCCIÓN	5	Potugal - Castanheira 1A	Se ha concluido con la estructura y la cubierta de la nave y se están llevando a cabo los trabajos de ejecución de las soleras interiores y el sistema de instalaciones de toda la nave. En cuanto a la urbanización, se ha comenzado con la ejecución de los pavimentos exteriores. La fecha estimada de finalización de la obra obra se prevé durante el 4º trimestre del año.
	6	Castilla La Mancha - Illescas Urbanización	Se ha recepcionado por completo la urbanización pública del polígono incluido las zonas verdes, a falta de completar los servicios de media tensión para la zona norte del polígono, trabajos que se encuentran en ejecución. Con ello, se prevé constituir la Entidad Urbanísticas de Conservación durante el segundo trimestre del año.
	7	Andalucía - Málaga	Continúa la ejecución de la urbanización con un grado de avance muy importante, ronda el 30%, y se espera que la licencia de obra para la ejecución de la nave pueda estar a lo largo del mes de abril.
	8	Castilla La Mancha - Illescas 2	Se han finalizado los trabajos de fachadas y cubiertas por completo, los trabajos de la solera se encuentran al 30% de su ejecución. La estructura del bloque de oficinas ha finalizado. No se estima ningún retraso para la entrega.
	9	Valencia - Alaquàs 1	Se espera comenzar en los próximos días el montaje del prefabricado, ya que actualmente se están terminando encepados y, en los próximos días, comenzarán a colocar pilares.
	10	Valencia - Alaquàs 2	Actualmente se está finalizando el movimiento de tierras de la parcela.
	11	Aragón - Zaragoza 4	La estructura prefabricada está completamente montada. Los trabajos de cubierta han avanzado hasta un 40% y la ejecución se ha comenzado con los trabajos de oficina.
	12	Aragón – Universidad Laboral	Se ha firmado un contrato privado de compraventa con un usuario final para la adquisición del activo; por esta razón, los edificios que se están construyendo no se han considerado a la hora de calcular las rentas, superficie o valor del portfolio.

1
2024

Calendario de entregas previstas para 2024.

SBA entregada
2023 (m²)

218.784

SBA entregada 1T
2024 (m²)⁽¹⁾

9.317

SBA pendiente de
entregar entregar
2024 (m²)

229.474



Zaragoza 4

3^{er} trimestre 2024SBA: 13.230 m²

Alaquàs 1

3^{er} trimestre 2024SBA: 31.456 m²

Illescas 2

3^{er} trimestre 2024SBA: 58.399 m²

Málaga

4^º trimestre 2024SBA: 17.894 m²

Castanheria 1-A

4^º trimestre 2024SBA: 108.495 m²

(1) Los m2 entregados corresponden al activo de Zaragoza 3A



Impacto de las inversiones _

Transformar nuestra Sociedad

En Bankinter Investment somos conscientes de que cada decisión que tomamos tiene un reflejo en nuestro entorno. Nuestro objetivo es contribuir a una transformación positiva en nuestra Sociedad, gestionando el capital de los clientes a través de inversiones que, además de buscar un retorno financiero, hagan realidad proyectos, significativos y tangibles.

Desde nuestros inicios en 2016, trabajamos incansablemente junto con nuestros socios para generar valor y un impacto positivo para la Sociedad, ayudando a resolver los desafíos del presente y futuro a través del ahorro de las familias.

Los resultados que logramos a través de nuestros vehículos son tan reales como nuestro compromiso con la Sociedad. Prueba de ello, son los desarrollos, complejos e infraestructuras que generan un impacto real y medible.



Queremos dejar un mundo
mejor del que nos hemos
encontrado.

Un legado para el futuro.

Inversiones de las que sentirse orgulloso

Nuestros clientes son partícipes de una manera diferente de invertir, contribuyendo a desarrollar respuestas que impulsan la innovación y el bienestar de las personas.

