

Bankinter Logística, S.A.

DOCUMENTO DE REGISTRO

Marzo de 2022

El presente Documento de Registro, redactado según el Anexo 24 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, ha sido aprobado e inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).

El presente Documento de Registro es solo una de las partes que componen un folleto a los efectos del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017. En caso de que la Sociedad utilice el presente Documento de Registro, durante su vigencia, para elaborar un folleto a los efectos del referido Reglamento, la Sociedad publicará la correspondiente nota sobre valores y, en su caso, la nota de síntesis en su página web corporativa (www.montepino.net) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

ÍNDICE

Pág.

DOCUMENTOS INCORPORADOS POR REFERENCIA	1
1. PERSONAS RESPONSABLES, INFORMACIÓN SOBRE TERCEROS, INFORMES DE EXPERTOS Y APROBACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE.....	2
1.1 Indicación de las personas responsables de la información ofrecida en el documento de registro	2
1.2 Declaración de los responsables del documento de registro sobre la información ofrecida en el documento de registro.....	2
1.3 Declaraciones o informes atribuidos a personas en calidad de experto incluidos en el documento de registro.....	2
1.4 Declaración sobre la información que proceda de un tercero incluida en el documento de registro.....	2
1.5 Declaración sobre la aprobación del documento de registro por parte de la autoridad competente.....	2
2. ESTRATEGIA, RESULTADOS Y ENTORNO EMPRESARIAL	3
2.1 Información sobre el emisor.....	3
2.2 Descripción empresarial	7
2.3 Estructura organizativa.....	14
2.4 Inversiones	14
2.5 Estudio operativo y financiero.....	14
2.6 Información sobre tendencias.....	15
2.7 Previsiones o estimaciones de beneficios	15
3. FACTORES DE RIESGO.....	16
4. GOBIERNO CORPORATIVO	29
4.1 Órganos de administración, de gestión y de supervisión y alta dirección.....	29
4.2 Remuneración y prestaciones	36
4.3 Acciones y opciones de compra de acciones	37
5. INFORMACIÓN FINANCIERA E INDICADORES CLAVE DE RESULTADOS.....	37
5.1 Información financiera histórica.....	37
5.2 Información financiera intermedia	48
5.3 Auditoría de la información financiera histórica anual.....	48
5.4 Indicadores clave de resultados	48
5.5 Cambio significativo en la situación financiera del emisor	48
5.6 Política de dividendos	49
5.7 Información financiera pro-forma	53
6. INFORMACIÓN SOBRE LOS ACCIONISTAS Y LOS TENEDORES DE VALORES	53
6.1 Accionistas principales.....	53
6.2 Procedimientos judiciales y de arbitraje	54
6.3 Conflictos de intereses de los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y de la alta dirección.	54
6.4 Operaciones con partes vinculadas.....	55
6.5 Capital social.....	56
6.6 Escritura de constitución y estatutos.....	57
6.7 Contratos importantes.....	58
7. DOCUMENTOS DISPONIBLES.....	67
ANEXO I: Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento (MAR)	69

DOCUMENTOS INCORPORADOS POR REFERENCIA

A continuación, se indican los documentos incorporados por referencia al presente documento de registro de Bankinter Logística, S.A. (el “**Documento de Registro**”) con el enlace correspondiente para acceder a dichos documentos.

DOCUMENTOS INCORPORADOS POR REFERENCIA

Cuentas anuales consolidadas del Grupo Bankinter Logística correspondientes al ejercicio 2021, junto con su correspondiente informe de auditoría e informe de gestión	www.montepino.net
Cuentas anuales consolidadas de Montepino correspondientes al ejercicio 2020, junto con su correspondiente informe de auditoría e informe de gestión.....	www.montepino.net

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

1.1 Indicación de las personas responsables de la información ofrecida en el documento de registro

D. Juan José Vera Villamayor, en nombre y representación de Bankinter Logística, S.A. (“**Bankinter Logística**” o la “**Sociedad**”), en su condición de consejero de la Sociedad, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento de Registro en ejercicio de las facultades que le fueron expresamente conferidas en virtud del acuerdo del Consejo de Administración de 22 de marzo de 2022.

1.2 Declaración de los responsables del documento de registro sobre la información ofrecida en el documento de registro.

D. Juan José Vera Villamayor, como responsable del presente Documento de Registro, declara que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en el mismo 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 incluidos en el documento de registro.

No procede. El presente Documento de Registro no incluye ninguna declaración o informe atribuido a un experto.

1.4 Declaración sobre la información que proceda de un tercero incluida en el documento de registro

No procede.

1.5 Declaración sobre la aprobación del documento de registro por parte de la autoridad competente

Se deja constancia de que:

- El presente Documento de Registro ha sido aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”) en su condición de autoridad competente española de conformidad con el *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 de Folletos**”).
- La CNMV solo aprueba el presente Documento de Registro en cuanto alcanza los niveles de exhaustividad, coherencia e inteligibilidad exigidos por el Reglamento de Folletos.
- Dicha aprobación no debe considerarse como un refrendo del emisor al que se refiere el presente Documento de Registro.

El presente Documento de Registro ha sido elaborado como parte de un “folleto de la Unión de crecimiento”, de conformidad con el artículo 15 del Reglamento de Folletos. Bankinter Logística ha optado por elaborar el presente Documento de Registro de conformidad con el Anexo 24 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión de 14 de marzo de 2019 dado que no tiene valores admitidos a negociación en un mercado regulado y tiene la consideración de pequeña y mediana empresa (pyme) a los efectos del Reglamento de Folletos en la medida en que, según sus últimas cuentas anuales consolidadas, (i) tuvo un número medio de empleados inferior a 250 a lo largo del ejercicio 2021; y (ii) su volumen de negocios neto en el ejercicio 2021 no fue superior a 50 millones de euros.

2. ESTRATEGIA, RESULTADOS Y ENTORNO EMPRESARIAL

2.1 Información sobre el emisor

A. *Nombre legal y comercial del emisor*

La denominación social de la Sociedad es “Bankinter Logística, S.A.”. Bankinter Logística y sus sociedades dependientes (conjuntamente, el “**Grupo Bankinter Logística**” o el “**Grupo**”) operan en el sector inmoelogístico bajo el nombre comercial de “Montepino”.

B. *Lugar y número de registro del emisor e identificador de entidad jurídica (LEI)*

La Sociedad fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 30 de marzo de 2021 al tomo 4.530, folio 83, hoja Z-68664. El número de identificación fiscal (NIF) de Bankinter Logística es el A-05303581, y su identificador de entidad jurídica (código LEI), el 959800LLVBF478MTUD28.

C. *Fecha de constitución y período de actividad del emisor, si no es indefinido*

Bankinter Logística se constituyó y comenzó sus operaciones el 30 de marzo de 2021 con la denominación de Bankinter Logística, S.A. De conformidad con el artículo 3 de sus Estatutos Sociales, la Sociedad tendrá duración indefinida.

D. *Personalidad jurídica, país de constitución y legislación aplicable*

Bankinter Logística es una sociedad anónima constituida en España y sometida a la legislación española. En consecuencia, 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**”).

Por otro lado, la actividad inmobiliaria y logística en España se encuentra sometida a profusa legislación de competencia estatal, autonómica y local. Dada la configuración y especiales características del sector, dicho marco normativo incorpora distintos mecanismos de control para la tenencia y explotación de bienes inmuebles, que el Grupo debe cumplir. Este marco normativo está sujeto a cambios interpretativos por las autoridades administrativas competentes. Además, esta normativa es susceptible de modificaciones y cambios que podrían afectar negativamente a licencias y autorizaciones ya concedidas, a los instrumentos de planteamiento y ejecución existentes, a los costes derivados de la adquisición de bienes inmuebles, al valor de los activos y/o de las rentas por alquileres.

Asimismo, Bankinter Logística, por acuerdo de la Junta General de Accionistas celebrada el 22 de marzo de 2022, decidió acogerse al régimen de las SOCIMIs, por lo que la Sociedad quedará sujeta con carácter retroactivo desde el 1 de enero de 2022, al régimen fiscal dispuesto en la Ley de 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 a negociación de las acciones de la Sociedad dentro del plazo de 2 años desde la fecha del acuerdo. A continuación se incluye un resumen del régimen legal aplicable a la Sociedad en virtud de la Ley de SOCIMIs:

- (a) *Elementos societarios.* Las SOCIMIs deben tener: (i) forma de sociedad anónima; (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros; (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo; y (iv) sus acciones admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.
- (b) *Actividad obligatoria.* Las SOCIMIs deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs.

- (c) *Activos permitidos.* Las SOCIMIs deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: (i) inmuebles o terrenos que cumplan los requisitos establecidos por la Ley de SOCIMIs a estos efectos, es decir, inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que su promoción se inicie dentro de los 3 años siguientes a su adquisición (los “**Inmuebles Aptos**”); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs (conjuntamente con los Inmuebles Aptos, los “**Activos Aptos**”). Adicionalmente, el 20% de los activos de las SOCIMIs puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.
- (d) *Origen de ingresos.* El 80% de las rentas de las SOCIMIs del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de activos permitidos una vez transcurrido el período de tenencia a que se refiere el apartado e) siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de la participación en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs.
- (e) *Periodo de tenencia de activos.* Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMIs deben permanecer arrendados durante al menos 3 años. A efectos del cómputo, se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de 1 año. Este periodo de tenencia de 3 años se extiende a 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 de SOCIMIs.
- (f) *Política de distribución de dividendos.* Las SOCIMIs habrán de 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 de SOCIMIs; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el periodo de tenencia descrito en el apartado (e) anterior (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.
- (g) *Régimen fiscal.* Las SOCIMIs tributarán a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, regulado en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (la “**LIS**”) y la normativa que la desarrolle o, en su caso, sustituya (el “**Impuesto sobre Sociedades**”). No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

Por otro lado, el incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los Activos Aptos expuesto en el apartado (e) anterior determinará: (i) en el caso de Inmuebles Aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMIs, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en el caso de participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Además, las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados devengada con motivo de la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento (o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento), siempre que, en ambos casos, se cumpla el período mínimo de tenencia de dichos activos referido en el apartado (e) anterior.

Este régimen fiscal es aplicable a la Sociedad desde el 1 de enero de 2022.

E. Domicilio social, número de teléfono y página web

Bankinter Logística tiene su domicilio social en la calle Felipe Sanclemente 26, 3 °, 50001, Zaragoza. El número de teléfono de su domicilio social es el (+34) 976 301 822.

La página web corporativa de la Sociedad es www.montepino.net. La información disponible en la página web corporativa de Bankinter Logística, así como la información disponible en las páginas web a las que se pudiera hacer referencia en el presente Documento de Registro, no forma parte del Documento de Registro y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia en el Documento de Registro.

2.1.1 Cambios importantes en la estructura de financiación del emisor

En marzo de 2022, la Sociedad suscribió con Bankinter, S.A. un contrato de financiación (cuenta 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 previsto referido en el apartado a) (i) del punto 6.5.1 de este Documento de Registro. A fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad no ha dispuesto ningún importe sobre esta cuenta de crédito.

2.1.2 Descripción de la financiación prevista de las actividades del emisor

El Grupo Bankinter Logística tiene previsto financiar sus actividades, principalmente, con los ingresos ordinarios derivados de la explotación de sus activos en régimen de alquiler y con financiación bancaria, además de con fondos de los accionistas mediante ampliaciones de capital. A 31 de diciembre de 2021, el importe de las deudas a largo plazo ascendía a un total de 266.449 miles de euros y el importe de deudas a corto plazo, a 46.971 miles de euros, que representaban un 67% y un 12%, respectivamente, del pasivo total consolidado del Grupo a 31 de diciembre de 2021. Actualmente no existe para Bankinter Logística ninguna restricción a la utilización de sus recursos de capital que pudiera afectar de manera significativa a sus operaciones presentes o futuras. Los fondos propios de la sociedad a 31 de diciembre de 2021 ascendían a 661.689 miles de euros, compuestos por 63.227 miles de euros de capital social, 568.499 miles de euros de prima de emisión, reservas negativas de 6.393 miles de euros y 36.356 miles de euros de resultado del ejercicio. A continuación se incluye el detalle de la deuda bancaria a 31 de diciembre.

(A) Préstamo hipotecario con vencimiento en junio 2026

Préstamo hipotecario a largo plazo en dos tramos de financiación: (i) un Tramo A, por un importe de 265.998 miles de euros, que se encuentra totalmente dispuesto; y (ii) un Tramo B, aún no dispuesto, por importe de 156.282 miles de euros. Este préstamo devenga un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un diferencial de 1,65% y tiene un vencimiento único a 22 de junio de 2026. Este préstamo se condiciona al cumplimiento de una serie de ratios financieros a cierre de cada ejercicio, que a 31 de diciembre de 2021 se cumplían satisfactoriamente.

El Tramo A del citado préstamo tiene asociado un instrumento de cobertura (IRS) por el 100% del principal. Los activos que garantizan el Tramo A de este préstamo hipotecario son “Madrid Coslada”, “Madrid Alcobendas”, “Madrid San Fernando”, “Castilla La Mancha Marchamalo”, “Castilla La Mancha Marchamalo 3”, “Castilla La Mancha Guadalajara”, “Castilla La Mancha Guadalajara trasera”, “Castilla La Mancha Cabanillas”, “Castilla La Mancha Toledo”, “Cataluña Can Serra 1”, “Cataluña Can Serra 2”, “Cataluña Castellbisbal 1”, “Cataluña Castellbisbal 2”, “Aragón Zaragoza 1” y “Aragón Zaragoza 2”. Véase tabla del apartado A del punto 2.2.2 del presente Documento de Registro.

Con respecto al Tramo B de este préstamo, cada uno de los siguientes activos se hipotecarían en el caso de que la Sociedad realizase alguna disposición de este Tramo B en relación con el correspondiente activo en particular: “Castilla La Mancha Marchamalo 2 Nave A”, “Castilla La Mancha Marchamalo 2 Nave B”, “Castilla La Mancha Torija”, “Madrid Coslada 2”, “Andalucía Málaga” y “Cataluña Barberá”. En el caso de que se realizasen disposiciones del Tramo B para los activos “Guadalajara Trasera” y/o “Castellbisbal 2”, se ampliarían

correspondientemente las hipotecas sobre los activos “Guadalajara” y/o “Castellbisbal 1”, respectivamente, en la medida que afectan a las mismas fincas registrales.

Las condiciones financieras (*covenants*) que se deben cumplir durante la vigencia de este préstamo hipotecario son las siguientes:

- (i) Ratio de cobertura de intereses proyectada⁽¹⁾ igual o superior a 300%.
- (ii) Ratio de cobertura de intereses histórica⁽²⁾ igual o superior a 300%.
- (iii) *Loan to Value* (LTV) de la cartera de inmuebles hipotecados bajo este préstamo⁽³⁾ no superior a 60%.
- (iv) *Loan to Value* (LTV) del Grupo⁽⁴⁾ no superior a 60%.
- (v) *Debt Yield*⁽⁵⁾ igual o superior a un 7% para el primer y el segundo año de vigencia de este contrato de financiación, e igual o superior a un 8% para el tercer, cuarto y quinto año de vigencia de este contrato de financiación.
- (vi) Valor mínimo agregado de toda la cartera de inmuebles propiedad del Grupo durante toda la vigencia de este contrato de financiación igual o superior a 450 millones de euros (calculado conforme a las valoraciones más recientes de los inmuebles del Grupo en cada momento sobre la base del valor de mercado, tal como dicho término se define en el Libro Rojo (*Statements of Asset Valuation Practice and Guidance Notes*) de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (la “RICS”).

Adicionalmente a los supuestos de incumplimiento habituales, se establecen como causas de vencimiento anticipado de este contrato de préstamo la cancelación del Contrato de Gestión de Negocio y la adquisición del control de la Sociedad (i.e. fundamentalmente si cualquier persona o grupo de personas actuando de forma concertada adquiriese el control de la Sociedad).

(B) Préstamo hipotecario con vencimiento en 2038

Préstamo hipotecario a largo plazo por un importe de principal de 4.108 miles de euros, con vencimiento en 2038, del que quedan por amortizar a cierre del ejercicio 2021 3.401 miles de euros y que devenga un tipo de interés de Euribor a 12 meses más un diferencial de un 3%. No se establecen en este contrato de préstamo condiciones financieras (*covenants*) ni supuestos de vencimiento anticipado adicionales a los habituales por incumplimiento. La garantía hipotecaria de este préstamo es el activo “Cataluña Barberá”. En el caso de que la Sociedad realizase la disposición correspondiente a este activo del Tramo B del préstamo hipotecario indicado en el punto (A) anterior, este préstamo deberá amortizarse anticipadamente.

(C) Cuenta de crédito con vencimiento en junio 2022

Cuenta de crédito con garantía personal por importe de 20.000 miles de euros a un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un diferencial de un 0,8%, y vencimiento en junio de 2022, de la que a 31 de diciembre de 2021 se habían dispuesto 10.000 miles de euros. Esta cuenta de crédito está sujeta a una renovación por un periodo de seis meses si se cumplen las condiciones financieras (*covenants*) de este crédito, de las que las más relevantes son las siguientes:

- (i) Ratio de cobertura de intereses proyectada⁽⁶⁾ igual o superior a 250%.
- (ii) *Loan to Value* (LTV) del Grupo⁽⁴⁾ no superior a 60%.
- (iii) Valor mínimo agregado de toda la cartera de inmuebles propiedad del Grupo durante toda la vigencia de este contrato de crédito igual o superior a 450 millones de euros (calculado conforme a las valoraciones más

(1): La ratio de cobertura de intereses proyectada se calcula como el porcentaje de las rentas de los activos hipotecados en este préstamo sobre los costes financieros del préstamo para los 12 meses siguientes.

(2): La ratio de cobertura de intereses histórica se calcula como el porcentaje de las rentas de los activos hipotecados en este préstamo sobre los costes financieros del préstamo para los 12 meses anteriores.

(3): El *Loan to Value* (LTV) de la cartera de inmuebles hipotecados bajo este préstamo se calcula como el importe dispuesto de este préstamo pendiente de amortización dividido por la valoración agregada de los activos inmobiliarios hipotecados bajo este préstamo.

(4): Medida Alternativa de Rendimiento (véase Anexo I de este Documento de Registro).

(5): El *Debt Yield* se calcula como el porcentaje de las rentas de los activos hipotecados bajo este préstamo sobre el importe dispuesto de este préstamo pendiente de amortización.

(6): La ratio de cobertura de intereses proyectada se calcula como el porcentaje de las rentas del Grupo sobre los costes financieros del Sociedad para los 12 meses siguientes.

recientes de los inmuebles del Grupo en cada momento sobre la base del valor de mercado, tal como dicho término se define en el Libro Rojo (*Statements of Asset Valuation Practice and Guidance Notes*) de la RICS.

Adicionalmente a los supuestos de incumplimiento habituales, se establece como causa de vencimiento anticipado de este contrato de crédito la adquisición del control de la Sociedad (i.e. fundamentalmente si cualquier persona o grupo de personas actuando de forma concertada adquiriese el control de la Sociedad).

(D) Cuenta de crédito con vencimiento en diciembre 2022

Cuenta de crédito con garantía personal por importe de 10.000 miles de euros, a un tipo de interés fijo de 0,5% y con vencimiento en diciembre de 2022, totalmente dispuesta a 31 de diciembre de 2021. No se establecen condiciones financieras (*covenants*) ni supuestos de vencimiento anticipado adicionales a los habituales por incumplimiento.

Periodo medio de pago a proveedores

A continuación, se incluye información relativa al periodo medio de pago a proveedores del Grupo Bankinter Logística a 31 de diciembre de 2021.