Juntos, estamos escribiendo historias reales de progreso, responsabilidad y cambio positivo que perdurará mucho tiempo después de nosotros.

Somos conscientes de que esto exige una labor constante y efectiva, por ello, a lo largo de este año llevaremos a cabo varias acciones poniendo de manifiesto nuestro compromiso real en torno al impacto a las que iremos dando difusión: testimonios de historias reales sobre el impacto positivo de nuestras inversiones, programas de innovación, de apoyo al talento y a la educación, entre otras.

Inversiones reales. Impacto tangible



Fomentamos la independencia energética y las energías limpias.

1.845

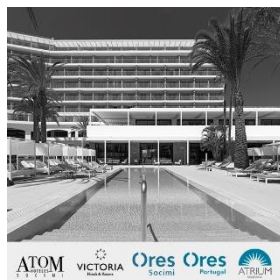
GWh generados en 2023

+500.000

Hogares consumo equivalente

+260.000

Toneladas de CO₂ evitadas



Impulsamos el valor empresarial y la generación de empleo.

7.900

Millones de euros invertidos

+7.000

Empleos directos



Apostamos por la educación como catalizador de progreso.

3.489

Camas en residencias

30.000

Niños en guarderías en el norte de Europa



Desarrollamos infraestructuras modernas.

+7.500.000

Kilómetros fibra desplegada

5.867

Puntos de carga para vehículos eléctricos



Incentivamos la tecnología como factor transversal.

+3.000

Compañías pioneras en innovación

+400

Compañías de biotecnología aplicada a la salud



Optimizamos el sector inmobiliario.

1.311

Viviendas de alquiler asequible

+900.000

M2 de centros logísticos eficientes energéticamente

Bankinter Investment

Mayor gestor del ahorro en Inversión Alternativa en España



Cifras
consolidadas

Equipo global
y diverso

23 fondos
gestionados

+€4.800Mn

Capital comprometido

+€7.900Mn

Activos bajo gestión

+€965Mn

Distribuciones acumuladas

>10.000

Inversores



Inversión Alternativa



Financiación
Estructurada



Asesoramiento
Corporativo

10 sectores

361 activos

14 países



Novedades Bankinter Investment

- **Bankinter Investment Inversión Alternativa I, FCR:** Primer fondo de gestión delegada en activos reales con importes de inversión mínimos de €10.000. En comercialización durante 2024.
- **SCRs familiares:** Vehículos de inversión en capital riesgo con gestión delegada del patrimonio en Bankinter Investment SGEIC y diseñados a medida de sus accionistas (patrimonios familiares).
- **Potenciamos la propuesta de valor:** Existen varias oportunidades en análisis cuyo objetivo es que se materialicen y comercialicen durante 2024 a través de diferentes vehículos: agricultura en España y Portugal, tecnología en Europa y EEUU, inmobiliario global y gestión del agua en España, entre otros.

Si está interesado en recibir más información puede contactar con su banquero o su agente Bankinter.

Hemeroteca Bankinter Investment

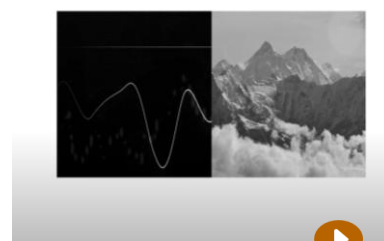
Vídeos Inversión Alternativa



Nueva Gestora Bankinter Investment



Activos Bankinter Investment



Invierta con los 5 sentidos



Investors Day 2023



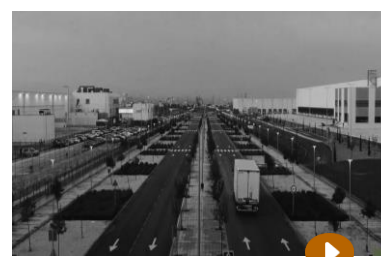
¿Puede una inversión hacerte sentir orgulloso?



Un legado para el futuro



VALFONDO: socio experto en logística



¿Por qué invertir en Montepino?

Disclaimer

El presente documento ha sido elaborado por MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. (la "Sociedad") a título meramente informativo y la información incluida en este documento no pretende ser exhaustiva ni contener toda la información que un posible comprador de valores de la Sociedad puede desear o requerir para decidir si comprar o no dichos valores. MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima española acogida al régimen especial SOCIMI (Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por Ley 16/2012), que tiene incorporadas sus acciones a negociación en Euronext Access.

La información contenida en este documento no ha sido objeto de verificación independiente ni es información regulada o que haya sido objeto de registro previo o control por parte de ningún organismo regulador. La información financiera y operativa incluida en el documento corresponde a los registros internos y contables de la Compañía que puede no estar auditada. Dicha información puede estar sujeta en el futuro a auditoría, revisión limitada o cualquier otro control por parte de un auditor o un tercero independiente.

Todas las opiniones y estimaciones incluidas en el presente documento constituyen la visión técnica en la fecha de su emisión, pudiendo ser modificadas en adelante sin previo aviso. La Sociedad no asume compromiso alguno de comunicar dichos cambios ni de actualizar el contenido del presente documento.

Si bien la información se ha obtenido de fuentes que la Sociedad considera fiables, ni la Sociedad ni sus asesores y representantes aseguran la integridad, imparcialidad o exactitud de la información u opiniones incluidas en este documento. Además, no asumen responsabilidades de ningún tipo con respecto a cualquier daño o pérdida que pueda derivarse del uso de este documento o su contenido.

Este documento incluye declaraciones, representaciones prospectivas y pronósticos que pueden basarse en análisis internos de la Sociedad y suposiciones con respecto a las estrategias comerciales presentes y futuras de la Sociedad y el entorno en el que opera. Tales declaraciones constituyen juicios de valor que no están sujetos a verificación por ninguna fuente independiente y están sujetos a riesgos, incertidumbres y otros factores, que son desconocidos o no tomados en cuenta en el momento en que se ha elaborado y publicado este documento y que pueden causar que los resultados, desempeño o logros reales sean materialmente diferentes de los expresados o implícitos en estas declaraciones prospectivas. Ni la Sociedad ni ninguno de sus asesores o representantes asumen ningún tipo de responsabilidad por las posibles desviaciones que puedan sufrir las estimaciones, pronósticos o proyecciones prospectivas utilizadas en este documento.

El presente documento no constituye una oferta de venta o emisión o una invitación a adquirir o suscribir valores de la Sociedad ni constituye ningún asesoramiento. Esta presentación no debe considerarse como una recomendación por parte de la Sociedad, Valfondo Gestión, S.L., Bankinter Investment SGEIC, S.A.U. o sus representantes para suscribir o comprar cualquier valor de la Sociedad. La información incluida en esta presentación está sujeta a, y debe leerse junto con, toda la información disponible públicamente. Cualquier persona que adquiera valores de la Sociedad lo hará bajo su propio riesgo y juicio. Ni la Sociedad ni ninguno de sus asesores o representantes asume ningún tipo de responsabilidad por cualquier daño o pérdida derivada de cualquier uso de este documento o su contenido.

Al revisar este documento, el destinatario está de acuerdo y acepta las restricciones y limitaciones anteriores.

Calendario Tentativo

2^o
Trimestre
JGA 2024

3^{er}
Trimestre
2024

Comunicación de Informe
2^o trimestre 2024

Anexo detalle cartera _

Activos Operativos

1 Centro logístico Coslada 1

 04 / 2018	 13.905m ²
 Cross-dock	 12 / 29
 Coslada (Madrid)	 Gold
 Última milla	



2 Centro logístico Coslada 2

 03 / 2022	 4.427m ²
 C. Distribución	 6 / 15
 Coslada (Madrid)	 Platinum
 Última milla	



3 Centro logístico San Fernando de Henares

 05 / 2021	 7.937m ²
 Cross-dock	 4 / 8
 San Fernando de Henares (Madrid)	 Gold
 Última milla	