INFORMACIÓN SOBRE PLAZOS DE PAGO A PROVEEDORES	31/12/2021
Periodo medio de pago a proveedores.....	23 días
Ratio de operaciones pagadas.....	22 días
Ratio de operaciones pendientes de pago.....	41 días

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores se presenta de conformidad con lo establecido en la disposición adicional tercera de la *Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales*.

2.2 Descripción empresarial

2.2.1 Estrategia y objetivos

La Sociedad estructura la estrategia y el plan de negocio con el objetivo de maximizar el valor de los accionistas, dentro del marco regulador en el que opera Bankinter Logística (véase el apartado D del punto 2.1 de este Documento de Registro). Dentro de la estrategia de la Sociedad se pueden diferenciar los siguientes ámbitos:

a) Estrategia de Inversión

Las inversiones de la Sociedad se centran, 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 (la “**Estrategia de Inversión**”).

▪ *Criterios de inversión*⁽⁷⁾:

La Sociedad realizará inversiones en activos que cumplan con los siguientes criterios de inversión:

- *Localización*: estarán ubicados dentro de corredores logísticos de referencia en España y Portugal o próximos a las principales capitales para los proyectos de última milla.
- *Tipología*: en su construcción se emplearán calidades similares a las empleadas en los activos que forman parte de la cartera del Grupo.
- *Arrendamiento*: principalmente serán activos “*build to suit*”; es decir, activos adquiridos y desarrollados de conformidad con las exigencias de quienes serán sus futuros arrendatarios, en virtud de contratos

(7): Los criterios de inversión resumidos en este apartado son los vigentes a la fecha de este Documento de Registro y previsiblemente serán de aplicación en los próximos ejercicios. No obstante, la Sociedad, de acuerdo con sus procedimientos internos, podrá actualizar o modificar estos criterios, en el marco de su Estrategia de Inversión, en el mejor interés del negocio.

suscritos en condiciones de mercado y estándares en el sector, y basados en rentas fijas con un plazo de obligado cumplimiento estándar en el sector. Los arrendatarios serán operadores logísticos, empresas de paquetería, distribuidores de última milla o cualesquiera otras sociedades que destinen los activos para el almacenaje y la distribución de sus productos, todos ellos de reconocida reputación.

- *Régimen SOCIMI*: los activos en arrendamiento deberán cumplir con los requisitos aplicables al régimen de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (las “**SOCIMIs**”).
- *Estructura*: las inversiones en activos podrán acometerse bien directamente desde la Sociedad o bien a través de sociedades íntegramente participadas por la Sociedad (ya sea directa o indirectamente) y podrán estructurarse como compra de activos (*asset deal*) o como compra de participaciones (*share deal*).

▪ *Criterios de apalancamiento:*

La Sociedad intentará incrementar la rentabilidad de los accionistas mediante el endeudamiento a largo plazo de la Sociedad. Además, la Sociedad podrá utilizar estructuras o instrumentos de cobertura para reducir el riesgo de tipo de interés.

El nivel de endeudamiento del Grupo se determinará en cada momento por el Consejo de Administración a propuesta del Comité de Inversiones, atendiendo a los siguientes principios:

- El apalancamiento del Grupo no superará el 60% del *Loan to Value* (LTV) del Grupo⁽⁸⁾. Asimismo, el *Loan to Value* (LTV) de cada uno de los activos⁽⁹⁾ no deberá superar el 60%.
- La utilización de deuda para la adquisición de activos se valorará caso por caso, tomando en consideración la capacidad que tenga del Grupo para asumir más endeudamiento.
- Ninguna financiación o endeudamiento del Grupo requerirá el otorgamiento de garantías por parte de los accionistas de la Sociedad, ni tendrá recurso contra los mismos.

En la medida de lo posible, y dentro de lo razonable en términos de condiciones de mercado, las condiciones de coste, plazo y estructura de amortización del endeudamiento del Grupo se orientarán a maximizar el dividendo para los accionistas de la Sociedad.

b) Estrategia de rotación de activos

Sin perjuicio de que la Sociedad tiene como objetivo estratégico incrementar el volumen de activos para su arrendamiento de los que es titular el Grupo, Valfondo Gestión, S.L. (“**Valfondo Gestión**” o el “**Gestor de Negocio**”) podrá proponer al Comité de Inversiones (según se define en el apartado D del punto 4.1.2 del presente Documento de Registro) la rotación de activos a lo largo del periodo de 10 años desde la fecha del contrato de gestión de negocio suscrito por la Sociedad y el Gestor de Negocio en mayo de 2021 (el “**Contrato de Gestión de Negocio**”) y del contrato de asesoramiento estratégico suscrito por la Sociedad y Bankinter, S.A. como gestor estratégico (“**Bankinter**” o el “**Gestor Estratégico**”) en mayo de 2021 (el “**Contrato de Asesoramiento Estratégico**”) (el “**Periodo de Desinversión**”) (que dependerá, entre otros factores, de las condiciones del mercado, la composición de la cartera o la situación de cada activo). En cualquier caso, la rotación de activos se realizará siempre bajo una aproximación individual, activo por activo, y no como una política general.

El Gestor de Negocio y el Gestor Estratégico se denominarán conjuntamente los “**Gestores**”. El Contrato de Gestión de Negocio y el Contrato de Asesoramiento Estratégico se denominarán conjuntamente los “**Contratos de Gestión**”. Para más información en relación con los Contratos de Gestión, véase el punto 6.7.1 de este Documento de Registro.

En todo caso, las rotaciones de activos que no se consideren activos esenciales deberán ser aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad a propuesta del Comité de Inversiones, y estarán sujetas al cumplimiento de los requisitos establecidos para poder mantener aplicable a la Sociedad el Régimen SOCIMI. Las

(8): Medida Alternativa de Rendimiento (véase Anexo I de este Documento de Registro).

(9): El *Loan to Value* (LTV) de cada activo se calcula como la deuda financiera neta asociada a ese activo dividida por la valoración del activo.

rotaciones de activos que tengan la consideración de esenciales deberán ser aprobadas, asimismo, por la Junta General de Accionistas de la Sociedad.

c) Estrategia de gestión de activos

La cartera de activos de la Sociedad será gestionada activamente por el Gestor de Negocio de conformidad con la política establecida en la Estrategia de Inversión. Esta gestión, que comenzó en mayo de 2021, terminará el 14 de mayo de 2031, y se podrá prorrogar de forma anual hasta un máximo de 2 años por acuerdo del Consejo de Administración, si éste considera que es preciso para implementar la Estrategia de Desinversión (como este término se define a continuación) o que existe causa justificada en favor de los intereses de los accionistas de la Sociedad.

d) Estrategia de desinversión

Entre los meses de enero y abril de 2029, el Gestor de Negocio presentará al Consejo de Administración la estrategia de desinversión que deberá ser aprobada por el mismo dentro de dicho periodo (la “**Estrategia de Desinversión**”). La aprobación de la Estrategia de Desinversión requerirá en todo caso el voto afirmativo de los 2 miembros del Consejo de Administración designados en representación de Bankinter.

La Estrategia de Desinversión propuesta por el Gestor de Negocio, cuyos términos serán ejecutados por él mismo, deberá plantear la desinversión de la Sociedad en toda su cartera de activos y la devolución de valor a los accionistas de la Sociedad (la “**Desinversión**”) a los 10 años de la fecha del Contrato de Gestión de Negocio (esto es, 14 de mayo de 2031). No obstante, el Periodo de Desinversión se podrá prorrogar de forma anual hasta un máximo de 2 años por acuerdo del Consejo de Administración, si éste considera que es preciso para implementar la Desinversión o que existe causa justificada en favor de los intereses de los accionistas de la Sociedad.

▪ *Liquidación de la cartera*

En la medida en que la Desinversión contempla la liquidación de toda la cartera de activos de la Sociedad, el Consejo de Administración informará lo antes posible a los accionistas de este hecho.

2.2.2 Actividades principales

Bankinter Logística es una sociedad propietaria, directa e indirectamente, a través de sus sociedades participadas, de una cartera de activos logísticos promovidos, comercializados y gestionados por Valfondo Gestión. 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. En este sentido, la totalidad de los ingresos de la Sociedad generados por el desarrollo de su actividad en 2021 fueron ingresos por rentas derivadas del alquiler de sus activos. Para el desarrollo de su actividad, en mayo de 2021 Bankinter Logística suscribió con los Gestores los Contratos de Gestión, cuyos principales términos se describen en el punto 6.7.1 del presente Documento de Registro.

La Sociedad lleva a cabo la promoción de naves logísticas en distintas fases que se resumen a continuación.

1. Búsqueda de suelos en las localizaciones objetivo

El Gestor de Negocio, basado en su implantación en el mercado y apoyado por consultores inmobiliarios externos, identifica oportunidades de inversión, principalmente en suelos y, en algunas ocasiones, edificios industriales o logísticos antiguos susceptibles de reformar y reconvertir, con el objetivo de construir naves logísticas modernas con las especificaciones que se demandan en las naves según el estado de la técnica y las tendencias constructivas en cada momento.

Para la identificación de las localizaciones, el Gestor de Negocio sigue los siguientes criterios:

- a. Localizaciones demandadas por operadores logísticos para los cuales se busca una solución específica.
- b. Localizaciones estratégicas donde, a pesar de no tener una demanda específica de un potencial arrendatario, resulte interesante invertir para satisfacer una potencial demanda futura.

2. Comercialización de los proyectos

El Gestor de Negocio lleva a cabo la labor de comercialización de los activos a través de dos líneas de actuación en paralelo:

- a. Contactos y relaciones profesionales con las principales consultoras inmobiliarias que operan en el mercado. En función de la entidad del proyecto a comercializar se opta por una comercialización en exclusiva con una consultora de prestigio o bien en un mandato abierto al mercado de intermediación.
- b. Contactos directos del Gestor de Negocio con clientes del sector inmo-logístico, principalmente con clientes que forman parte de la cartera a los que presentamos nuestros nuevos proyectos o bien que están interesados en la identificación de nuevas ubicaciones donde realizar proyectos “*llave en mano*”.

En la comercialización de cada uno de los activos se fijan las condiciones contractuales a cumplir por parte de los potenciales clientes sobre la base del plan de negocio previamente aprobado para la realización de la inversión. El objetivo es la negociación de contratos de larga duración, el otorgamiento de garantías bancarias o corporativas con el fin de asegurar el cumplimiento de los contratos y la fijación de rentas en condiciones favorables de mercado.

3. Construcción de los proyectos

El equipo de diseño, una vez seleccionada la parcela y obtenidos los resultados de los estudios iniciales (geotécnico, edafológico, medioambiental, topográfico, etc.) diseña la implantación que mejor se adapte al emplazamiento, a los estándares de la marca Montepino y a los requisitos establecidos por el inquilino, creando un proyecto a la medida, o bien según la demanda prevista del mercado.

El equipo de construcción del Gestor de Negocio, una vez el proyecto de ejecución es aprobado, la licencia de obra es concedida y se contrata con la constructora correspondiente, inicia junto con la dirección de obra designada por el promotor el seguimiento técnico de la ejecución de la edificación, verificando el cumplimiento de las especificaciones marcadas a la constructora, la planificación establecida con el cliente y el presupuesto aprobado.

4. Gestión de los proyectos

La gestión de los activos y de las relaciones con los arrendatarios para el correcto cumplimiento del plan de negocio establecido se lleva a cabo desde dos áreas unificadas en un mismo departamento: *Asset Management* y *Property Management*. Esta gestión implica la supervisión directa de la ejecución del contrato de arrendamiento tanto desde el punto de vista del pago de las rentas y control de los gastos como de las actuaciones de mantenimiento del inmueble. Asimismo, se realiza en esta fase el seguimiento de los compromisos financieros, la búsqueda de potenciales actualizaciones y mejoras de los acuerdos comerciales con los arrendatarios y el desarrollo del ciclo de vida de los activos.

A la fecha de este Documento de Registro, no se han incorporado nuevas líneas de negocio o actividades respecto de la que se desarrollaba a 31 de diciembre de 2021, expuesta en este punto 2.2.2.

A. Cartera de inmuebles del Grupo Bankinter Logística

A 31 de diciembre de 2021, el Grupo era propietario único de 27 activos logísticos valorados en un total de 909.866 miles de euros según el informe de valoración emitido por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España. La tabla siguiente incluye información sobre dichos activos a 31 de diciembre de 2021.

Activo logístico	Fase ⁽¹⁾	Fecha estimada fin construcción	Fecha de adquisición ⁽²⁾	Tipo de activo	Eje logístico ⁽⁵⁾	Sector del inquilino	M ²
Madrid-Coslada.....	Entregado-Operativo	--	May. 21	“Última milla” ⁽³⁾	A2	Paquetería	13.905,00
Madrid-Alcobendas.....	Entregado-Operativo	--	May. 21	“Última milla”	A1	Farmacéutico	6.241,22
Madrid-San Fernando De Henares.....	Entregado-Operativo	--	May. 21	“Última milla”	A2	Multisector	8.084,58
Madrid-Parla.....	Entregado-Operativo	--	Jun. 21	“XXL” ⁽⁴⁾	R4 A42	Textil	25.893,04
Castilla La Mancha-Marchamalo.....	Entregado-Operativo	--	May. 21	“XXL”	A2 R2	Textil	186.156,53
Castilla La Mancha-Marchamalo 2 Nave A.....	Entregado-Operativo	--	May. 21	“XXL”	A2 R2	Vacante	50.296,00
Castilla La Mancha-Marchamalo 3.....	Entregado-Operativo	--	May. 21	“XXL”	A2 R2	Multisector	36.727,09
Castilla La Mancha-Guadalajara.....	Entregado-Operativo	--	May. 21	“XXL”	A2 R2	Alimentación	91.575,00
Castilla La Mancha-Cabanillas.....	Entregado-Operativo	--	May. 21	“XXL”	A2 R2	Automoción	21.598,00
Castilla La Mancha-Toledo.....	Entregado-Operativo	--	May. 21	“XXL”	A42	Textil	92.026,91
Cataluña-Can Serra 1.....	Entregado-Operativo	--	May. 21	“Última milla”	A2 AP7	Industrial	6.163,00
Cataluña-Can Serra 2.....	Entregado-Operativo	--	May. 21	“Última milla”	A2 AP7	Paquetería	6.856,20
Cataluña-Castellbisbal 1.....	Entregado-Operativo	--	May. 21	“Última milla”	A2 AP7	Multisector	12.829,48
Cataluña-Barberá.....	Entregado-Operativo	--	May. 21	“Última milla”	A2 AP7	Textil	5.932
Aragón-Zaragoza 1.....	Entregado-Operativo	--	May. 21	“Última milla”	A2 A68	Industrial	15.834,00
Aragón-Zaragoza 2.....	Entregado-Operativo	--	May. 21	“Última milla”	A2 A69	I+D	13.304,00
Madrid-Coslada 2.....	En Construcción	31/03/2022	May. 21	“Última milla”	A2	--	4.227,80
Castilla La Mancha-Torija.....	En Construcción	01/04/2022	May. 21	“XXL”	A2 R2	Multisector	54.162,00
Castilla La Mancha-Marchamalo 2 Nave B.....	En Construcción	31/01/2022 ⁽⁶⁾	May. 21	“XXL”	A2 R2	--	53.840,50
Castilla La Mancha-Guadalajara (Trasera).....	En Construcción	31/03/2023	May. 21	“XXL”	A2 R2	--	31.798,00
Castilla La Mancha-Ruiseñor 2.....	En Construcción	01/03/2023	Jul. 21	“XXL”	A2 R2	Multisector	42.371,45
Cataluña-Castellbisbal 2.....	En Construcción	01/10/2022	May.-21	“Última milla”	A2 AP7	--	27.560,01
Andalucía-Málaga.....	En Construcción	01/02/2023	May. 21	“Última milla”	A4 A7	E-Commerce	18.297,00
Levante-Alicante.....	En Construcción	30/06/2022	Jun. 21	“Última milla”	A7	Paquetería	4.935,00
Levante Alicante Otro.....	En Construcción	31/12/2022	Jun. 21	“Última milla”	A7	--	4.371,00
Castilla La Mancha-Guadalajara 2.....	Suelo-Proyecto	--	May. 21	“XXL”	A2 R2	--	140,246
Castilla La Mancha-Ruiseñor 1.....	Suelo-Proyecto	--	Jul. 21	“XXL”	A2 R2	--	93.929,00
Total.....							1.069.159,81

(1): Entregado-Operativo: activo con construcción finalizada y entregado a la propiedad completamente operativo. Con o sin inquilino operando en la nave.

En Construcción: activo en fase de desarrollo constructivo. Con o sin contrato firmado con inquilino.

Suelo-Proyecto: activo en fases previas al desarrollo constructivo del proyecto. Con o sin contrato firmado con nuevo inquilino.

(2): Fecha de adquisición de la cartera de activos: (i) mayo de 2021, por adquisición del 100% de las acciones de Montepino Logística, S.L., y consecuentemente todos sus activos a dicha fecha, por parte de Bankinter Logística; y (ii) compras de suelo posteriores.

(3): “Última milla” son aquellos activos logísticos que están más cerca de los núcleos de población con el fin de distribuir los productos a destino.

(4): “XXL” son aquellos activos logísticos de más de 20.000 m².

(5): El eje logístico señala la posición del activo logístico por referencia a la/s principal/es autovías o autopistas de la red viaria española en el que se sitúa.

(6): La construcción de este activo se terminó en enero de 2022.

A 31 de diciembre de 2021, el importe agregado estimado de inversión pendiente sobre los activos indicados en la tabla anterior ascendía a 167.188 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2021, 15 de los 16 activos logísticos operativos indicados en la tabla anterior, que representan el 91,52% de la superficie agregada de éstos, contaban con inquilino en virtud de contratos firmados con empresas logísticas. A esa misma fecha, 4 de los 9 inmuebles en construcción, que representan el 49,58% de la superficie agregada de éstos, tenían suscritos contratos de arrendamiento con clientes.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2021, 2 activos del Grupo representaban aproximadamente el 51% de sus ingresos por rentas de alquiler y el activo con mayor renta representaba aproximadamente el 34% de los ingresos por alquileres del Grupo derivados de la cartera de naves logísticas con inquilino a dicha fecha.

B. Valoración de los activos logísticos del Grupo Bankinter Logística a 31 de diciembre de 2021

Una sociedad de tasación homologada por el Banco de España y experta en el sector inmobiliario valoró los activos logísticos del Grupo Bankinter Logística a 31 de diciembre de 2021, emitiendo el correspondiente informe de valoración de acuerdo con los estándares de valoración de la RICS sobre la base de la edición del Red Book publicada el año 2020 “*RICS Valuation—Professional Standards*”, incorporando IVS, emitido por *International Valuation Standards Council (IVSC)*.

Conforme a la valoración realizada por la sociedad de tasación, el valor de mercado de los activos logísticos propiedad del Grupo Bankinter Logística a 31 de diciembre de 2021 ascendió a 909.866 miles de euros, de los cuales 628.824 miles de euros se correspondían a activos operativos y 281.042 miles de euros a activos en construcción o suelos en fase de proyecto.