4 Centro logístico Alcobendas

 09 / 2018	 6.241m ²
 C. Distribución	 5/ 15
 Alcobendas (Madrid)	 Certificate
 Última milla	



5 Centro logístico Parla

 06 / 2021	 25.893m ²
 C. Distribución	 n.a.
 Parla (Madrid)	 Platinum
 Big box (XXL)	



6 Centro logístico Marchamalo 1

 10 / 2018	 186.157m ²
 E-commerce	 4 / 20
 Marchamalo (Guadalajara)	 Silver
 Big box (XXL)	



Anexo detalle cartera _

Activos Operativos

7 Centro logístico Guadalajara A

 03 / 2020	 32.632m ²
 C. Distribución	 13 / 23
 Guadalajara	 Silver
 Big box (XXL)	



8 Centro logístico Guadalajara B

 04 / 2019	 30.036m ²
 C. Distribución	 13 / 23
 Guadalajara	 Gold
 Big box (XXL)	



9 Centro logístico Guadalajara C

 04 / 2019	 28.931m ²
 C. Distribución	 3 / 22
 Guadalajara	 Silver
 Big box (XXL)	



10 Centro logístico Marchamalo 2 Nave A

 12 / 2020	 50.317m ²
 C. Distribución	 1/6
 Marchamalo (Guadalajara)	 Gold
 Big box (XXL)	



11 Centro logístico Marchamalo 2 Nave B

 02 / 2022	 54.168m ²
 C. Distribución	 4/ 6
 Marchamalo (Guadalajara)	 Gold
 Big Box (XXL)	



12 Centro logístico Marchamalo 3

 03 / 2021	 36.727m ²
 C. Distribución	 4/ 11
 Marchamalo (Guadalajara)	 Gold ¹
 Big box (XXL)	



 Fecha de entrega
 Actividad logística

 Localización
 Tipo de propiedad

 Superficie alquilable
 Certificado ambiental

 WAULB / WAULT

(1) Objetivo de certificación ambiental

Anexo detalle cartera

Activos Operativos

13 Centro logístico Cabanillas

	01 / 2019		21.598m ²
	C. Distribución		3 / 11
	Cabanillas (Guadalajara)		Silver
	Big box (XXL)		



14 Centro logístico Torija

	03 / 2022		53.275m ²
	E-commerce / C. Dist.		1 / 4
	Torija (Guadalajara)		Gold
	Big Box (XXL)		



15 Centro logístico Toledo

	03 / 2019		92.027m ²
	E-commerce / C. dist		4 / 20
	Toledo		Silver
	Big box (XXL)		



16 Centro logístico Zaragoza 1

	11 / 2010		15.834m ²
	C. Distribución		3 / 6
	Zaragoza		Gold
	Otro		



17 Centro logístico Zaragoza 2

	07 / 2012		13.304m ²
	Hi Tech		7 / 19
	Zaragoza		Gold ¹
	Otro		



18 Centro logístico Castellbisbal 1

	01 / 2021		12.830m ²
	Cross-dock		7 / 32
	Castellbisbal (Barcelona)		Gold
	Última milla		



 Fecha de entrega
 Actividad logística

 Localización
 Tipo de propiedad

 Superficie alquilable
 Certificado ambiental

 WAULB / WAULT

(1) Objetivo de certificación ambiental

Anexo detalle cartera

Activos Operativos

19 Centro logístico Castellbisbal 2

 12 / 2022	 27.560m ²
 C. Distribución	 15 / 20
 Castellbisbal (Barcelona)	 Gold
 Última milla	



20 Centro logístico Can Serra 1

 03 / 2021	 6.167 m ²
 C. Distribución	 7 / 17
 Sant Esteve (Barcelona)	 Gold
 Última milla	



21 Centro logístico Can Serra 2

 12 / 2020	 6.856m ²
 C. Distribución	 0/7
 Sant Esteve (Barcelona)	 Gold
 Última milla	