C. Rentas por arrendamiento de los inmuebles logísticos del Grupo Bankinter Logística

A 31 de diciembre de 2021, la cartera de activos de Bankinter Logística englobaba un total de 16 naves logísticas operativas. En sus contratos de arrendamiento, la Sociedad establece un periodo de obligado cumplimiento durante el cual los arrendatarios, salvo en supuestos excepcionales tasados, no pueden resolver el contrato de arrendamiento o, en su caso, quedan sujetos a la obligación de pago de penalizaciones por un importe equivalente a las rentas que restasen por pagar hasta el final de dicho periodo. Al término de dicho periodo de obligado cumplimiento (es decir, durante el resto de la duración del contrato), los arrendatarios pueden resolver sus respectivos contratos de arrendamiento de conformidad con lo establecido en los mismos y en la normativa aplicable. La duración media de este periodo de obligado cumplimiento de los contratos de arrendamiento de las referidas naves logísticas era, a 31 de diciembre de 2021, de 7 años, mientras que la duración media de los contratos de arrendamiento en vigor era de 19 años. La forma de cálculo de las rentas por arrendamiento de las referidas naves era fija en todos los contratos de arrendamiento.

Una parte significativa de los ingresos consolidados por rentas del alquiler del Grupo Bankinter Logística procede de 2 clientes (véase factor de riesgo núm. 1). En particular, a 31 de diciembre de 2021, los 2 mayores clientes del Grupo Bankinter Logística (Industria de Diseño Textil, S.A. —a través de varios operadores logísticos⁽¹⁰⁾— y Luis Simões Logística Integrada, S.A.U.) representaron un 65,26% de los ingresos consolidados por rentas de alquiler, mientras que el primer cliente por importe neto de la cifra de negocios (Industria de Diseño Textil, S.A. —a través de varios operadores logísticos⁽¹⁰⁾—) representó el 47,78% de la totalidad de los ingresos consolidados por rentas de alquiler del Grupo Bankinter Logística derivados de la cartera de naves logísticas con inquilino a dicha fecha. Los contratos de arrendamiento con estos clientes son de larga duración, con una extensión hasta fin de contrato mayor a 20 años (incluyendo prórrogas).

La cartera de inmuebles del Grupo se divide en dos tipologías diferentes de activos logísticos: (i) “XXL”; y (ii) “última milla”. Las naves “XXL” son aquellos activos logísticos con una superficie de más de 20.000 m². Por su parte, las naves “última milla” son aquellos activos logísticos que están más cerca de los núcleos de población con el fin de distribuir los productos a destino. A 31 de diciembre de 2021, el 22,58% de las rentas anuales percibidas provenían de activos logísticos pertenecientes a la categoría “última milla”.

(10): El Grupo Bankinter Logística suscribió con Inditex varios contratos de promesa de arrendamiento de naves logísticas en virtud de los cuales Inditex se compromete a tener arrendados estos inmuebles bien directamente, bien a través de operadores logísticos designados por Inditex. Asimismo, el Grupo Bankinter Logística suscribió los respectivos contratos de arrendamiento con los operadores logísticos designados por Inditex como arrendatarios, que son, por tanto, los obligados al pago de la renta.

D. Seguros de los inmuebles del Grupo Bankinter Logística

El Grupo Bankinter Logística tiene asegurados sus activos logísticos terminados con pólizas de seguro. Estas pólizas de seguro cubren un capital total asegurado de 326 millones de euros por pérdida o daños sobre unos activos logísticos terminados valorados por un total de 620 millones de euros a 31 de diciembre de 2021. Asimismo, la Sociedad cuenta con pólizas de seguros destinadas a cubrir la pérdida de rentas por alquileres durante un plazo máximo de 12 meses por activo asegurado.

2.2.3 Mercados principales

El Grupo Bankinter Logística tiene por objeto la adquisición de activos logísticos ubicados en España y Portugal, si bien, a 31 de diciembre de 2021, todos los activos logísticos del Grupo se encontraban ubicados en España. A continuación, se incluye una breve descripción del sector logístico en España (*fuentes*: información publicada por la consultora inmobiliaria CBRE Research y elaboración propia).

El sector logístico en España representa aproximadamente el 5% del PIB, manipula 1,5 millones de toneladas de mercancías al año y da empleo a unas 850.000 personas, según las estadísticas oficiales. El sector logístico es una importante fuente de empleo en las grandes y pequeñas ciudades situadas cerca de las principales arterias de comunicación entre los centros logísticos.

El crecimiento económico de España desde el año 2000 fue impulsado por el sector de la construcción, y desde el colapso del mercado, el sector logístico ha asumido un papel más importante en la creación de oportunidades de empleo fuera de ciudades como Madrid y Barcelona.

La red de autopistas de alta calidad facilita el desarrollo del sector logístico en España, así como puertos como el de Barcelona y Valencia que ofrecen un punto de entrada para las mercancías procedentes de África y destinos clave en el Mediterráneo, lo que refuerza la posición de España como puerta de entrada a Europa.

El mercado logístico está dominado por los dos principales mercados de Madrid y Barcelona. Estas ciudades no sólo tienen la mayor población urbana y metropolitana de España (3,2 millones y 1,6 millones, respectivamente, *fuentes*: INE 2021), sino que además están situadas en posiciones estratégicas; Madrid se encuentra en el centro del país y Barcelona en la frontera con Francia y a orillas del mar Mediterráneo.

De acuerdo con datos publicados por la consultora inmobiliaria CBRE, el ejercicio 2021 ha sido un año histórico en el sector inmobiliario logístico, con cifras récord de contratación tanto en Madrid y Barcelona como en otros submercados, así como en el ámbito de la inversión.

En la zona centro (mercado de Madrid, Toledo, Guadalajara) se ha cerrado una cifra total de contratación de superficie logística de 1.037.000 m², lo que supone un 12% más que el año 2020. De toda esta contratación el 76% es absorción neta lo que da muestra de un sector con una demanda muy pujante de superficie logística nueva. El sector del *e-commerce* destaca con un 21% de la contratación total.

En Cataluña, al igual que en la zona centro de España, ha sido un año de contratación récord, llegando a los 912.000 m², doblando la contratación de 2020. Destaca también en este mercado que el 86% ha sido absorción neta. La pujanza del *e-commerce* también destaca en este mercado, donde ha acaparado el 31% de la contratación de nueva superficie.

Los mercados logísticos de Madrid y Barcelona se complementan con los mercados secundarios de Valencia, Bilbao, Zaragoza y Málaga, que funcionan como centros regionales y prestan servicios a las áreas locales. Las ciudades portuarias de Barcelona, Málaga, Valencia y Bilbao son centros industriales naturales, mientras que Zaragoza se beneficia de su ubicación entre Madrid y Barcelona. El resto del parque industrial de España se encuentra en ciudades y pueblos pequeños de todo el país.

En cuanto a las previsiones para 2022, según la consultora CBRE, el sector logístico es un sector que, apoyado en la creciente demanda de los ocupantes, seguirá en línea ascendente tanto a nivel de contratación como de inversión.

Se prevé un aumento de la demanda de ocupantes liderado por los sectores moda, alimentación y online. Asimismo, se estima un incremento de renta consecuencia del incremento de costes en la construcción de los nuevos inmuebles. En relación con la inversión se estima que siga siendo el sector más demandado y con alguna compresión de *yields*.

2.3 Estructura organizativa

2.3.1 Descripción del grupo en el que se integra el emisor

A la fecha del presente Documento de Registro, Bankinter Logística es la sociedad cabecera del Grupo Bankinter Logística. A continuación, se incluye un organigrama de las sociedades del Grupo Bankinter Logística a la fecha del presente Documento de Registro:



De cada una de las sociedades del organigrama anterior, Bankinter Logística es el único accionista y no existe diferencia entre el porcentaje de participación en el capital y los derechos de voto.

2.3.2 Dependencia del emisor de otras sociedades del grupo en el que se integra

Como se indica en el punto 2.3.1 del presente Documento de Registro, Bankinter Logística es la sociedad cabecera del Grupo Bankinter Logística y, por tanto, no depende de ninguna otra sociedad del Grupo.

2.4 Inversiones

2.4.1 Descripción (incluida la cuantía) de las inversiones importantes del emisor desde el final del período cubierto por la información financiera histórica incluida en el folleto hasta la fecha del documento de registro.

Desde el 31 de diciembre de 2021, fecha de los últimos estados financieros publicados por Bankinter Logística, hasta la fecha del presente Documento de Registro, el Grupo no ha realizado inversiones significativas.

2.4.2 Descripción de cualesquiera inversiones importantes del emisor que estén en curso o en relación con las cuales se hayan asumido compromisos firmes, incluido, si son importantes para la actividad empresarial del emisor, su método de financiación (interna o externa).

A. Inversiones significativas actualmente en curso

Desde el 31 de diciembre de 2021 hasta el 28 de febrero de 2022, el Grupo ha realizado inversiones correspondientes al desarrollo de los proyectos en curso (véase el apartado A del punto 2.2.2 del presente Documento de Registro) por un importe agregado de 11.472 miles de euros de originados a partir de efectivo y financiación disponible.

B. Inversiones significativas futuras sobre las que se hayan asumido compromisos firmes

A la fecha del presente Documento de Registro, Bankinter Logística no ha adoptado ningún compromiso firme relativo a inversiones significativas futuras.

2.5 Estudio operativo y financiero

No procede.

2.6 Información sobre tendencias

Desde el 31 de diciembre de 2021 hasta la fecha del presente Documento de Registro, no se han producido cambios significativos en las tendencias de las ventas y el inventario, ni en los costes y precios de venta.

2.7 Previsiones o estimaciones de beneficios

A la fecha del presente Documento de Registro, Bankinter Logística no ha publicado previsiones o estimaciones de beneficios pendientes y, por tanto, no procede incluirlas en el presente Documento de Registro.

3. FACTORES DE RIESGO

Las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Bankinter Logística están sujetos, principalmente, a riesgos relacionados con el sector de la actividad en el que operan, así como a riesgos específicos del propio Grupo. Los riesgos a los que se encuentra expuesto el Grupo Bankinter Logística podrían materializarse o agravarse como consecuencia de cambios en las condiciones competitivas, económicas, políticas, legales, regulatorias, sociales, de negocio y financieras, por lo que cualquier inversor debe tenerlos en cuenta. 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.

A continuación se incluyen los riesgos que actualmente podrían considerarse específicos del Grupo, importantes para adoptar una decisión de inversión informada y refrendados por el contenido del presente Documento de Registro. No obstante, actualmente existen otros riesgos que, por considerarse de menor importancia o por tratarse de riesgos de tipo genérico, como, por ejemplo, la cada vez mayor dependencia de los sistemas de información tecnológicos; el desarrollo de la actividad a través de filiales y/o inversiones minoritarias; la posibilidad de que reclamaciones judiciales y extrajudiciales puedan producir un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo; el alto grado de competencia en los sectores inmobiliario y logístico en los que opera la Sociedad; la obligación de cumplir con las leyes y demás normativa asociada con la tenencia y gestión de bienes inmuebles; las reclamaciones judiciales y extrajudiciales; la naturaleza cíclica del sector inmobiliario o la adquisición de inmuebles logísticos en condiciones menos favorables a las previstas inicialmente; y la posible exposición de la Sociedad a futuras responsabilidades y/u obligaciones en relación con los activos que venda, no se han incluido como factores de riesgo, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Folletos. Además, en el futuro, riesgos actualmente desconocidos o no considerados relevantes por la Sociedad podrían tener, asimismo, un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo.

A) RIESGOS ESPECÍFICOS DEL NEGOCIO DEL GRUPO BANKINTER LOGÍSTICA

1) *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.*

Una parte significativa de los ingresos consolidados por rentas del alquiler del Grupo Bankinter Logística procede de 2 clientes (véase el apartado C del punto 2.2.2 de este Documento de Registro). En particular, a 31 de diciembre de 2021, los 2 mayores clientes del Grupo Bankinter Logística (Industria de Diseño Textil, S.A. —a través de operadores logísticos⁽¹¹⁾— y Luis Simões Logística Integrada, S.A.U.) representaron un 64% de los ingresos consolidados por rentas de alquiler, mientras que el primer cliente por importe neto de la cifra de negocios (Industria de Diseño Textil, S.A. —a través de operadores logísticos⁽¹¹⁾—) representó el 47% de la totalidad de los ingresos consolidados por rentas de alquiler del Grupo Bankinter Logística derivados de la cartera de naves logísticas con inquilino a dicha fecha.

Por otro lado, actualmente, un número reducido de activos representa una parte significativa de los ingresos consolidados por alquileres del Grupo Bankinter Logística. A 31 de diciembre de 2021, 2 activos del Grupo representaban aproximadamente el 51% de sus ingresos por rentas de alquiler y el activo con mayor renta representaba aproximadamente el 34% de los ingresos por alquileres del Grupo derivados de la cartera de naves logísticas con inquilino a dicha fecha. Si, por cualquier razón, alguno de estos activos fuese destruido, inutilizado o dañado por cualquier causa y las cuantías máximas de las correspondientes pólizas de seguros contratadas por el Grupo para estas circunstancias no fueran suficientes, o en el caso de que el activo no pudiese ser sustituido por otro similar, las actividades del Grupo podrían quedar afectadas negativamente.

El negocio de alquiler de activos logísticos del Grupo Bankinter Logística depende de la solvencia y liquidez de sus clientes, especialmente de los más significativos. Estos podrían experimentar dificultades económicas o

(11): El Grupo Bankinter Logística suscribió con Inditex varios contratos de promesa de arrendamiento de naves logísticas en virtud de los cuales Inditex se compromete a tener arrendados estos inmuebles bien directamente, bien a través de operadores logísticos designados por Inditex. Asimismo, el Grupo Bankinter Logística suscribió los respectivos contratos de arrendamiento con los operadores logísticos designados por Inditex como arrendatarios, que son, por tanto, los obligados al pago de la renta. No obstante, a juicio de la Sociedad la concentración indicada concurre en Inditex y no en los operadores logísticos, en la medida en que es Inditex la que garantiza el arrendamiento de los correspondientes inmuebles.

declararse insolventes como consecuencia del diversos factores, incluyendo el COVID-19 (véase factor de riesgo núm. 15), lo que podría impedirles cumplir con sus obligaciones de pago a vencimiento. Si la tasa de morosidad en el pago de alquileres de los principales clientes del Grupo fuese significativa o si no fuera posible cobrar las deudas vencidas, los ingresos por rentas del alquiler del Grupo podrán verse reducidos significativamente. Asimismo, la pérdida de alguno de estos grandes clientes sin que el Grupo Bankinter Logística pudiese sustituirlos por otros en condiciones similares podría afectar negativamente al Grupo.

Todo ello podría producir un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Bankinter Logística.

2) ***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.***

Bankinter Logística se constituyó en marzo de 2021 como una sociedad vehículo para adquirir el 100% de las acciones de Montepino Logística, S.L. Esta adquisición se produjo en mayo de 2021. En diciembre de 2021, la Sociedad absorbió a Montepino Logística, S.L., sociedad matriz de un grupo de sociedades dependientes (conjuntamente, “**Montepino**”), titulares de 27 activos logísticos (de los cuales, 16 se encontraban operativos, 9 en construcción, además de 2 fincas no edificadas —suelo urbano o urbanizable— en propiedad) y con un historial operativo de 4 años. No obstante, el Grupo Bankinter Logística cuenta con un historial operativo muy breve y escasa información financiera, desde el 30 de marzo de 2021 (fecha de constitución de la Sociedad), hasta el 31 de diciembre de 2021. Aunque Montepino dispone de un historial operativo y financiero de 4 años, los inversores cuentan con una información financiera muy limitada del Grupo Bankinter Logística. Al margen de la información financiera histórica consolidada incluida de Montepino correspondiente al ejercicio 2020 (véase el punto 5.1 de este Documento de Registro), el presente Documento de Registro incluye información financiera histórica correspondiente únicamente al ejercicio 2021 (desde el 30 de marzo al 31 de diciembre), que además comprende un periodo inferior al año natural completo. Por tanto, puede resultar difícil para el inversor valorar e interpretar adecuadamente los estados financieros históricos consolidados del Grupo Bankinter Logística, sus perspectivas de futuro, así como la decisión de invertir en acciones de la Sociedad. En consecuencia, cualquier inversión en acciones o en otros valores de Bankinter Logística está sujeta a los riesgos e incertidumbres asociados a una sociedad de nueva creación, incluido el riesgo de que el Grupo Bankinter Logística no alcance sus objetivos empresariales, lo que podría provocar una pérdida sustancial o incluso total en el valor de la inversión.

Aunque la Sociedad ha diseñado e implantado controles financieros, sistemas y procedimientos de información con vistas a reforzar su gobierno corporativo, dada la reciente constitución de la Sociedad, estos controles y sistemas aún no han podido someterse a prueba en un entorno real, por lo que no existe ninguna certeza de que en la práctica dichos controles y sistemas vayan a funcionar de la forma y en el tiempo esperados para la consecución de los fines pretendidos.

Por todo ello, los inversores deben considerar detenidamente los riesgos a los que se enfrenta Bankinter Logística como sociedad recientemente constituida. Entre otros riesgos, los sistemas de control interno de la Sociedad podrían resultar inadecuados, incluidos aquellos que se deriven de un crecimiento o expansión futura; la Sociedad podría no ser capaz de anticiparse o adaptarse con eficacia a los cambios de un mercado inmobiliario logístico en rápida evolución; y las previsiones o estimaciones de la Sociedad podrían no cumplirse.

En el caso de que el Grupo no gestione de forma eficaz estos riesgos u otros que pudieran plantearse, las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Bankinter Logística podrían sufrir un impacto sustancial negativo.

3) ***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.***

A 31 de diciembre de 2021, la localización geográfica del 100% de las actividades del Grupo Bankinter Logística se concentraba en España. Por tanto, las actividades del Grupo están expuestas a las condiciones económicas y políticas de España. Como las actividades inmobiliaria y logística son de naturaleza cíclica y suelen alinearse con

la evolución de la economía en general, la Sociedad está expuesta a cualquier factor que afecte negativamente a la economía española.

Sin perjuicio de que el impacto negativo final de la pandemia del COVID-19 en la economía española es todavía incierto, especialmente como consecuencia de la nueva variante denominada “Ómicron”, existe una creciente preocupación por una severa y prolongada recesión económica en las principales economías como consecuencia de la pandemia, incluida en la economía de España (véase el factor de riesgo núm. 15).

Por otro lado, en España existe una gran incertidumbre derivada de las políticas que se aplicarán dado el alto nivel de fragmentación parlamentaria, lo que podría tener un impacto sustancial negativo en la economía española. En este sentido, en el supuesto de que las tensiones políticas se intensificaran, ello podría tener un impacto negativo tanto en las condiciones financieras como en el escenario español macroeconómico actual en general. Asimismo, la tensa situación geopolítica, social y económica derivada, fundamentalmente, del escenario bélico surgido de la invasión de la Federación Rusa a Ucrania, añade un grado significativo de incertidumbre por las posibles consecuencias del conflicto, entre otros ámbitos, en los mercados de materias primas y financieros. Las medidas adoptadas por la Unión Europea, España y otras jurisdicciones en respuesta a esta coyuntura podrían tener igualmente un impacto negativo en las perspectivas económicas mundiales, de la Unión Europea y de España.

Cualquiera de dichas condiciones económicas adversas, así como la incertidumbre, podrían tener un impacto negativo en la confianza de los inversores, en el consumo, en los niveles de desempleo, en los ingresos por alquileres y gestión, en las ratios de ocupación y en el valor de los activos logísticos, en los costes de financiación o en la capacidad de los inquilinos de Bankinter Logística para cumplir con sus obligaciones de pago.

Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Bankinter Logística.

4) *Concentración de las actividades del Grupo Bankinter Logística en el negocio del alquiler y gestión de inmuebles logísticos.*

El Grupo Bankinter Logística cuenta con una cartera inmobiliaria centrada en la explotación de inmuebles para el alquiler y gestión, principalmente de espacios logísticos. A 31 de diciembre de 2021, el 100% del importe neto de la cifra de negocios del Grupo Bankinter Logística correspondieron al negocio de alquiler y gestión de espacios logísticos. En consecuencia, cambios en las tendencias de preferencia sobre la tipología de espacios logísticos u otras circunstancias que afectaran al subsector de inmuebles logísticos podrían afectar negativamente al Grupo.