22 Centro logístico Barberá

 04 / 2022	 6.202m ²
 C. distribución	 4 / 15
 Barberá del Vallés (Barcelona)	 Gold
 Última milla	



23 Centro logístico Alicante 1

 09 / 2022	 4.935m ²
 C. Distribución	 6 / 9
 Alicante	 Gold
 Última milla	



24 Centro logístico Illescas 1A

 11/2023	 140.737m ²
 C. Distribución	 7/22
 Illescas (Toledo)	 Gold ¹
 Big Box (XXL)	



 Fecha de entrega
 Actividad logística

 Localización
 Tipo de propiedad

 Superficie alquilable
 Certificado ambiental

 WAULB / WAULT

(1) Objetivo de certificación ambiental

Anexo detalle cartera _
Activos Operativos

25

Centro logístico Illescas 1C



11/2023



C. Distribución



Illescas (Toledo)



Big Box (XXL)



78.047m²



16/41



Gold¹



26

Centro logístico Zaragoza 3A



03/2024



C. Distribución



Zaragoza



Última Milla



9.317m²



7/10



Gold¹



(1) Objetivo de certificación ambiental

Anexo detalle cartera

Activos en Construcción ⁽¹⁾

27 Centro logístico Ruiseñor 2

	C. distribución	 42.710m ²
	Guadalajara	 n.a.
	Big Box (XXL)	 Gold ²



28 Centro logístico Guadalajara D

	C. distribución	 50.184m ²
	Guadalajara	 n.a.
	Big Box (XXL)	 Gold ²



29 Centro logístico Alicante 2

	C. Distribución	 4.371m ²
	Alicante	 n.a.
	Última milla	 Gold ²



30 Centro logístico Málaga 1

	E-commerce / C. dist	 17.894m ²
	Málaga	 15/25
	Última milla	 Gold ²



31 Centro logístico Castanheira 1.A

	E-Commerce	 108.495m ²
	Lisboa	 21/30
	Big Box (XXL)	 Gold ²



32 Centro logístico Illescas 2

	C. Distribución	 58.399m ²
	Illescas (Toledo)	 14/29
	Big Box (XXL)	 Gold ¹


 Fecha de entrega

 Actividad logística

 Localización

 Tipo de propiedad

 Superficie alquilable

 Certificado ambiental

 WAULB / WAULT

(1) Activos "En construcción": en esta categoría se incluyen todos los activos en los que se están ejecutando trabajos de construcción actualmente o en los que se han ejecutado trabajos previos para adecuar la parcela.

(2) Objetivo de certificación ambiental

Anexo detalle cartera

Activos en Construcción (1)

33 Centro logístico Alicante 3				
	C. Distribución		6.853m²	
	Alicante		n.a.	
	Ultima Milla		Gold¹	
34 Centro logístico Zaragoza 4				
	C. Distribución		13.230m²	
	Zaragoza		11/21	
	Ultima Milla		Gold¹	
35 Centro logístico Alaquàs 1				
	C. Distribución		31.456 m²	
	Valencia		12/22	
	Ultima Milla		Gold¹	
36 Centro logístico Alaquàs 2				
	Cross-dock		6.197 m²	
	Valencia		9/19	
	Ultima Milla		Gold¹	