En particular, la actividad de alquiler de espacios logísticos podría verse afectada como consecuencia de los siguientes factores:

- La dificultad para cobrar las rentas de determinados inquilinos y para hacerlo dentro del plazo pactado. En particular, como consecuencia de los retrasos provocados en las cadenas de suministros, que podrían comprometer las previsiones de negocio realizadas por los clientes del Grupo en sus respectivos planes de negocio y de la crisis en el sector del transporte, que está provocando retrasos en el suministro a los clientes del Grupo, que aunque actualmente no ha supuesto cancelación de contratos, sí ha supuesto un encarecimiento significativo del transporte, lo que podría obligar a reajustar los costes de almacenamiento de los clientes del Grupo Bankinter Logística;
- Las dificultades de liquidez y deterioro de las condiciones de crédito y financiación, que podrían afectar a la capacidad de los inquilinos para acceder al capital necesario para financiar su actividad lo que, a su vez, podría afectar a su capacidad para pagar el alquiler de las bases logísticas, o para hacerlo en plazo, o provocar la insolvencia de los mismos;
- La capacidad de los inquilinos para hacer funcionar su negocio de acuerdo con las nuevas normativas y recomendaciones en materia de salud y seguridad, como las restricciones o los cambios realizados por las empresas en materia de distanciamiento social, higiene y salubridad; y
- La reducción en las valoraciones de los inmuebles y en el precio de alquiler de los mismos, o las solicitudes de los inquilinos de aplazamientos en el pago de las rentas, reducciones en el precio de las mismas; así como cancelaciones de los contratos de alquiler.

Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Bankinter Logística.

5) *La valoración de la cartera de activos logísticos del Grupo Bankinter Logística podría no reflejar de forma precisa el valor de los mismos en cada momento.*

La valoración de la totalidad de los activos propiedad del Grupo a 31 de diciembre de 2021 realizada por un experto independiente ascendió a un total de 909.866 miles de euros. A pesar de que los expertos independientes valoran los activos aplicando criterios objetivos de mercado y de forma individualizada para cada activo de la cartera, dadas las particularidades de cada uno de los elementos que la componen, para realizar la valoración de los activos los expertos independientes asumen una serie de hipótesis y tienen en cuenta determinada información y estimaciones que, si fueran incorrectas, harían que las cifras de valoración pudieran ser erróneas, lo cual podría afectar negativamente a la Sociedad.

Además, el valor de mercado de los inmuebles logísticos y terrenos de cualquier clase podría sufrir descensos por otros factores, como pueden ser incrementos en los tipos de interés, que podrían provocar rendimientos más bajos de lo esperado, imposibilidad de obtener o mantener licencias necesarias, disminución de la demanda, planificación y desarrollos urbanísticos, cambios regulatorios y otros factores, algunos de los cuales están fuera del control del Grupo. En cualquier caso, la valoración de la cartera inmobiliaria del Grupo no puede interpretarse como estimación o indicación de los precios que podrían obtenerse en caso de que el Grupo vendiese los activos en el mercado.

Cualquier revisión a la baja de la valoración de los activos que componen la cartera del Grupo, como consecuencia de los factores indicados o por la crisis sanitaria del COVID-19 podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Bankinter Logística.

6) *La pérdida de la condición de SOCIMI por parte de la Sociedad podría afectarle negativamente*

La Sociedad, en su Junta General de Accionistas celebrada el 22 de marzo de 2022, optó por acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMIs establecido en 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 de SOCIMIs**”), por lo que su negocio, resultados, perspectivas o situación financiera, económica o patrimonial estarán sujetos a las obligaciones impuestas y a los beneficios definidos en cada momento en la normativa aplicable a las SOCIMIs.

La aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMIs está condicionada al cumplimiento por parte de Bankinter Logística de una serie de requisitos, entre otros, la admisión o incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación en el plazo de 2 años desde la fecha del referido acuerdo de la Junta General de Accionistas de marzo de 2022, es decir, no más tarde del 22 de marzo de 2024 (inclusive). Si a 22 de marzo de 2024 (inclusive), la Sociedad no cumpliera alguno de estos requisitos y, por ejemplo, no hubiese completado la admisión o incorporación a negociación de sus acciones en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación, Bankinter Logística perdería la consideración de SOCIMI y, por tanto, no podría seguir aplicando el régimen fiscal especial de las SOCIMIs (véase el apartado D del punto 2.1 de este Documento de Registro), lo cual podría afectar negativamente a la Sociedad.

A continuación se resumen los aspectos fundamentales del régimen fiscal especial de las SOCIMIs, así como las consecuencias más importantes del cese en su aplicación para la Sociedad.

La Sociedad, como SOCIMI, está sujeta con carácter general a un tipo impositivo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. El cese de la aplicación de este régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs se produciría si (i) a 22 de marzo de 2024 (inclusive) no se cumplieran los requisitos dispuestos en la Ley de SOCIMIs; o bien si (ii) con posterioridad al término de ese plazo (es decir, a partir del 23 de marzo de 2024, inclusive) se produjese alguna de las siguientes circunstancias:

- (i) La exclusión de sus acciones de la negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación.

- (ii) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a las que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMIs, excepto que en la memoria de las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- (iii) La falta de acuerdo de distribución o pago, total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMIs. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.

Adicionalmente, en caso de que Bankinter Logística o alguna de sus sociedades dependientes generasen beneficios, pero no tengan suficiente caja para cumplir dinerariamente con las obligaciones de distribución de dividendos previstas en el régimen fiscal especial de SOCIMIs, Bankinter Logística o alguna de sus sociedades dependientes podrían verse obligadas a satisfacer dividendos en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones. No obstante, dicha distribución podría no ser aprobada por sus accionistas o podría no ser considerada como ingreso a efectos fiscales para todos sus accionistas. Como alternativa, Bankinter Logística o alguna de sus sociedades dependientes podrían solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros y reduciría su capacidad para pedir financiación adicional para el acometimiento de nuevas inversiones, todo lo cual podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo. Asimismo, los inversores deben tener en cuenta que el Grupo podría ver limitada su capacidad para realizar nuevas inversiones, puesto que al verse obligada a distribuir a sus accionistas parte de sus resultados solamente podría destinar una parte de sus resultados a la adquisición de nuevos activos inmobiliarios, lo que podría ralentizar su capacidad de crecimiento, así como empeorar la liquidez y el fondo de maniobra⁽¹²⁾ del Grupo.

- (iv) La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMIs.
- (v) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMIs para que la Sociedad pueda aplicar el régimen fiscal especial de las SOCIMIs, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de los Inmuebles Aptos no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La reciente *Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego*, introduce un gravamen especial del 15% sobre la parte de los beneficios no distribuidos que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni estén en plazo legal de reinversión. Además, se adecúan las obligaciones de suministro de información a la nueva tributación, debiendo informar de las reservas y de los dividendos distribuidos en el ejercicio.

En relación con lo anterior, el artículo 30 bis de la LIS establece una tributación mínima efectiva del 15% de la base imponible, aplicable tanto a los grupos de consolidación fiscal como a aquellas entidades cuya cifra de negocios ha superado, en el ejercicio previo, los 20 millones de euros. Estas previsiones no afectan a las SOCIMI que sigan aplicando su régimen fiscal especial, si bien en principio se aplicarían a estas entidades en caso contrario.

Por otra parte, los requisitos para el mantenimiento del estatus de SOCIMI son complejos y el actual régimen fiscal de SOCIMI es relativamente escueto, de forma que su aplicación a la casuística comercial que presentan las SOCIMIs ha requerido de mucha interpretación por parte de la administración tributaria, a través de consultas escritas.

En este sentido, cualquier cambio, incluidos cambios de interpretación por parte de la Agencia Estatal de Administración Tributaria o de los tribunales, en la Ley de SOCIMIs o en relación con la legislación fiscal en general en España o en cualquier otro país en el que la Sociedad pueda operar en el futuro, incluyendo, entre otros: (i) el establecimiento de nuevos impuestos; (ii) el incremento de los tipos impositivos vigentes en España o en

(12): Medida Alternativa de Rendimiento (véase Anexo I de este Documento de Registro).

cualquier otro país cuya legislación pudiese ser aplicable; o (iii) la introducción de nuevos requisitos exigibles en el futuro para la aplicación del régimen de SOCIMIs, podría afectar negativamente a la Sociedad.

Por todo ello, una eventual pérdida del régimen fiscal establecido en la Ley de SOCIMIs implicaría que la Sociedad: (i) quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por el Impuesto sobre Sociedades resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes; y (ii) que no pudiera optar de nuevo por su aplicación durante al menos 3 años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen, lo que podría producir un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Bankinter Logística.

7) *Las pólizas de seguro que el Grupo tiene contratadas podrían no ser suficientes para cubrir toda la cuantía de los daños en los activos o de la responsabilidad del Grupo.*

La Sociedad cuenta con pólizas de seguro que ofrecen cobertura a sus activos, a sus empleados y a terceros que a juicio de la Sociedad están en línea con las prácticas habituales de mercado. En general, los riesgos asegurados asociados a los activos incluyen, entre otros, incendio, inundación, robo y responsabilidad civil y cubren un capital total asegurado de 326 millones de euros por pérdida o daños sobre unos activos logísticos terminados valorados por un total de 620 millones de euros a 31 de diciembre de 2021. Asimismo, la Sociedad cuenta con pólizas de seguros destinadas a cubrir la pérdida de rentas por alquileres durante un plazo máximo de 12 meses por activo asegurado.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso de producirse daños (propios o de terceros) no asegurados o de cuantía superior a la de las coberturas contratadas, la Sociedad experimentaría una pérdida en relación con la inversión realizada en el activo afectado, así como una pérdida de los ingresos previstos procedentes del mismo. La Sociedad podría ser responsable de los costes de reparación asociados a daños causados por riesgos no cubiertos o por deudas y obligaciones financieras relacionadas con sus inmuebles. Por ejemplo, la operativa de algunos inquilinos de los activos del Grupo incluye el almacenaje y manipulación de productos potencialmente inflamables y peligrosos. Aunque los activos cumplan con las normas de almacenaje de dichas mercancías y la licencia de actividad sea responsabilidad de los inquilinos, en caso de incendio se podría producir un retraso o impago en las rentas por parte del inquilino, lo cual podría implicar la reconstrucción del correspondiente activo y afectar negativamente a su rentabilidad con independencia de la existencia de una póliza de seguro sobre el activo.

Además, los Contratos de Gestión establecen la obligación por parte de Valfondo Gestión y de Bankinter de suscribir a su cargo y mantener durante la duración de los Contratos de Gestión una póliza de seguro de responsabilidad civil, que cubra cualquier reclamación de terceros por daños personales o materiales, incluidos los daños directos e indirectos, derivados de la ejecución de los servicios.

En el supuesto de que las pólizas de seguro contratadas por el Grupo no fuesen suficientes para cubrir la responsabilidad del Grupo, no se renovasen en condiciones comerciales aceptables (por ej. un incremento en su coste) o la entidad aseguradora eventualmente denegase la cobertura ante cualquier reclamación, podría producirse un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Bankinter Logística.

B) RIESGOS ESPECÍFICOS VINCULADOS CON LA GESTIÓN DEL GRUPO BANKINTER LOGÍSTICA

8) *La actividad de la Sociedad está gestionada externamente y, por lo tanto, depende de la experiencia, la destreza y el juicio de los Gestores.*

Aunque la Sociedad cuenta con un Consejo de Administración, la actividad del Grupo está gestionada externamente por: (i) Valfondo Gestión, sociedad dedicada a la gestión de activos logísticos y que pertenece al mismo grupo societario que Valfondo Inmuebles, S.L.U. (“**Valfondo Inmuebles**”), accionista de la Sociedad (Valfondo Holding, S.L. es la sociedad matriz de Valfondo Inmuebles y Valfondo Gestión), en virtud del Contrato de Gestión de Negocio; y (ii) Bankinter, entidad de crédito accionista de la Sociedad que, entre otras actividades, se dedica al asesoramiento estratégico de empresas como la Sociedad, de conformidad con el Contrato de Asesoramiento Estratégico. De acuerdo con este esquema de externalización de servicios, la evolución del Grupo y de su negocio depende de la actuación de los Gestores y, en particular, de su experiencia, destreza y juicio para definir la estrategia del Grupo Bankinter Logística, así como de su capacidad para gestionar una cartera de inversión inmobiliaria logística. En este sentido, los Gestores podrían no tener éxito a la hora de ejecutar la estrategia establecida para el Grupo Bankinter Logística o cometer errores a la hora de seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones.

De conformidad con los Contratos de Gestión, los Gestores tienen derecho, en determinadas circunstancias, a subcontratar parte de los servicios que prestan a la Sociedad y al Grupo con terceros. Aunque en tales circunstancias, los Gestores seguirán siendo los responsables principales frente a la Sociedad por la prestación de estos servicios, sin perjuicio del derecho de repetición en determinados casos, la Sociedad no puede garantizar que dichos terceros presten los servicios con niveles de calidad óptimos o conforme a los términos previstos en los Contratos de Gestión.

Además, los Gestores podrían desarrollar otras actividades que se solapasen en mayor o menor medida con los servicios que prestan al Grupo en virtud de los Contratos de Gestión. Cualquiera de esas actividades presentes y futuras, incluyendo la constitución y/o el asesoramiento a sociedades podrían conllevar recursos sustanciales de los Gestores que podrían implicar una menor dedicación a la Sociedad, lo que podría afectar negativamente al Grupo Bankinter Logística.

Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Bankinter Logística.

9) *Los Contratos de Gestión de la Sociedad tienen el carácter de operaciones con partes vinculadas, lo cual podría generar conflictos de interés.*

Bankinter y Valfondo Inmuebles son ambas accionistas de la Sociedad. Por tanto, los Contratos de Gestión tienen la calificación de operaciones vinculadas (véase el punto 6.4.1—“*Operaciones con partes vinculadas*”— de este Documento de Registro), lo cual podría originar conflictos de intereses entre la Sociedad y los Gestores. Aunque la Ley de Sociedades de Capital y los Contratos de Gestión establecen mecanismos destinados a intentar evitar posibles situaciones de conflicto de interés, dichos mecanismos podrían no ser suficientes para evitarlos (véase el punto 6.3 de este Documento de Registro). En este sentido, y sin perjuicio de que la Sociedad no está obligada a ello por no tener el carácter de sociedad cotizada, las operaciones vinculadas de la Sociedad, incluyendo los Contratos de Gestión, no han sido revisadas o examinadas por ningún órgano o tercero independiente para contrastar si fueron realizadas o no en condiciones de mercado. En relación con los importes totales de las comisiones pagadas por la Sociedad en el ejercicio 2021 al Gestor Estratégico y al Gestor de Negocio, dichos importes ascendieron a 7.953 miles de euros y a 5.142 miles de euros, respectivamente. Véanse apartados A (iv) y B (v) del punto 6.7.1 de este Documento de Registro.

Los conflictos de interés que la Sociedad no fuese capaz de resolver podrían tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Bankinter Logística.

10) *La resolución de los Contratos de Gestión podría conllevar costes significativos para la Sociedad*

Los Contratos de Gestión tienen una vigencia inicial hasta el 14 de mayo de 2031, sin perjuicio de sus posibles prórrogas. No obstante, los Contratos de Gestión prevén una serie de circunstancias en las que se podrá instar su resolución, lo que implicaría el cese de la prestación de los servicios a la Sociedad por parte de los Gestores y podría dar derecho a los Gestores a recibir cantidades relevantes que la Sociedad tendría que abonar. En los apartados A y B del punto 6.7.1 de este Documento de Registro se incluye información detallada sobre la duración de los Contratos de Gestión y los supuestos y consecuencias de su resolución anticipada.

De los múltiples escenarios de resolución anticipada previstos en los Contratos de Gestión, el supuesto de resolución anticipada más oneroso para la Sociedad implicaría la obligación de abonar 65.584 miles de euros al Gestor de Negocio por la suma de todos los conceptos (la Comisión de Éxito del GN, la Comisión Base del GN, la Comisión de Desarrollo del GN y la Comisión de Gestión de Propiedades) y 26.180 miles de euros al Gestor Estratégico en concepto de pago de la Comisión Base del GE y la Comisión de Éxito del GE (según estos términos se definen en el punto 6.7.1 del presente Documento de Registro). Estos importes se han estimado por la Sociedad bajo las hipótesis de que dicha resolución anticipada hubiese tenido lugar el 31 de diciembre de 2021 y tuviese causa en un eventual incumplimiento grave y reiterado de las obligaciones por parte de la Sociedad o ante la concurrencia de ciertas causas objetivas, como por ejemplo la adquisición del control de la Sociedad (i.e. fundamentalmente, si uno o varios accionistas actuando en concierto adquiriesen el control de la Sociedad).

La pérdida del asesoramiento a la Sociedad por parte de los Gestores y el desembolso de estas cantidades por la Sociedad podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Bankinter Logística.

11) *El Gestor Estratégico cuenta con una capacidad decisoria determinante en el Consejo de Administración de la Sociedad en relación con la Estrategia de Desinversión.*

La Estrategia de Desinversión debe prepararse y presentarse al Consejo de Administración por el Gestor de Negocio. No obstante, de conformidad con el Contrato de Asesoramiento Estratégico, la Estrategia de Desinversión no podrá aprobarse por el Consejo de Administración sin el voto favorable de los 2 Consejeros nombrados en representación de Bankinter (véase el punto 2.2.1 d) de este Documento de Registro). Por tanto, el Gestor Estratégico tiene una capacidad decisoria determinante en el Consejo de Administración en relación con la Estrategia de Desinversión, si bien la efectiva disposición de la totalidad de la cartera de activos de la Sociedad dependerá de su aprobación o no por la Junta General de Accionistas de conformidad con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital (art. 160.f) actualmente).

12) *La gestión del Grupo depende de determinadas personas clave*

La capacidad de la Sociedad para lograr sus objetivos depende significativamente de la pericia de los equipos de gestión, en particular, de los miembros del equipo del Gestor de Negocio y, especialmente, de D. Juan José Vera Villamayor. En este sentido, el Contrato de Gestión de Negocio incluye una cláusula en virtud de la cual el Gestor de Negocio no puede sustituir a D. Juan José Vera Villamayor en el equipo de gestión de negocio sin el previo consentimiento del Consejo de Administración de Bankinter Logística.

Pese a que, en virtud de los Contratos de Gestión, los equipos de gestión deben estar formados por profesionales con la experiencia y las aptitudes necesarias, cualquiera de los miembros del equipo del Gestor de Negocio podría dejar de prestar sus servicios debido a su despido, dimisión, incapacidad, fallecimiento u otras circunstancias. Además, diversos acontecimientos que no se encuentran enteramente bajo el control de la Sociedad o de los Gestores, tales como la situación financiera de los propios Gestores o la realización de adquisiciones o cambios de sus políticas o estructuras internas podrían, a su vez, influir en su capacidad para retener a los miembros del equipo de gestión.

Aunque los Contratos de Gestión prevén la obligación de sustituir, con la mayor brevedad posible, a cualquier miembro del equipo gestor en caso de renuncia, incapacidad o indisponibilidad, no se puede garantizar que los Gestores sean capaces de encontrar y contratar a otras personas con niveles similares de pericia y experiencia en el mercado inmobiliario y logístico o con un nivel similar de implantación en dicho mercado. Incluso en caso de que se encontrase personal alternativo, la transición de esas personas a los Gestores podría llevar tiempo, ser costosa y no tener éxito en última instancia.