(1) Objetivo de certificación ambiental

Anexo detalle cartera _

Terrenos

37 Centro logístico Guadalajara 2

	C. Distribución	 125.220m ²
	Guadalajara	 n.a.
	Suelo	 Gold ¹



38 Centro logístico Guadalajara 3

	C. Distribución	 47.920m ²
	Guadalajara	 n.a.
	Suelo	 Gold ¹



39 Centro logístico Guadalajara 4

	C. Distribución	 14.695m ²
	Guadalajara	 n.a.
	Suelo	 Gold ¹



40 Centro logístico Marchamalo 4

	C. Distribución	 44.137m ²
	Marchamalo (Guadalajara)	 n.a.
	Suelo	 Gold ¹



41 Centro logístico Marchamalo Zonas comunes

	Zonas Comunes	 24.876m ²
	Marchamalo (Guadalajara)	 n.a.
	Suelo	 Gold ¹



42 Centro logístico Illescas 1B

	C. Distribución	 28.290m ²
	Illescas (Toledo)	 n.a.
	Suelo	 Gold ¹


 Fecha de entrega

 Actividad logística

 Localización

 Tipo de propiedad

 Superficie alquilable

 Certificado ambiental

 WAULB / WAULT

(1) Objetivo de certificación ambiental

Anexo detalle cartera

Terrenos

43 Centro logístico Pradillos M2

	C. Distribución	 27.591m²
	Illescas (Toledo)	 n.a.
	Suelo	 Gold ¹



44 Centro logístico Pradillos M3

	C. Distribución	 8.389m²
	Illescas (Toledo)	 n.a.
	Suelo	 Gold ¹



45 Centro logístico Pradillos M4

	C. Distribución	 41.881m²
	Illescas (Toledo)	 n.a.
	Suelo	 Gold ¹



46 Centro logístico Pradillos M5

	C. Distribución	 21.348m²
	Illescas (Toledo)	 n.a.
	Suelo	 Gold ¹



47 Centro logístico Pradillos M6

	C. Distribución	 17.177m²
	Illescas (Toledo)	 n.a.
	Suelo	 Gold ¹



48 Centro logístico Zaragoza 3B

	C. Distribución	 74.741m²
	Zaragoza	 n.a.
	Suelo	 Gold ¹



 Fecha de entrega
 Actividad logística

 Localización
 Tipo de propiedad

 Superficie alquilable
 Certificado ambiental

 WAULB / WAULT

Anexo detalle cartera _
Terrenos

49 Centro logístico Castanheira 1B				
	C. Distribución		21.881m ²	
	Lisboa		n.a.	
	Suelo		Gold ¹	
50 Centro logístico Castanheira 1C				
	C. Distribución		7.338m ²	
	Lisboa		n.a.	
	Suelo		Gold ¹	
51 Centro logístico Ruiseñor 1				
	C. Distribución		87.901m ²	
	Guadalajara		n.a.	
	Suelo		Gold ¹	



Fecha de entrega



Actividad logística



Localización



Tipo de propiedad



Superficie alquilable



Certificado ambiental



WAULB / WAULT

(1) Objetivo de certificación ambiental

Anexo Glosario términos y definiciones_

CAPEX: El Capital Expenditure (CAPEX) es la inversión que realiza una empresa para aumentar el valor de los activos fijos ya existentes.

Contratación/Absorción de Mercado (Take up): Tasa de contratación de metros cuadrados en el mercado en un periodo determinado.

Corona: En el mercado logístico se define como corona las áreas que dividen las principales ciudades. Por ejemplo, en Madrid localizamos: primera corona, es el interior de los dos anillos de la circunvalación M-30 / M-40. Segunda corona, se localiza entre la primera y el límite de la región -20 – 30 km- y por último, la tercera corona se situada desde la segunda a -30 – 70 km.

Duración de contrato: Duración del contrato de obligado cumplimiento.

Prime: Se califican de prime las localizaciones o productos que se consideran excelentes para la compra o el arrendamiento.

Renta : Es la cantidad de dinero que se paga regularmente por el alquiler de un bien inmueble. Se puede expresar de manera mensual, anual y se expresa como renta por m²/mes.

Stock: Metros cuadrados en el mercado libres o sin ocupación, disponibles para alquiler.

Tasa de desocupación/Ocupación: Hace referencia al porcentaje ocupado o desocupado en el mercado.

Yield : Tasa de rentabilidad de una inversión inmobiliaria.



bankinter
investment



*Orgullosos de construir un legado
para un futuro mejor*



Bankinter Investment
Paseo Eduardo Dato, 18
28010 Madrid
España