En ese sentido, y sin perjuicio de las medidas adoptadas por la Sociedad, la salida por cualquier motivo de un miembro de los equipos de los Gestores podría tener un efecto desfavorable en la capacidad de los Gestores para lograr los objetivos del Grupo, lo cual podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Bankinter Logística.

C) RIESGOS ESPECÍFICOS RELATIVOS A LA FINANCIACIÓN DEL GRUPO BANKINTER LOGÍSTICA

13) *Una parte significativa de las necesidades de financiación del Grupo Bankinter Logística depende de su capacidad de endeudamiento.*

El Grupo Bankinter Logística lleva a cabo sus actividades en el sector logístico, el cual requiere un nivel importante de inversión, tanto para garantizar el desarrollo de sus proyectos, como para adquirir nuevos activos logísticos y permitir el crecimiento de su negocio. Para obtener la financiación necesaria, el Grupo Bankinter Logística recurre habitualmente a financiación bancaria. En caso de no tener acceso a financiación o de no conseguirla en términos convenientes, la actividad ordinaria y la posibilidad de crecimiento del Grupo Bankinter Logística podrían quedar limitadas, lo que tendría consecuencias negativas en los resultados de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio. Este riesgo es particularmente relevante en situaciones de mercado adversas como las actuales que traen causa, principalmente, de la crisis sanitaria del COVID-19 (véase el factor de riesgo núm. 15). Si bien estas condiciones adversas del mercado no han tenido hasta la fecha un impacto sustancial negativo en la capacidad del Grupo para acceder a financiación de su deuda, no se puede descartar que no sea así en el futuro. La capacidad del Grupo para conseguir financiación, o para conseguirla en términos convenientes, podría limitar el crecimiento del Grupo y afectarle negativamente.

A 31 de diciembre de 2021, el pasivo corriente y el pasivo no corriente consolidados del Grupo Bankinter Logística ascendió a 50.111 miles de euros y 345.179 miles de euros, respectivamente.

Por lo tanto, Bankinter Logística está sujeta a riesgos normalmente asociados con la financiación de la deuda, incluyendo el riesgo de que los flujos de efectivo de sus operaciones sean insuficientes para cumplir con sus obligaciones derivadas del servicio de la deuda. Si el Grupo Bankinter Logística no tuviera suficientes recursos para satisfacer el servicio de la deuda, cumplir otras obligaciones y cubrir otras necesidades de liquidez, podría quedar obligado a llevar a cabo acciones tales como reducir o retrasar los pagos a sus acreedores, vender activos, reestructurar o refinanciar, total o parcialmente, la deuda existente, o buscar recursos adicionales. Estas medidas podrían conllevar un coste elevado, no tener éxito y no permitir al Grupo satisfacer el servicio de la deuda programado. Además, Bankinter Logística no puede asegurar que ninguna de estas medidas, incluyendo la obtención de dispensas por parte de los acreedores, pudiese llegar a efectuarse y, en dicho caso, en condiciones razonables.

Asimismo, los contratos de financiación del Grupo Bankinter Logística están sujetos al cumplimiento de determinados *covenants* financieros y a cláusulas de vencimiento anticipado, tales como en casos de adquisición del control de la Sociedad (i.e. fundamentalmente si cualquier persona o grupo de personas actuando de forma concertada adquiriese el control de la Sociedad), entre otras, que podrían dar lugar a la amortización anticipada de la financiación. Por ejemplo, la cancelación del Contrato de Gestión de Negocio implicaría la resolución anticipada del préstamo hipotecario con vencimiento en junio de 2026. Para más detalle, véase el punto 2.1.2 de este Documento de Registro.

A 31 de diciembre de 2021, el Grupo Bankinter Logística cumplió con todas las ratios financieras que le eran exigibles en cada momento, pero cualquier incumplimiento de estos *covenants*, incluso como resultado de supuestos extraordinarios o imprevistos, podría resultar en la resolución anticipada de sus contratos de financiación.

Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Bankinter Logística.

14) Riesgo de fluctuaciones del tipo de interés

A 31 de diciembre de 2021, el 97% del pasivo financiero del Grupo estaba referenciado a tipos de interés variables. Con el fin de proteger la exposición a la fluctuación a los tipos de interés, el Grupo cuenta con contratos de cobertura a través de instrumentos financieros derivados (*interest rate swaps*) sobre el 95% del pasivo financiero referenciado a tipos de interés variables. No obstante, estos mecanismos de cobertura, además de implicar un coste, son limitados y, por tanto, en determinados casos podrían ser insuficientes. Durante el ejercicio 2021, el tipo de interés de financiación medio del Grupo Bankinter Logística fue del 1,94%.

Por tanto, variaciones al alza de los tipos de interés por encima de los límites fijados en los contratos de cobertura o que afectasen a pasivos financieros que no cuenten con estos mecanismos de cobertura, incrementaría los costes de financiación asociados al pasivo financiero referenciado a tipos variables y, en última instancia, afectaría a los resultados operativos de la Sociedad. Además, una variación al alza de los tipos de interés podría incrementar el coste para la Sociedad de contratar estos mecanismos de cobertura.

Todo ello podría producir un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Bankinter Logística.

D) RIESGOS RELACIONADOS CON EL SECTOR DE ACTIVIDAD DEL GRUPO BANKINTER LOGÍSTICA

15) 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.

La crisis sanitaria derivada del coronavirus SARS-CoV-2, causante de la enfermedad denominada COVID-19, declarada “pandemia” por la Organización Mundial de la Salud (OMS) en marzo de 2020, ha tenido un gran impacto a nivel mundial. Ante la rápida propagación del coronavirus a nivel mundial, fueron numerosos los Estados, incluidos el español, cuyos gobiernos tomaron decisiones sin precedentes para contener la propagación del COVID-19, como la declaración de estados de alarma, que incluyeron el establecimiento de restricciones de libertad de movimientos de los ciudadanos. Todo ello implicó una fuerte ralentización en el crecimiento económico de diversos estados, incluyendo España.

La crisis provocada por el COVID-19 llevó a la economía española a registrar un fuerte descenso del producto interior bruto (el “**PIB**”) del 10,8% en 2020 (estimación de avance anual respecto de 2019, *fuentes*: INE). Este impacto sobre la actividad económica ha sido sólo parcialmente compensado por el crecimiento del PIB de España en el ejercicio 2021, que fue del 5,2% (avance respecto de 2020, *fuentes*: INE). La incertidumbre provocada por la prolongación de la crisis del COVID-19 impide realizar una estimación fiable de su impacto sobre las economías locales e internacionales en 2022 y años sucesivos, en los que el PIB en España podría experimentar una ralentización de su aumento o incluso decrecimientos. Asimismo, el Índice de Precios de Consumo (el “**IPC**”) experimentó una subida del 6,5% en el ejercicio 2021 en España (*fuentes*: INE). Aunque las previsiones del Fondo Monetario Internacional (el “**FMI**”) estiman un crecimiento del PIB en España del 5,8% (proyecciones respecto de 2021, *fuentes*: FMI) para 2022, estas estimaciones podrían no cumplirse.

Aunque el sector logístico en el que opera la Sociedad ha visto incrementada su actividad en 2021, principalmente como consecuencia de la subida de las ventas online, y la superficie logística alquilada del Grupo se incrementó en 2021 un 20,48% con respecto a 2020, la expansión de la pandemia del COVID-19 podría afectar negativamente a las actividades de negocio y a los ingresos de los inquilinos del Grupo, lo cual podría también impactar negativamente en el Grupo Bankinter Logística, ante por ejemplo eventuales impagos de las rentas por los inquilinos como consecuencia de dificultades en sus actividades derivadas del COVID-19.

Por todo ello y especialmente a partir de la nueva variante del COVID-19 denominada “Ómicron” que, por ejemplo, está causando muchas bajas laborales, las consecuencias negativas económicas, sociales o de otro tipo en España o a nivel global derivadas de la crisis sanitaria del COVID-19 y sus distintas variantes actuales o futuras,

podrían tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Bankinter Logística.

16) *La fluctuación de los precios de los materiales de construcción y materias primas podría afectar negativamente a la Sociedad.*

El Grupo Bankinter Logística en su condición de promotor para el desarrollo y construcción de sus activos está expuesto a la fluctuación de los precios de los materiales de construcción y materias primas. Dado que el Grupo Bankinter Logística no construye directamente sus activos y, por tanto, necesita contratar con terceros para su construcción, cualquier aumento de los precios de los materiales de construcción y materias primas que experimentaran dichos terceros podría impactar en el Grupo como consecuencia del correspondiente aumento de precio por estos servicios y obras.

La tabla siguiente recoge la evolución de los precios entre abril de 2020 y septiembre de 2021 de los principales materiales de construcción y materias primas que la Sociedad considera relevantes para la construcción de sus activos logísticos:

	<u>Acero</u>	<u>Aluminio</u>	<u>Cobre</u>	<u>Madera</u>
Variación precio periodo abril 2020-septiembre 2021 (ambos inclusive).....	91,86%	94,26%	74,08%	95,53%

Fuente: Anci (Asociación de constructores independientes)

En términos económicos, la coyuntura presente y previsible en el corto plazo es la de un fuerte incremento del nivel de precios de las materias primas, lo que ha derivado a su vez en un auge de la inflación. Asimismo, el sector de actividad inmobiliario-logístico se encuentra expuesto a la carencia y retraso en el suministro de materias primas necesarias para la construcción, remodelación y mantenimiento de inmuebles.

Si en una coyuntura de aumento de los precios de los materiales de construcción y materias primas, el Grupo no fuese capaz de trasladar íntegramente a sus arrendatarios ese aumento de los costes se podría producir una disminución de su resultado de explotación, lo cual provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Bankinter Logística.

17) *Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, lo que podría impedir realizar desinversiones en el momento oportuno.*

Los activos logísticos pueden ser ilíquidos por distintas razones, incluyendo, entre otras, por fluctuaciones en la demanda de activos, por la falta de adecuación de los inmuebles a las necesidades específicas de los adquirentes, por el nivel de inversión que requiere su adquisición, por el número limitado de operadores que pueden valorar el arrendamiento de estos activos, dado su volumen, etc. Este riesgo es particularmente relevante en situaciones de mercado adversas, en las que la inversión tiende a retraerse.

Por tanto, el Grupo Bankinter Logística podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor efectivo de algunos de sus activos logísticos y verse obligado a reducir su precio de realización o a mantenerlos en su cartera durante más tiempo del inicialmente previsto. La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera logística a posibles cambios coyunturales.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial adverso las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Bankinter Logística.

18) *El negocio de Bankinter Logística requiere de importantes niveles de inversión*

Para evitar una pérdida de valor de sus activos logísticos, el Grupo Bankinter Logística lleva a cabo tareas de mantenimiento y reparaciones, así como tareas de modernización y adecuación de las propiedades con la intención de aumentar su atractivo o para satisfacer los cambios en la normativa legal, tales como las disposiciones relativas al ahorro de energía, seguridad, accesibilidad, requisitos técnicos constructivos, etc. lo cual requiere importantes niveles de inversión. Asimismo, la creciente preocupación y compromiso por la lucha contra el cambio climático

y por la sostenibilidad ha llevado al Grupo a adoptar una serie de inversiones y medidas con el objetivo de mitigar el impacto de los activos en dicho ámbito, entre las que destaca la certificación energética de sus inmuebles.

El éxito del negocio de Bankinter Logística depende de que tales inversiones generen finalmente la rentabilidad esperada. Las inversiones del Grupo correspondientes a proyectos de desarrollo, rehabilitación o mejora de inmuebles logísticos ascendieron en total a 125 millones de euros en el ejercicio 2021 (incluida la adquisición de la sociedad Chacailo, S.L., propietaria de un terreno para el desarrollo de un activo logístico), que representó un 14% respecto del valor total de la cartera de inmuebles del Grupo a 31 de diciembre de 2021.

Un retraso en la fecha de entrada en explotación de los activos en fase de proyecto (véase el apartado A del punto 2.2.2 del presente Documento de Registro) o la suscripción de nuevos contratos de alquiler a un precio inferior del esperado podría afectar negativamente a la Sociedad. En particular, dichos retrasos podrían verse agravados por la crisis sanitaria del COVID-19 (véase factor de riesgo núm. 15).

Además, existen numerosos gastos asociados a la tenencia y gestión de activos logísticos (costes de reparación, gestión y mantenimiento, seguros, tasas e impuestos) que podrían verse incrementados de forma inesperada. A 31 de diciembre de 2021, dichos gastos consolidados del Grupo netos de ingresos repercutidos a los arrendatarios representaron un 9% de los ingresos por rentas consolidados del Grupo a 31 de diciembre de 2021. Un incremento de los gastos que no fuese posible repercutir a los mismos podría provocar una pérdida de competitividad del Grupo Bankinter Logística en el sector y limitar las renovaciones de contratos o la entrada de nuevos arrendatarios. En particular, este riesgo podría verse agravado por la crisis sanitaria del COVID-19 (véase factor de riesgo núm. 15) en la medida en que podría tener lugar una reducción de los ingresos por rentas mientras los gastos asociados a la tenencia y gestión de inmuebles podrían mantenerse o incluso incrementarse.

Asimismo, en el desarrollo de su actividad, Bankinter Logística debe identificar oportunidades de inversión adecuadas y negociar las mismas para su adquisición en condiciones más adecuadas. Todo ello requiere un gasto importante previo a la consumación de dichas adquisiciones. En este sentido, la Sociedad podría incurrir en ciertos costes de terceros, incluso en relación con la financiación, valoraciones y servicios profesionales relacionados con la localización y análisis de los activos que no se recuperarían en aquellas inversiones que no lleguen a materializarse. Dado que Bankinter Logística no puede asegurar que vaya a tener éxito en sus negociaciones para adquirir activos, cuanto mayor sea el número de posibles inversiones que no lleguen a realizarse, mayores serán los costes asociados a las mismas.

Todos estos factores podrían tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Bankinter Logística.

19) *El éxito del negocio de Bankinter Logística depende de la capacidad de retener los inquilinos existentes o conseguir nuevos.*

El Grupo Bankinter Logística tiene como actividad principal el alquiler, la adquisición, y la gestión de inmuebles logísticos que a 31 de diciembre de 2021 representó el 100% del importe neto de la cifra de negocios del Grupo. Si el Grupo no pudiera retener a sus inquilinos o conseguir nuevos que los sustituyan, los inmuebles podrían quedar desocupados, lo que disminuiría los ingresos y podría afectar negativamente a la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2021, los inmuebles logísticos terminados del Grupo Bankinter Logística presentaron un ratio de ocupación del 90%. Durante el ejercicio 2021, la duración media de los contratos del Grupo Bankinter Logística calculada hasta su vencimiento final fue de aproximadamente 19 años en comparación con los 21 años de duración media en 2020. Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2021, un 50,2% de la superficie total de los activos del Grupo Bankinter Logística se encontraba en explotación mediante contratos vigentes con inquilinos.

La renovación de los contratos de arrendamiento de Bankinter Logística o la suscripción de otros nuevos podría realizarse en condiciones menos favorables a las actualmente existentes debido, fundamentalmente, a las condiciones del mercado existentes en el momento de su renovación o suscripción o la capacidad de negociación y la situación financiera de los inquilinos del Grupo.

Por todo ello, no hay garantía de que Bankinter Logística pueda en el futuro mantener ocupados sus inmuebles logísticos o de que pueda gestionar con éxito el traspaso de sus inmuebles de la fase de proyecto (no explotación) a la fase de explotación, lo cual podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Bankinter Logística.

20) *La falta de disponibilidad de suelos o inmuebles adecuados para su adquisición y desarrollo podría afectar negativamente el crecimiento de la cartera de activos del Grupo.*

La actividad del Grupo consiste en la adquisición de suelos para su promoción y de inmuebles ya construidos para su remodelación con el objeto de desarrollar la actividad logística. Por ello, el crecimiento del negocio del Grupo podría verse afectada debido a la escasez de suelos e inmuebles adecuados para su explotación.

La regulación sobre urbanismo y parcelación por parte de los entes locales, la carencia de nuevos desarrollos inmobiliarios y la rigidez de la oferta por parte de entidades públicas o privadas para su venta, entre otras razones, puede restringir el número de activos viables para su adquisición. Del mismo modo, esta escasez y el alto grado de competencia nacional e internacional en el sector podría conllevar un aumento de los precios de suelos e inmuebles adecuados, dificultando aún más su adquisición y rebajando su rentabilidad esperada.

Todo ello podría producir un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Bankinter Logística.

21) *La aparición de pasivos, vicios o defectos que no hubieran sido revelados durante los procesos de due diligence previos a las adquisiciones de activos podría afectar negativamente al Grupo.*

Antes de adquirir nuevos activos, el Grupo Bankinter Logística lleva a cabo un estudio técnico y de revisión (*due diligence*) sobre la situación técnica y legal de las mismas y, si fuese necesario, la existencia de impactos medioambientales nocivos. Sin embargo, es posible que ciertos daños o defectos de calidad pudieran no observarse, o que el alcance de este tipo de problemas no fuese totalmente evidente y/o que los defectos no se manifestaran hasta un momento posterior a su adquisición.

Por tanto, las adquisiciones de activos logísticos, ya sean las completadas o las que pudieran realizarse en el futuro, implican una serie de riesgos. Así, por ejemplo, las sociedades del Grupo Bankinter Logística podrían encontrarse ante hechos imprevistos, pasivos, vicios o defectos de carácter material relacionados con los activos adquiridos por el Grupo y que no hubieran sido revelados durante los procesos de *due diligence*. La materialización de cualquiera de estos riesgos podría, entre otras cuestiones, determinar la necesidad de incurrir en costes superiores a los estimados (que pudieran incluso hacer necesario acometer ajustes en el negocio) y requerir un nivel de dedicación y atención por parte de la dirección y el personal del Grupo que merme sus recursos o impida que los mismos se destinen al desarrollo de otras actividades propias del negocio del Grupo Bankinter Logística, lo que podría generar posibles efectos adversos sobre los ingresos operativos del Grupo.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Bankinter Logística.

4. GOBIERNO CORPORATIVO

4.1 Órganos de administración, de gestión y de supervisión y alta dirección

4.1.1 *Nombre, dirección profesional y funciones en el emisor de los miembros de los órganos de administración, de gestión y/o de supervisión, así como de los altos directivos, e información adicional.*

A. *Consejo de Administración y altos directivos*

Consejo de Administración

Según lo establecido en el artículo 22 de los Estatutos Sociales de Bankinter Logística, el Consejo de Administración de la Sociedad debe estar integrado por 7 miembros.

A continuación se detalla la composición del Consejo de Administración de Bankinter Logística a la fecha del presente Documento de Registro, indicando el cargo ejercido por cada uno de los miembros del Consejo.

<u>Nombre</u>	<u>Cargo</u>	<u>Carácter del consejero</u>	<u>Accionista al que representa</u>	<u>Fecha nombramiento</u>	<u>Fecha expiración</u>
Jaime Íñigo Guerra Azcona.....	Consejero Consejero y	Dominical	Bankinter, S.A.	12/05/2021	12/05/2027
Juan José Vera Vera.....	Vicepresidente	Dominical	Valfondo Inmuebles, S.L.U.	12/05/2021	12/05/2027
Juan José Vera Villamayor.....	Consejero Consejero y	Dominical	Valfondo Inmuebles, S.L.U.	12/05/2021	12/05/2027
Fernando Moreno Marcos	Presidente	Dominical	Bankinter, S.A.	12/05/2021	12/05/2027
Ignacio Larrú Martínez.....	Consejero	Externo	-- ⁽¹⁾	12/05/2021	12/05/2027
Víctor Martí Gilabert.....	Consejero	Externo	-- ⁽¹⁾	12/05/2021	12/05/2027
Íñigo Gortázar Sánchez-Torres.....	Consejero	Externo	-- ⁽¹⁾	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 Secretario no Consejero de la Sociedad.

La dirección profesional de todos los miembros del Consejo de Administración y del Secretario no Consejero de Bankinter Logística es, a estos efectos, calle Felipe Sanclemente, 26, planta 3ª, 50001 Zaragoza.

Altos directivos

A fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad no cuenta con ningún alto directivo.

En mayo de 2021, la Sociedad, Montepino Logística, S.L. (sociedad absorbida por Bankinter Logística), Valfondo Inmuebles y Bankinter suscribieron el Contrato de Asesoramiento Estratégico para prestar servicios relacionados con la captación de capital para acometer inversiones, así como con la dirección y gestión estratégica de la Sociedad, mediante un equipo formado por profesionales con la experiencia y aptitudes requeridas para prestar estos servicios. Asimismo, en mayo de 2021, la Sociedad, Montepino Logística, S.L. (sociedad absorbida por Bankinter Logística), Bankinter y Valfondo Gestión suscribieron el Contrato de Gestión de Negocio por el cual Valfondo Gestión presta al Grupo los servicios relacionados con la gestión integral de los activos logísticos en los que invierta, mediante un equipo formado por profesionales con la experiencia y aptitudes requeridas para prestar estos servicios.

De acuerdo con la información proporcionada a Bankinter Logística por las personas mencionadas en este apartado A., a excepción de D. Juan José Vera Vera y D. Juan José Vera Villamayor, que tienen una relación familiar de primer grado en línea directa, no existe relación familiar alguna entre ellas.

B. Miembros del Gestor de Negocio (externo)

A fecha del presente Documento de Registro, los miembros del Gestor de Negocio que actúan como órgano de gestión externo de la Sociedad son los siguientes:

Nombre	Cargo
Juan José Vera Villamayor.....	Director General
Ana Vera Villamayor.....	Directora de Marketing
Ramón Solano Lisa.....	Director financiero
Julián Labarra Pérez.....	Director de Relación con inversores
David Romera Jaraba.....	Director de Gestión de Activos
Marta de la Serma de Velasco.....	Directora del departamento legal
Cristina Amoribieta Pérez-Villacastín.....	Directora de RRHH
Sergio Asín Artús.....	Director de Desarrollo de Proyectos
Benito Alogo Andeme.....	Director de Desarrollo de Negocio Internacional

La dirección profesional de todos los miembros del equipo gestor de Valfondo Gestión es, a estos efectos, calle Felipe Sanclemente, 26, planta 3ª, 50001 Zaragoza.

C. Miembros del Gestor Estratégico (externo)

A la fecha del presente Documento de Registro, los miembros del Gestor Estratégico que actúan como órgano de gestión estratégico de la Sociedad son los siguientes:

Nombre	Cargo
Pedro María Sagüés González-Estrada.....	Director del Área de Inversión Alternativa de Bankinter Investment (Bankinter, S.A.)
Arántzazu Sánchez Janáriz.....	Directora de la Unidad de Activos Inmobiliarios (Bankinter, S.A.)

La dirección profesional de todos los miembros del equipo gestor de Bankinter es, a estos efectos, Paseo de la Castellana, 29, 28046 Madrid.

D. Información adicional

A continuación se incluye un detalle de las personas físicas mencionadas en el apartado A de este punto 4.1.1 que son, o han sido, durante los últimos 5 años miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o socios directos de otras sociedades o asociaciones al margen de la Sociedad, excluyendo: (i) aquellas sociedades de carácter meramente patrimonial o familiar que no tengan relevancia respecto a Bankinter Logística; (ii) participaciones accionariales de sociedades cotizadas que no tienen el carácter de participación significativa; (iii) sociedades y entidades del Grupo Bankinter Logística; y (iv) cualesquiera otras que no tengan relevancia alguna a los efectos de la actividad del Grupo Bankinter Logística.

Nombre	Sociedad	Cargo	Actividad principal de la sociedad
Juan José Vera	Inversiones Montepino, S.L.	Representante persona física del administrador mancomunado (no vigente)	Promoción inmobiliaria
	Valfondo Holding, S.L.	Administrador único (no vigente) y socio	Tenencia de acciones y participaciones, así como gestión y administración de valores
	Valfondo Inmuebles, S.L.	Representante persona física del administrador único (no vigente)	Promoción inmobiliaria
	Valfondo Desarrollos Técnicos, S.L.	Representante persona física del administrador único (no vigente)	Instalación y explotación de instalaciones fotovoltaicas, así como generación y venta de energía eléctrica.
	Control y Dirección de Ejecución Vera, S.L.	Socio	Intermediación en la realización de proyectos, dirección y asistencia de obras. Evaluación y prevención de riesgos laborales, trabajos de seguridad e higiene.
	El Taramal Agrícola, S.L.	Administrador único (no vigente)	Explotación de fincas rústicas y explotación ganadera
	Desarrollos & Soluciones Dresden, S.L.	Consejero (no vigente)	Promoción inmobiliaria. Los inmuebles que ostenta no compiten con activos de Bankinter Logística.
	Vera Patrimonial 2005, S.L.	Administrador único (no vigente) y socio	Promoción y arrendamiento de inmuebles
Juan José Vera Villamayor ...	Inversiones Montepino, S.L.	Representante persona física del administrador mancomunado	Promoción inmobiliaria
	Valfondo Holding, S.L.	Administrador único y socio	Tenencia de acciones y participaciones, así como gestión y administración de valores
	Valfondo Inmuebles, S.L.	Representante persona física del administrador único ⁽²⁾	Promoción inmobiliaria
	Valfondo Desarrollos Técnicos, S.L.	Representante persona física del administrador único	Instalación y explotación de instalaciones fotovoltaicas, así como generación y venta de energía eléctrica.
	Valfondo Gestión, S.L.	Representante persona física del administrador único	Prestación de servicios de administración y gestión de activos inmobiliarios
	Control y Dirección de Ejecución Vera, S.L.	Administrador único y socio	Intermediación en la realización de proyectos, dirección y asistencia de obras. Evaluación y prevención de riesgos laborales, trabajos de seguridad e higiene.
	El Taramal Agrícola, S.L.	Administrador único	Explotación de fincas rústicas y explotación ganadera
	Vera Patrimonial 2005, S.L.	Administrador único y socio ⁽²⁾	Promoción y arrendamiento de inmuebles
	Ingeniería Logística Tectónica, S.L. ⁽¹⁾	Administrador solidario	Servicios de asesoramiento técnico de ingeniería, arquitectura y otros servicios técnicos relacionado con la promoción y construcción de obras.
	Fondoterra, S.L.	Administrador solidario	Compraventa al por mayor de materiales de piedra para construcción
Logística Ruisenior, S.L. (extinguida)	Representante persona física del administrador (no vigente)	Promoción inmobiliaria	

(1): Esta sociedad presta servicios de asesoramiento técnico a Bankinter Logística. Juan José Vera Villamayor es administrador solidario de Ingeniería Logística Tectónica, S.L. y Valfondo Holding, S.L. es titular del 50% de su capital social.

(2): Mediante decisión del accionista único de fecha 12 de mayo de 2021, la Sociedad dispensó a Juan José Vera Villamayor para desempeñar este cargo al considerarse que esta sociedad no realiza competencia efectiva con la Sociedad.

A juicio de la Sociedad, ninguna de las sociedades indicadas en la tabla anterior tiene relevancia significativa con respecto a la actividad del Grupo Bankinter Logística, en la medida en que estas sociedades o bien no desarrollan sus actividades en el mercado inmobiliario logístico en el que opera la Sociedad o bien no compiten directamente con ella.

4.1.2 Datos sobre las cualificaciones y la experiencia pertinentes de gestión de los miembros de los órganos de administración, de gestión y/o de supervisión, así como de los altos directivos e información adicional.

A. Datos sobre las cualificaciones y la experiencia pertinentes de gestión de los miembros de los órganos de administración, de gestión y/o de supervisión, así como de los altos directivos.

▪ **Consejo de Administración de Bankinter Logística**

A continuación se incluye un resumen del *currículum vitae* de los miembros del Consejo de Administración de Bankinter Logística.

Juan José Vera Vera

Con más de 40 años de experiencia en el sector, comenzó su trayectoria como empresario en el mercado del *Real Estate* hace más de 20 años, fundó entre otras empresas, el grupo Europroyev que es el origen del actual grupo.

Juan José Vera Villamayor

Formado como Arquitecto Técnico en la Universidad de Navarra y ganador del primer premio de Viviendas Bioclimáticas (Ibaiondo, Vitoria), tiene una experiencia de más de 25 años en el sector inmobiliario como Director de Obra. Actualmente coordina el grupo de empresas que diseñan y gestionan los activos Montepino, y ha sido la persona que ha liderado la transformación del grupo de empresas Europroyev a la estructura actual.

Ha llevado a cabo la promoción de más de 30 proyectos del sector residencial privado, más de 130 naves en el sector industrial y más de diez proyectos de derribo. Además, cuenta con más de 50 proyectos de Estudio y Coordinación de la seguridad.

A partir de 2017 lideró la entrada de inversores externos en la empresa familiar y actualmente dirige la estrategia global de la compañía.

Jaime Íñigo Guerra Azcona

Actualmente es Director General de Bankinter (Director de Banca de Inversión), posición que ocupa desde el año 2013. Entre los años 2004 y 2013, ocupó el cargo de Secretario General de Bankinter (Área Legal, Área Fiscal y Área de Cumplimiento Normativo y Corporativo). Previamente, desempeñó el cargo de Secretario del Consejo y Director de Servicios Jurídicos del ICO. Además, es Abogado del Estado, en excedencia desde el año 2002.

Es licenciado en Derecho y Empresariales (E-3) por la Universidad Pontificia Comillas (ICADE) y PLD (*Program for Leadership Development*) por Harvard Business School (Boston-MASS).

Fernando Moreno Marcos

Es Director General de Banca de Empresas y Negocio Internacional de Bankinter y miembro del Comité de Dirección de Bankinter. Previamente, ocupó diversos cargos en Bankinter, entre los que cabe destacar, el de Director General de Banca Comercial (2006-2017), Director General Adjunto de Banca Privada y Retail (2006-2007), Encargado del Área de Pequeñas y Medianas Empresas (2002-2006) y Encargado del Departamento de Corporate Finance (1999-2002).

Es licenciado en Derecho y Empresariales (E-3) por la Universidad Pontificia Comillas (ICADE), PMD (*Program Management Development*) por Harvard Business School (Boston-MASS). Además, en el año 2004 realizó el Senior Executive Program de ESADE Business School.

Íñigo Gortázar Sánchez-Torres

Es Socio Fundador de Plenium Partners, gestor y operador independiente en el sector de las energías renovables, desde el año 2007. Con anterioridad desarrolló su carrera profesional como Socio Fundador de 360 Corporate (2002-2009) y asociado en el equipo de fusiones y adquisiciones de Citigroup-Schroder Salomon Smith Barney (1996-2002).

Es Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Pontificia de Comillas (ICADE).

Víctor Martí Gilabert

Es Presidente/CEO de GMAC y responsable de supervisar el día a día de las operaciones de GMAC, así como de definir las estrategias de inversión y su ejecución. Anteriormente ha sido Socio Director de Horwath HTL durante 19 años. Durante esta etapa, ostentó diferentes posiciones directivas en las oficinas de Andorra, España, Portugal, Reino Unido, Brasil etc. Fue también miembro del International Board de Horwath HTL representando Europa, África (EMEA), y Oriente Medio. En el año 2006, recibió el reconocimiento de Crowe Horwath HTL International por el excepcional crecimiento de la Firma de Horwath HTL España.

Inició su carrera profesional en el entorno de empresas familiares del sector turístico, lo que le permitió conocer el sector hotelero, del ocio y la restauración en todos sus niveles. En sus más de 25 años de experiencia profesional, ha trabajado en las diferentes áreas del negocio y en todo el ciclo de un proyecto: desde la expansión hasta la operación.

Realizó estudios de Turismo en Barcelona, es graduado en Alta Dirección de Empresas por IESE (Universidad de Navarra-Harvard University), así como en Theme Parks Management por la Universidad de Cornell-New York.

Ignacio Larrú Martínez

Es Socio Fundador y Director Financiero de Kanoar Ventures SGEIC, gestora de fondos de capital riesgo, desde el año 2015. Adicionalmente ejerce como Director académico de los cursos horizontales de gestión de datos, Big Data e Inteligencia Artificial en el Instituto de Empresa Business School. Con anterioridad, desempeñó diferentes posiciones en diversas compañías entre las que destacan Credit Agricole Corporate and Investment Bank, Axel Urquijo, Banco Bilbao Vizcaya, DMR Consulting y PriceWaterhouseCoopers.

Es Ingeniero de Telecomunicaciones por la Universidad Politécnica de Madrid y Executive MBA por IESE. Adicionalmente realizó el Executive Master en Banca y Finanzas en el Instituto de Estudios Bursátiles y Lean LaunchPad Course for Educators en Stanford University.

▪ Miembros del Gestor de Negocio

A continuación, se incluye un resumen del *currículum vitae* de los miembros del equipo gestor de Valfondo Gestión que no son miembros del Consejo de Administración de Bankinter Logística.

Ramón Solano Lisa

Con más de 25 años de experiencia en entidades financieras, ha ejercido a lo largo de su trayectoria profesional como responsable de auditoría, riesgos, gestión de tesorería y gestión financiera. Formado con la Licenciatura de Economía en la Universidad de Zaragoza y el PDD de IESE. Actualmente es responsable del área financiera.

Julián Labarra Pérez

Experto en las inversiones de Real Estate, tanto a nivel nacional como internacional. Formado como Ingeniero por la Universidad Politécnica de Madrid, tiene un MBA en EOI y se ha desarrollado profesionalmente como Corporate Finance Director en ING REIM, GE Capital, CBRE y Alantra. Actualmente lleva la gestión, captación y retención de inversores, coordina la estrategia de desarrollo de negocio y búsqueda de nuevas oportunidades a nivel internacional.

David Romera Jaraba

Cuenta con más de 20 años de experiencia en el área logística del sector de Real Estate. Formado por la Licenciatura de Administración y Ciencias Políticas ha ejercido como responsable de área en ING, CBRE, Cushman and Wakefield. Actualmente coordina el área de Desarrollo de Negocio y Gestión de Activos, no sólo en la captación si no en la retención posterior.

Ana Vera Villamayor

Cuenta con más de 15 años de experiencia coordinando el área de Marketing, formada por IE School, su misión se basa en desarrollar e implementar la estrategia de branding, coordinar el plan de comunicación, y realizar el plan de marketing, definir objetivos y hacer seguimiento y supervisión de su cumplimiento.

Marta de la Serna Velasco

Cuenta con más de 20 años de experiencia en despachos de reconocido prestigio. Licenciada en Derecho por la Universidad de Zaragoza y Máster en Derecho Empresarial cursado en el Centro de Estudios Garrigues. Actualmente coordina el área jurídica del grupo y ha sido designada como *Compliance Officer*.

Cristina Amoribieta Pérez-Villacastín

Cuenta con más de 15 años de experiencia como Directora Financiera y de RRHH de Libelium, tecnológica líder en el mundo del IoT. Es Licenciada en Economía y Máster de RRHH por ESADE. Actualmente coordina el área de RRHH, gestionando el desarrollo profesional del equipo que conforma el grupo.

Sergio Asín Artús

Cuenta con más de 25 años de experiencia como Director de Desarrollo de Proyectos. Formado como Ingeniero por la Universidad de Zaragoza, es el responsable de coordinar tanto el control presupuestario de la ejecución de los desarrollos como el calendario fijado con el inquilino. Coordina al equipo de Oficina Técnica y supervisa su correcto cumplimiento.

Benito Alogo Andeme

Es licenciado en Ciencias Económicas por la Universidad Autónoma de Madrid. Cuenta con más de 15 años de experiencia en el sector del Real Estate, tanto en perfiles financieros como en perfiles comerciales y de desarrollo de negocio, liderando la expansión de compañías a nivel europeo para distintos tipos de activos inmobiliarios. Su misión principal es analizar y llevar a cabo nuevas oportunidades de desarrollo de plataformas logísticas en localizaciones internacionales.

▪ Miembros del Gestor Estratégico

A continuación, se incluye un resumen del *curriculum vitae* de los miembros del equipo gestor del Gestor Estratégico.

Pedro María Sagüés González-Estrada

Es actualmente Managing Director y responsable de Fondos de Inversión Alternativa de la Unidad de Banca de Inversión de Bankinter. Cuenta con más de 20 años de experiencia en Banca de Inversión, habiendo sido responsable de Fusiones y Adquisiciones en Bankinter (2011-2016), Director de Corporate Finance de Socios Financieros (2008-2011) y Espíritu Santo Investment (2005-2008), Gerente de Desarrollo Corporativo y RR.II. de Telefónica New Media - Antena 3 TV (2001-2005) y Analista de Corporate Finance de Citigroup (1998-2001).

Es licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Pontificia de Comillas (ICADE) y executive MBA por el IE Business School.

Arántzazu Sánchez Janáriz

Es Directora de la Unidad de Activos Inmobiliarios de Bankinter, encargada de la desinversión, entre otros, de los activos adjudicados del banco. Es miembro del Comité de Inversiones de Olimpo Real Estate Socimi, S.A. Tiene una amplia experiencia en el sector inmobiliario, con más de 20 años trabajando en el mismo. Ha ocupado diversos puestos de dirección y gestión inmobiliaria, entre otros la Dirección de la Asesoría Jurídica Zona Sur en Ferrovial Inmobiliaria (1998-2001), Directora de la Asesoría Jurídica y miembro del Consejo de Administración de El Reino de Don Quijote, Gerente de la Zona Centro en Acciona Inmobiliaria (2004-2009) y Dirección de la Territorial Centro en Banco Santander-Altamira (2009-2015), gestionando una cartera de 2.200 millones de euros.

Es licenciada en Derecho por la Universidad Autónoma de Madrid, Máster en Urbanismo por la U.A.M.- Cátedra Pablo de Olavide.

B. Información adicional

De acuerdo con la información de que dispone Bankinter Logística, durante los 5 años anteriores a la fecha del presente Documento de Registro, ninguna de las personas físicas mencionadas en el apartado A de este punto 4.1.2 ha sido condenada en relación con delitos de fraude; ni ha sido miembro del Consejo de Administración ni alto directivo de entidades incursas en procedimientos concursales o de liquidación concursal; ni ha sido objeto de ninguna investigación pública oficial ni de sanciones por autoridades estatutarias o reguladoras, ni ha sido descalificado por un tribunal por su actuación como miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión de una sociedad emisora o por su actuación en la gestión de los asuntos de una sociedad emisora.

C. Régimen de gobierno corporativo aplicable a la Sociedad

A la fecha del presente Documento de Registro, Bankinter Logística cumple con la normativa española vigente de gobierno corporativo que le resulta de aplicación, que es el régimen general de las sociedades anónimas de la Ley de Sociedades de Capital.

Bankinter Logística no tiene la consideración de sociedad anónima cotizada y, por lo tanto, no le resultan de aplicación las normas del título XIV de la Ley de Sociedades de Capital relativas a sociedades anónimas cotizadas, ni el “Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas” publicado por la CNMV en junio de 2020.

No obstante, si, en cumplimiento de los requisitos dispuestos en la Ley de SOCIMIS, las acciones la Sociedad se admitiesen o incorporasen a negociación en un mercado regulado o un sistema multilateral de negociación no más tarde del 22 de marzo de 2024 (inclusive), la Sociedad quedará en tal caso sujeta a la normativa de gobierno corporativo del correspondiente mercado regulado o sistema multilateral de negociación correspondiente.

D. Comisiones de la Sociedad

A la fecha del presente Documento de Registro, el Consejo de Administración de Bankinter Logística no ha constituido una Comisión de Auditoría ni una Comisión de Retribuciones. La Sociedad no tiene la consideración de “entidad de interés público” a los efectos de la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas y del Real Decreto 1517/2011, de 31 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla el texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas. Por lo tanto, la Sociedad no está obligada a tener una Comisión de Auditoría con la composición y funciones recogidas en el artículo 529 *quaterdecies* de la Ley de Sociedades de Capital. Sin perjuicio de lo anterior, el artículo 29 de los Estatutos Sociales de Bankinter Logística establece que el Consejo de Administración podrá crear una Comisión de Auditoría y Supervisión de Riesgos, así como otros comités o comisiones.

Comité de Inversiones

Conforme a lo estipulado en el Contrato entre Accionistas, la Sociedad ha constituido un Comité de Inversiones (ajeno al Consejo de Administración de Bankinter Logística), cuyas principales funciones son:

- (i) Reportar periódicamente, mediante la revisión y aprobación de informes preparados por el Gestor de Negocio para su presentación en las reuniones del Consejo de Administración, dando cuenta del estado y la evolución de las inversiones existentes y comunicando cualesquiera otros datos relevantes; y
- (ii) Formular propuestas de inversión adecuadas a la estrategia de negocio y los objetivos de la Sociedad. Para el efectivo desarrollo de sus funciones, el Comité de Inversiones podrá apoyarse en los servicios prestados por el Gestor de Negocio y el Gestor Estratégico.

A continuación, se detalla la composición del Comité de Inversiones de Bankinter Logística a la fecha del presente Documento de Registro.

Nombre	Accionista que propuso su nombramiento	Fecha nombramiento
Pedro María Sagiés González-Estrada.....	Bankinter, S.A.	14/05/2021
Arántzazu Sánchez Janáriz.....	Bankinter, S.A.	14/05/2021
Juan José Vera Villamayor.....	Valfondo Inmuebles, S.L.	14/05/2021
David Romera Jaraba.....	Valfondo Inmuebles, S.L.	14/05/2021

En el apartado A de este punto 4.1.2 se incluye un resumen del *curriculum vitae* de los miembros del Comité de Inversiones de Bankinter Logística.

4.2 Remuneración y prestaciones

4.2.1 *Importe de la remuneración pagada (incluidos los honorarios contingentes o diferidos) y prestaciones en especie concedidas a esas personas por el emisor y sus filiales por servicios de todo tipo prestados por cualquier miembro de los órganos de administración, de gestión y/o de supervisión al emisor, así como de los altos directivos, al emisor y a sus filiales.*

El artículo 27 de los Estatutos Sociales de Bankinter Logística establece el sistema de remuneración de los Consejeros de la Sociedad en función de su naturaleza a efectos societarios. En este sentido, (i) los consejeros externos, en su condición de tales, tienen derecho a recibir dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración de la Sociedad consistentes en una asignación fija anual, ya sea dineraria o en especie; (ii) los consejeros dominicales y los consejeros que tengan la consideración de otros externos no perciben ninguna retribución por el ejercicio de las funciones que les corresponde desarrollar por su pertenencia al Consejo de Administración; y (iii) los consejeros ejecutivos tienen derecho a percibir la retribución que por el desempeño de dichas responsabilidades se prevea en el contrato celebrado a tal efecto entre el consejero y la Sociedad.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 de los Estatutos Sociales de Bankinter Logística, la Junta General de accionistas celebrada el 12 de mayo de 2021 fijó el importe máximo de retribución anual de los Consejeros de la Sociedad en su condición de tales en 60 miles de euros, en concepto de dietas por asistencia de los Consejeros externos a las reuniones del Consejo de Administración. Posteriormente, conforme al citado artículo 27 de los Estatutos Sociales, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó distribuir la remuneración de los Consejeros externos, asignándoles la cantidad de 2 miles de euros en concepto de dietas de asistencia por cada reunión presencial del Consejo de Administración de Bankinter Logística a la que asistan cada uno de ellos.

Adicionalmente, a la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad no ha establecido sistemas de retribución basados en entrega de acciones u opciones sobre acciones de Bankinter Logística.

La tabla siguiente incluye la remuneración devengada por los Consejeros de la Sociedad durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021:

Consejeros	Periodo devengo ejercicio 2021	Retribución (euros)
Jaime Íñigo Guerra Azcona.....	30/03/2021 a 31/12/2021	0
Juan José Vera Vera.....	30/03/2021 a 31/12/2021	0
Juan José Vera Villamayor.....	30/03/2021 a 31/12/2021	0
Fernando Moreno Marcos.....	30/03/2021 a 31/12/2021	0
Ignacio Larrú Martínez.....	30/03/2021 a 31/12/2021	8.000
Víctor Martí Gilabert.....	30/03/2021 a 31/12/2021	8.000
Íñigo Gortázar Sánchez-Torres.....	30/03/2021 a 31/12/2021	8.000

4.2.2 Importes totales provisionados o acumulados por el emisor o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación o similares.

A fecha del presente Documento de Registro no existen importes provisionados o acumulados por la Sociedad o sus sociedades dependientes para prestaciones de pensión, jubilación o similares.

4.3 Acciones y opciones de compra de acciones

Según la información de la que dispone la Sociedad, el número de acciones de Bankinter Logística de las que los actuales Consejeros son propietarios a título individual, directa o indirectamente, o que están representadas por los mismos, a la fecha del presente Documento de Registro, son las que se indican en la siguiente tabla.

CONSEJEROS	Núm. derechos de voto directos	Núm. derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto⁽¹⁾
D. Fernando Moreno Marcos.....	20.000	0	0,03
D. Íñigo Gortázar Sánchez-Torres.....	50.000	0	0,08
D. Juan José Vera Vera ⁽²⁾	0	3.230.000	5,11
Total.....	70.000	3.230.000	5,22

(1): Calculado sobre el número de acciones totales de la Sociedad a la fecha del presente Documento de Registro.

(2): A través de la sociedad Valfondo Inmuebles, S.L. (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.

A fecha del presente Documento de Registro, ningún consejero es titular de opciones de compra de acciones de Bankinter Logística.

5. INFORMACIÓN FINANCIERA E INDICADORES CLAVE DE RESULTADOS

5.1 Información financiera histórica

El presente punto incluye información financiera consolidada auditada del Grupo 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 de su Grupo.

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 Logística, S.L.; y (ii) en diciembre de 2021, la Sociedad absorbió a Montepino Logística, S.L., se incluye a efectos informativos la información financiera consolidada auditada de Montepino correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Bankinter Logística y de Montepino correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente, fueron formuladas por sus correspondientes Consejos de Administración según las Normas Internacionales de Información Financiera, según fueron adoptadas por la

Unión Europea (NIIF-UE) (las “**NIIF**”) de conformidad con el *Reglamento (CE) n° 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de julio de 2002, relativo a la aplicación de normas internacionales de contabilidad.*

Al amparo de lo establecido en el artículo 19 del Reglamento de Folletos, se incorporan por referencia al presente Documento de Registro: (i) las cuentas anuales consolidadas del Grupo Bankinter Logística correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021, así como el correspondiente informe de gestión consolidado e informe de auditoría, que están disponibles en la página web de Bankinter Logística (www.montepino.net); y (ii) las cuentas anuales consolidadas de Montepino correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020, así como el correspondiente informe de gestión consolidado e informe de auditoría, que están igualmente disponibles en la página web de Bankinter Logística (www.montepino.net).

5.1.1 Información financiera histórica auditada de los dos últimos ejercicios

A. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO

La tabla siguiente recoge el estado de situación financiera consolidado auditado del Grupo Bankinter Logística y de Montepino a 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (SEGÚN NIIF)	Bankinter Logística	Var. 21-20 (%)	Montepino
	31/12/2021		31/12/2020
	Auditado (miles de euros)		Auditado (miles de euros)
ACTIVO			
Inmovilizado intangible	98.840	--	0
Inversiones inmobiliarias	923.627	41	654.906
Inversiones financieras a largo plazo	4.655	0	4.649
Activos por impuesto diferido.....	1.426	(53)	3.037
Periodificaciones a largo plazo	542	--	0
Activo no corriente	1.029.090	55	662.592
Existencias	12	50	8
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	11.683	206	3.820
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.486	40	1.770
Deudores varios	0	(100)	188
Activos por impuesto corriente	204	19	172
Otros créditos con las Administraciones Públicas.....	8.993	432	1.690
Inversiones financieras a corto plazo (otros activos financieros)	441	(65)	1.246
Periodificaciones a corto plazo	1.773	3.011	57
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	16.007	55	10.341
Activo corriente.....	29.916	93	15.472
Total activo.....	1.059.006	56	678.064
PATRIMONIO NETO			
Fondos propios:	661.689	65	402.232
Capital.....	63.227	81	34.914
Prima de emisión	568.499	164	215.740
Reservas.....	(6.393)	(111)	56.935
Otras aportaciones de socios	0	(100)	33.440
Resultado del periodo atribuible a la sociedad dominante.....	36.356	(41)	61.203
Ajustes por cambios de valor	601	139	(1.530)
Total patrimonio neto	662.290	65	400.702
PASIVO			
Provisiones a largo plazo	0	(100)	22.359
Deudas a largo plazo:.....	266.449	53	173.952
Deudas con entidades de crédito	262.737	56	168.893
Derivados.....	0	(100)	2.039
Otros pasivos financieros	3.712	23	3.020
Pasivo por impuesto diferido	80.156	62	49.512
Pasivo no corriente	346.605	41	245.823
Provisiones a corto plazo	0	--	0
Deudas a corto plazo:.....	46.971	77	26.563
Deudas con entidades de crédito	20.274	159	7.842
Otros pasivos financieros	26.697	43	18.721
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	3.033	(39)	4.976
Acreedores varios	2.485	(41)	4.226
Pasivos por impuesto corriente	32	(77)	140
Deudas con Administraciones Públicas.....	516	(15)	610
Periodificaciones a corto plazo	107	--	0
Pasivo corriente.....	50.111	59	31.539
Total patrimonio neto y pasivo	1.059.006	56	678.064

Principales variaciones entre el estado de situación financiera consolidado de 2021 y 2020

Activo

A continuación, se describen las principales variaciones entre las partidas del “activo” del Grupo Bankinter Logística y Montepino a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, respectivamente:

- El importe correspondiente a la partida de “*inmovilizado intangible*” aumenta desde 0 a 98.840 miles de euros como consecuencia del fondo de comercio puesto de manifiesto en la primera consolidación contable con motivo de la adquisición del 100% de las participaciones sociales representativas del capital social de Montepino Logística, S.L. por parte de Bankinter Logística.
- El importe correspondiente a la partida “*inversiones inmobiliarias*” se situó a 31 de diciembre de 2021 en 923.627 miles de euros, un 41% superior con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2020, debido, principalmente, a la inversión realizada en el periodo para la construcción de naves logísticas por importe de 146.790 miles de euros (incluyendo la adquisición de suelos) y a la variación de valor por la puesta a valor razonable de los activos por importe de 121.931 miles de euros. Dicha partida incluye 13.658 miles de euros correspondientes al importe pagado por la adquisición de un suelo (“Illescas”) que se contabilizó por su coste de adquisición como anticipo de inmovilizado debido a que el contrato de adquisición está sujeto a una condición suspensiva.
- Las inversiones inmobiliarias incorporan un importe de 4.542 miles de euros adquiridos a otras partes vinculadas, de los que 2.481 miles de euros corresponden a la Comisión de Desarrollo del GN y 2.061 miles de euros corresponden a honorarios por servicios técnicos (entre otros, redacción de proyectos, dirección de obra, dirección de ejecución, etc.) percibidos por la sociedad Ingeniería Logística Tectónica, S.L.
- El importe correspondiente a la partida “*inversiones financieras a largo plazo*” se situó a 31 de diciembre de 2021 en 4.655 miles de euros, prácticamente sin variación con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2020.
- El importe de la partida “*periodificaciones a largo plazo*” corresponde, fundamentalmente, al saldo pendiente de aplicar a largo plazo del coste del seguro suscrito por importe de 542 miles de euros en el contexto de la adquisición de Montepino Logística, S.L. por parte de la Sociedad. Este seguro cubre la responsabilidad de Montepino Logística, S.L. en el supuesto de incumplimiento de las manifestaciones y garantías otorgadas por ésta en beneficio de la Sociedad, relativas al estado de Montepino Logística, S.L. en el momento de la firma del contrato de compraventa del 100% de las participaciones sociales representativas de su capital social.
- El importe correspondiente a la partida “*clientes por ventas y prestaciones de servicios*” se situó a 31 de diciembre de 2021 en 2.486 miles de euros, un 40% superior con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2020, como consecuencia del incremento de rentas pendientes de cobro a cierre del ejercicio 2021 por importe de 550 miles de euros derivado de retrasos en el cobro por cuestiones administrativas consecuencia de las fusiones ejecutadas. Todas las rentas que se encontraban pendientes de cobro a cierre del ejercicio 2021 se encuentran ya cobradas.
- El importe correspondiente a la partida “*otros créditos con las administraciones públicas*” se situó a 31 de diciembre de 2021 en 8.993 miles de euros, un 432% superior con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2020, debido exclusivamente al saldo activo por el impuesto sobre el valor añadido pendiente de devolución o compensación. La variación corresponde con el impuesto generado por las inversiones realizadas en el ejercicio 2021.
- El importe correspondiente a la partida “*inversiones financieras a corto plazo (otros activos financieros)*” se situó a 31 de diciembre de 2021 en 441 miles de euros, un 65% inferior con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2020, como consecuencia exclusivamente de la cancelación de los depósitos en garantía de los intereses de la financiación mantenida por las sociedades del Grupo. Tanto la financiación como los depósitos en garantía fueron cancelados durante el ejercicio 2021.

- El importe correspondiente a la partida “*periodificaciones a corto plazo*” se situó a 31 de diciembre de 2021 en 1.773 miles de euros, un 3.011% superior con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2020, debido a la comisión de apertura por importe de 1.250 miles de euros ya desembolsada para la financiación preautorizada y no dispuesta que tiene concedida el Grupo, al saldo pendiente de aplicar a corto plazo por importe de 161 miles de euros del coste del seguro de manifestaciones y garantías contratado con motivo de la compra del 100% de las participaciones sociales representativas del capital social de Montepino Logística, S.L. y al incremento del importe pendiente de aplicar de seguros de construcción y promoción.

Patrimonio neto y pasivo

A continuación, se describen las principales variaciones entre los ejercicios 2021 y 2020 de las partidas del “patrimonio neto” y “pasivo”:

- El importe correspondiente a la partida “*total patrimonio neto*” se situó a 31 de diciembre de 2021 en 662.290 miles de euros, aumentando un 65% con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2020 correspondiente a Montepino. En términos económicos, se trata de magnitudes no comparables, ya que corresponden a sociedades cabecera de grupos societarios diferentes (Montepino Logística, S.L. en el ejercicio 2020 y Bankinter Logística en el ejercicio 2021).
- El importe correspondiente a la partida “*provisiones a largo plazo*” se redujo a 0 euros a 31 de diciembre de 2021 desde los 22.359 miles de euros a 31 de diciembre de 2020, como consecuencia del pago de la comisión de éxito a la sociedad encargada de la gestión de Montepino Logística, S.L. que se encontraba provisionada en el ejercicio 2020 y se ha liquidado en 2021 al producirse la venta del 100% las participaciones sociales representativas del capital social de Montepino Logística, S.L.
- El importe correspondiente a la partida “*deudas a largo plazo con entidades de crédito*” se situó a 31 de diciembre de 2021 en 262.737 miles de euros, un 56% superior con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2020, como consecuencia del proceso de refinanciación llevado a cabo durante el ejercicio 2021 por el cual se ha dispuesto de nueva financiación por importe de 266 millones de euros a un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un diferencial de 1,65% y de la cancelación de financiaciones a largo plazo que se hallaban vigentes a 31 de diciembre de 2020 por importe de 169 millones de euros.
- El importe correspondiente a la partida “*derivados*” se redujo a 0 euros a 31 de diciembre de 2021 desde los 2.039 miles de euros a 31 de diciembre de 2020 debido a la cancelación de los derivados de cobertura asociados a las financiaciones a largo plazo tal como se refiere en el guion anterior relativo a la evolución de la partida “*deudas a largo plazo con entidades de crédito*”.
- La partida de “*activo por impuesto diferido*” se situó a 31 de diciembre de 2021 en 1.426 miles de euros, un 53% inferior con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2020. Por su parte, la partida de “*pasivo por impuesto diferido*” se situó a 31 de diciembre de 2021 en 80.156 miles de euros, un 62% superior con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2020. La variación de estas partidas corresponde al impuesto diferido asociado a la revalorización de las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2021, neto de activos por impuesto diferido de la misma naturaleza. En el cierre del ejercicio 2021 figuran neteados aquellos activos y pasivos por impuesto diferido de la misma naturaleza y de previsible liquidación simultánea.
- El importe correspondiente a la partida “*deudas a corto plazo con entidades de crédito*” se situó a 31 de diciembre de 2021 en 20.274 miles de euros, un 159% superior con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2020, debido al importe dispuesto de dos líneas de crédito formalizadas durante el ejercicio 2021 con un límite global de 30 millones de euros que la compañía mantiene con dos entidades financieras. El saldo a 31 de diciembre de 2020 corresponde a la deuda a corto plazo a dicha fecha que ha sido cancelada según lo expuesto en el guion relativo a “*deudas a largo plazo con entidades de crédito*”.
- El importe correspondiente a la partida “*otros pasivos financieros*” se situó a 31 de diciembre de 2021 en 26.696 miles de euros, un 43% superior con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2020, correspondiendo al saldo pendiente de pago a proveedores de inmovilizado vinculado al volumen de inversión en curso.
- El importe correspondiente a la partida “*acreedores varios*” se situó a 31 de diciembre de 2021 en 2.485 miles de euros, un 41% inferior con respecto al importe de dicha partida a 31 de diciembre de 2020, como consecuencia del pago durante el ejercicio 2021 del saldo pendiente por la ayuda a la implantación acordada según el contrato de arrendamiento de una de las instalaciones del Grupo.

B. ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO

1. Estado de resultado integral consolidado (histórico) de 2021 y 2020

La tabla siguiente recoge (i) el estado de resultado integral consolidado auditado del Grupo Bankinter Logística (histórico) para el periodo comprendido entre el 30 de marzo de 2021 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2021; y (ii) el estado de resultado integral consolidado auditado de Montepino (histórico) para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2020.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO (SEGÚN NIIF)	<u>Bankinter Logística</u>	Var. 21-20	<u>Montepino</u>
	<u>31/12/2021⁽¹⁾</u>		<u>31/12/2020⁽²⁾</u>
	<u>Auditado</u>		<u>Auditado</u>
	(miles de euros)	(%)	(miles de euros)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios (prestaciones de servicios).....	13.906	(20)	17.280
Gastos de personal.....	(4)	--	--
Otros gastos de explotación:.....	(8.102)	11	(7.330)
Servicios exteriores.....	(7.279)	10	(6.604)
Tributos.....	(823)	13	(726)
Otros resultados.....	(341)	(97)	(12.893)
Diferencia negativa por combinación de negocios.....	3.362	--	0
Resultado de explotación antes de valoración de inversiones inmobiliarias.....	8.821	400	(2.943)
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias.....	47.191	(49)	92.593
Resultado de explotación.....	56.012	(38)	89.650
Ingresos financieros.....	12	1.100	1
Gastos financieros.....	(9.567)	119	(4.366)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros.....	51	--	0
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros.....	0	--	(20)
Resultado financiero.....	(9.504)	(117)	(4.385)
Resultado antes de impuestos.....	46.508	(45)	85.265
Impuestos sobre beneficios.....	(10.152)	(58)	(24.062)
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.

Según se indica en este apartado, el estado de resultado integral consolidado del Grupo Bankinter Logística de 2021 (iniciado el 30 de marzo) y el estado de resultado integral consolidado de Montepino de 2020 (iniciado el 1 de enero) comprenden periodos de distinta duración. Por tanto, la información financiera de los estados del resultado integral consolidados de 2021 y 2020 no son comparables y, en consecuencia, las variaciones indicadas entre ambos ejercicios no son representativas, por lo que no se incluye una descripción de las mismas.

Principales partidas de resultado integral y evolución durante 2021

- El importe neto de la cifra de negocios corresponde a los ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes por alquileres derivados de la actividad patrimonial del Grupo, que se centra íntegramente en el mercado nacional. Los ingresos del ejercicio correspondientes al periodo comprendido entre el 30 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2021 han ascendido a 13.906 miles de euros, los cuales incluyen, por una parte, (i) los ingresos devengados durante el periodo de los incentivos al alquiler a lo largo de la duración mínima de los respectivos contratos por importe agregado de 963 miles de euros y, por otra parte, (ii) las propias rentas ya facturadas por importe de 12.079 miles de euros. Adicionalmente, se registran como cifra de negocios las refacturaciones a los arrendatarios de costes generales de los inmuebles, cuyo importe en el ejercicio comprendido entre el 30 de marzo y el 31 de diciembre de 2021 ha ascendido a 864 miles de euros.

- Dentro de la línea de “*servicios exteriores*” se incluyen fundamentalmente los servicios prestados por otras partes vinculadas (Gestor Estratégico y Gestor de Negocio) por importe de 4.318 miles de euros.
- La partida “*diferencia negativa por combinación de negocios*” recoge la diferencia generada como consecuencia del mayor valor razonable de la sociedad Logística Ruiseñor S.L. (adquirida con fecha 30 de junio de 2021) respecto al precio de adquisición.
- Como “*otros resultados*” durante el ejercicio 2021, se han producido gastos excepcionales por importe de 341 miles de euros como consecuencia de incumplimientos en los plazos de entrega de una nave arrendada de acuerdo con las condiciones establecidas según contrato.
- En la partida “*variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias*” se ha registrado un ingreso por importe de 47.191 miles de euros como consecuencia de la diferencia entre el valor razonable de los inmuebles y el coste asociado, apoyado en tasaciones realizadas por un experto independiente.
- Dentro del epígrafe “*resultado financiero*” durante el ejercicio 2021, se han imputado como gasto financiero 619 miles de euros correspondiente al coste amortizado asociado al nuevo préstamo formalizado durante el ejercicio 2021. Asimismo, 5.199 miles de euros corresponden a la imputación a resultado como consecuencia de la cancelación de los préstamos incorporados a la Sociedad a raíz de la combinación de negocios del Grupo y Montepino.

2. Estado de resultado integral consolidado teórico (no histórico) de 2021 por combinación de negocios de Bankinter Logística y Montepino.

El 14 de mayo de 2021, Bankinter Logística adquirió las participaciones sociales representativas de la totalidad del capital social de Montepino Logística, S.L. por 518.747 miles de euros. Con ello, resultaron asimismo integradas en el Grupo una serie de sociedades dependientes de las que Montepino Logística, S.L. era la sociedad matriz, incorporando por tanto al Grupo los bienes titularidad de Montepino hasta el 14 de mayo de 2021. A efectos contables, esta operación constituyó una combinación de negocios, de acuerdo con las NIIF. La explotación de dichos bienes aportó al Grupo Bankinter Logística unos ingresos y unos resultados de 13.906 y 29.998 miles de euros, respectivamente, en el período comprendido entre el 14 de mayo de 2021 y el 31 de diciembre de 2021.

A continuación se incluyen, a efectos meramente ilustrativos, las principales magnitudes teóricas (no históricas) de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada por la combinación de negocios de Montepino y el Grupo Bankinter Logística para distintos periodos. Esta información financiera consolidada teórica (no histórica) se ha preparado únicamente a efectos explicativos y, por tanto, estas magnitudes reflejan una situación hipotética y no representan la posición financiera ni los resultados reales de Montepino ni los del Grupo Bankinter Logística en los periodos de referencia que se indican.

En este sentido, las principales magnitudes financieras teóricas (no históricas) para ilustrar la combinación de negocios de Montepino y el Grupo Bankinter Logística que se incluyen en las tablas siguientes de este subapartado B.2 se incluyen en la memoria de las cuentas anuales consolidadas auditadas del Grupo Bankinter Logística del ejercicio 2021. Estas magnitudes financieras teóricas (no históricas) han sido preparadas por la Sociedad y no han sido objeto de informe especial por el auditor de la Sociedad ni por ningún otro auditor independiente.

El objetivo de la información financiera es facilitar una estimación teórica de cuál podría haber sido el importe de ciertas magnitudes relevantes de la cuenta de pérdidas y ganancias del Grupo bajo las hipótesis de que la adquisición por Bankinter Logística de las participaciones sociales representativas del 100% del capital social de Montepino Logística, S.L. —es decir, la integración de Montepino en el Grupo Bankinter Logística— se hubiese producido, respectivamente (i) el 1 de enero de 2021 en lugar del 14 de mayo de 2021, o (ii) el 30 de marzo de 2021 en lugar del 14 de mayo de 2021; dado que durante el ejercicio 2021 Montepino tuvo actividad desde el 1 de enero⁽¹³⁾.

(13): Para la preparación de la información financiera teórica (no histórica) por combinación de negocios de Bankinter Logística y Montepino Logística, S.L. en las 2 hipótesis expuestas se ha tenido en consideración la aportación de Logística Ruiseñor, S.L., que fue adquirida por Montepino Logística, S.L. el 30 de junio de 2021.

▪ **Principales magnitudes financieras consolidadas teóricas (no históricas) entre 1 de enero de 2021 y 31 de diciembre de 2021.**

Bajo la hipótesis de que la adquisición por Bankinter Logística de las participaciones sociales representativas del 100% del capital social de Montepino Logística, S.L. hubiera tenido lugar el 1 de enero de 2021, dado que Montepino tuvo actividad y estuvo operativo en 2021 desde el 1 de enero, se incluyen por su relevancia las siguientes magnitudes teóricas (no históricas) que supondrían en su cuenta de resultados consolidada para el periodo de 12 meses entre el 1 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021.

PRINCIPALES MAGNITUDES FINANCIERAS CONSOLIDADAS (NO HISTÓRICAS)	1/1/2021 a 31/12/2021
POR COMBINACIÓN DE NEGOCIOS DE BANKINTER LOGÍSTICA Y MONTEPINO	(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

La diferencia entre el “resultado de explotación” consolidado (histórico) del Grupo y el “resultado de explotación” consolidado teórico (no histórico) por la combinación de negocios de Montepino y el Grupo desde el 1 de enero de 2021 corresponde al resultado de explotación de Montepino previo a la fecha de su adquisición (14/5/2021) por parte de Bankinter Logística, que incorpora el gasto por importe de 30.583 miles de euros correspondiente a la comisión de éxito liquidada con motivo de dicha adquisición.

La diferencia entre la “variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias” (histórico) del Grupo y la “variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias” teórica (no histórica) por la combinación de negocios de Montepino y el Grupo desde el 1 de enero de 2021 corresponde a la revalorización de los activos inmobiliarios de Montepino desde dicha fecha hasta la fecha de adquisición (14/5/2021) de Montepino por parte de Bankinter Logística, sobre la base de los estándares de valoración de la RICS realizadas por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España y experta en el sector inmobiliario. En particular, uno de los factores concurrentes que influyen en esta evolución es la importante compresión de *yields* no solo en ubicaciones *prime* sino también en instalaciones para *e-commerce*.

▪ **Principales magnitudes financieras consolidadas teóricas (no históricas) entre 30 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2021.**

Por otra parte, si la adquisición por Bankinter Logística de las participaciones sociales representativas del 100% del capital social de Montepino Logística, S.L. hubiera tenido lugar el 30 de marzo de 2021, fecha de constitución de la Sociedad, los ingresos y el resultado aportados al Grupo para el periodo comprendido entre el 30 de marzo de 2021 y el 31 de diciembre de 2021 habrían ascendido a los importes que se indican en la tabla siguiente.

PRINCIPALES MAGNITUDES FINANCIERAS CONSOLIDADAS (NO HISTÓRICAS)	30/3/2021 a 31/12/2021
POR COMBINACIÓN DE NEGOCIOS DE BANKINTER LOGÍSTICA Y MONTEPINO	(miles de euros)
Ingresos	16.185
Resultado	38.266

C. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO

La tabla siguiente recoge (i) el estado de flujos de efectivo consolidado auditado del Grupo Bankinter Logística para el periodo comprendido entre el 30 de marzo de 2021 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2021; y (ii) el estado de flujos de efectivo consolidado auditado de Montepino para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2020.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO (SEGÚN NIF)	Bankinter Logística	Var. 21-20	Montepino
	31/12/2021 ⁽¹⁾		31/12/2020 ⁽²⁾
	Auditado		Auditado
	(miles de euros)	(%)	(miles de euros)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	46.508	(45)	85.265
Ajustes del resultado.....	(41.959)	(48)	(81.388)
Gastos financieros.....	9.567	(119)	4.368
Ingresos financieros.....	(12)	1.100	(1)
Variación de provisiones	--	--	10.168
Variación del valor razonable en inversiones inmobiliarias	(47.191)	(49)	(92.593)
Diferencia negativa de consolidación	(3.362)	--	0
Otros resultados	(961)	(71)	(3.330)
Cambios en el capital corriente.....	(91.554)	(932)	10.998
Existencias.....	6	(400)	(2)
Deudores y otras cuentas a cobrar.....	(375)	(218)	318
Otros activos corrientes	(9.955)	(249)	6.681
Acreedores y otras cuentas a pagar	(28.816)	(929)	3.474
Otros pasivos corrientes.....	(52.414)	(10.046)	527
Otros flujos de efectivos de las actividades de explotación	(4.389)	17	(3.748)
Pago Impuesto sociedades	(28)	92	(349)
Cobros de intereses	12	1.100	1
Pagos de intereses.....	(4.373)	(29)	(3.400)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	(91.394)	(921)	11.127
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones	(597.233)	838	(63.703)
Sociedades del grupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas	(519.915)	--	0
Inversiones inmobiliarias	(76.826)	30	(59.297)
Otros activos financieros	(492)	(89)	(4.406)
Cobros por desinversiones	1.956	41	1.386
Otros activos financieros	1.956	41	1.386
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(595.277)	(855)	(62.317)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.....	625.213	2.452	24.496
Emisión de instrumentos de patrimonio	625.213	2.452	24.496
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.....	77.405	148	31.252
Emisión:			
Deudas con entidades de crédito	282.614	613	39.636
Otras deudas	433	(61)	1.109
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito	(205.205)	2.062	(9.493)
Otras deudas	(437)	--	0
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
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio.....	60	(99)	5.783
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.....	16.007	55	10.341

(1) Período comprendido entre el 30 de marzo de 2021 (fecha constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2021.

(2) Período comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2020.

Principales variaciones del estado de flujos de efectivo de 2021 y 2020

Según se indica en este apartado, el estado de flujos de efectivo consolidado del Grupo Bankinter Logística de 2021 (iniciado el 30 de marzo) y el estado de flujos de efectivo consolidado de Montepino de 2020 (iniciado el 1 de enero) comprenden periodos de distinta duración. Por tanto, la información financiera de los estados de flujos de efectivo consolidados de 2021 y 2020 no es comparable y, en consecuencia, las variaciones indicadas entre ambos ejercicios no son representativas, por lo que no se incluye una descripción de las mismas.

D. MOVIMIENTOS EN LOS FONDOS PROPIOS Y EL PATRIMONIO NETO

La siguiente tabla muestra los movimientos en los fondos propios y el patrimonio neto de Bankinter Logística y Montepino Logística, S.L. para el periodo cubierto por la información financiera histórica.

<u>CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO (SEGÚN NIIF EN MILES DE EUROS)</u>	<u>Capital</u>	<u>Prima de emisión</u>	<u>Reservas</u>	<u>Otras aportaciones de socios</u>	<u>Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante</u>	<u>Ajustes por cambios de valor</u>	<u>Total</u>
Saldos a 31 de diciembre de 2019 (Montepino)	32.426	193.732	20.792	33.440	36.154	(1.357)	315.187
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	--	--	--	--	61.203	(173)	61.030
Operaciones con socios o propietarios:							
Aumentos de capital.....	2.488	22.392	--	--	--	--	24.880
Otras operaciones con socios	--	(384)	--	--	--	--	(384)
Otras variaciones del patrimonio neto.....	--	--	36.143	--	(36.154)	--	(11)
Saldos a 31 de diciembre de 2020 (Montepino)	34.914	215.740	56.935	33.440	61.203	(1.530)	400.702

<u>CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO (SEGÚN NIIF EN MILES DE EUROS)</u>	<u>Capital</u>	<u>Prima de emisión</u>	<u>Reservas</u>	<u>Otras aportaciones de socios</u>	<u>Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante</u>	<u>Ajustes por cambios de valor</u>	<u>Total</u>
Saldos a 30 de marzo de 2021 (Bankinter Logística)	60	--	--	--	--	--	60
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	--	--	(6.393)	--	36.356	601	30.564
Operaciones con socios o propietarios:							
Aumentos de capital.....	63.167	568.499	--	--	--	--	631.666
Otras operaciones con socios	--	--	--	--	--	--	--
Otras variaciones del patrimonio neto.....	--	--	--	--	--	--	--
Saldos a 31 de diciembre de 2021 (Bankinter Logística)	63.227	568.499	(6.393)	--	36.356	601	662.290

E. PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD Y NORMAS DE VALORACIÓN APLICADOS

Las políticas contables utilizadas y las notas explicativas pueden consultarse en las respectivas Memoria de las cuentas anuales auditadas consolidadas del Grupo Bankinter Logística del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021 (www.montepino.net) y Memoria de las cuentas anuales consolidadas de Montepino del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020 (www.montepino.net), que han sido depositadas en la CNMV e incorporadas por referencia al presente Documento de Registro. Véanse los puntos 2, 3 y 4 de las Memorias de dichas cuentas anuales consolidadas.

F. PRINCIPALES MAGNITUDES Y RATIOS FINANCIEROS

La tabla siguiente recoge las principales magnitudes y ratios financieros del Grupo a 31 de diciembre de 2021.

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

(1): Medida Alternativa de Rendimiento (véase Anexo I de este Documento de Registro).

5.1.2 Cambio de fecha de referencia contable

La Sociedad no ha cambiado su fecha de referencia contable durante el periodo cubierto por la información financiera histórica incluida en el presente Documento de Registro.

5.1.3 Normas contables

La información financiera histórica incluida en el presente Documento de Registro ha sido elaborada de acuerdo con las NIIF.

5.1.4 Cambio del marco contable

Tanto las cuentas anuales consolidadas del Grupo Bankinter Logística como las de Montepino correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente, fueron formuladas según las NIIF y la Sociedad no tiene la intención de adoptar un nuevo marco de normas contables en los próximos estados financieros anuales que publique.

5.1.5 Información financiera auditada preparada con arreglo a las normas nacionales de contabilidad

No procede. La información financiera consolidada auditada correspondiente a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2021 de la Sociedad y a 31 de diciembre de 2020 de Montepino fue preparada según las NIIF. Por tanto, los estados financieros consolidados auditados incluidos en el punto 5.1.1 de este Documento de Registro se componen del estado de situación financiera, el estado de resultado integral, el estado de flujos de efectivo y los movimientos en los fondos propios y el patrimonio neto del Grupo y de Montepino.

5.1.6 Estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados auditados correspondiente a los ejercicios cerrados, respectivamente, a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, se incluyen en el punto 5.1.1 de este Documento de Registro.

5.1.7 Antigüedad de la información financiera

La fecha de cierre del estado de situación financiera consolidado correspondiente al último ejercicio de información financiera auditada (ejercicio 2021 cerrado a 31 de diciembre) no precede en más de 16 meses a la fecha del presente Documento de Registro.

5.2 Información financiera intermedia

No procede. A la fecha del presente Documento de Registro, Bankinter Logística no ha publicado estados financieros intermedios.

5.3 Auditoría de la información financiera histórica anual

5.3.1 Declaración de que se ha auditado la información financiera histórica

Los estados financieros individuales y consolidados del Grupo Bankinter Logística correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021 han sido auditados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (“**PwC**”) sin salvedades.

Los estados financieros consolidados de Montepino correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020 fueron auditados por PwC sin salvedades. Los estados financieros individuales de Montepino Logística, S.L. correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020 no fueron auditados dado que no existía obligación legal.

PwC está domiciliada en Madrid, Paseo de la Castellana, nº 259 B, e inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0242.

5.3.2 Indicación de otra información en el documento de registro que haya sido auditada por los auditores

A excepción de las cuentas anuales consolidadas auditadas del Grupo Bankinter Logística y Montepino correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente, el presente Documento de Registro no incluye otra información financiera que haya sido auditada por los auditores.

5.3.3 Fuente de la información financiera del documento de registro que no se haya extraído de los estados financieros auditados del emisor e indicación de que dicha información financiera no ha sido auditada.

A excepción de los datos financieros extraídos de las cuentas anuales consolidadas auditadas del Grupo Bankinter Logística y Montepino correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente, así como aquellos otros datos financieros en los que se menciona expresamente la fuente, el resto de información financiera contenida en el presente Documento de Registro ha sido extraída de la contabilidad interna y del sistema de información de gestión de la Sociedad y de Montepino Logística, S.L., que no ha sido objeto de auditoría separada.

5.4 Indicadores clave de resultados

5.4.1 Descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio del periodo cubierto por la información financiera histórica.

Véase el apartado F del punto 5.1.1 de este Documento de Registro.

5.5 Cambio significativo en la situación financiera del emisor

Desde el 31 de diciembre de 2021 hasta la fecha del presente Documento de Registro, no se ha producido ningún cambio significativo en la situación financiera o comercial de la Sociedad distinto de los incluidos en el presente Documento de Registro.

5.6 Política de dividendos

A. Descripción de la política de distribución de dividendos del emisor y cualquier restricción al respecto

La política de distribución de dividendos y su importe se fija por la Junta General de accionistas de la Sociedad a propuesta del Consejo de Administración. En la actualidad, Bankinter Logística no ha establecido una política de reparto de dividendos, sin perjuicio de la aplicación de las disposiciones relativas al reparto de dividendos como consecuencia del acogimiento de la Sociedad al régimen de las SOCIMIs, como se expone a continuación en este apartado. Asimismo, el pago de dividendos que, eventualmente, la Sociedad acuerde, dependerá de diversos factores, incluyendo la satisfactoria gestión del negocio y sus resultados operativos, además de las limitaciones que, en su caso, puedan contener los contratos de financiación que la Sociedad pueda suscribir.

Los Estatutos Sociales de Bankinter Logística establecen una serie de reglas especiales de distribución de dividendos (artículo 33) para que Bankinter Logística pueda ser indemnizada por los perjuicios que le pudiera ocasionar la tributación de determinados accionistas. En este sentido, 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 de que Bankinter Logística pueda cumplir con las obligaciones tributarias como consecuencia del acogimiento al régimen fiscal especial de las SOCIMI por parte de la Sociedad, 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.*
- h) *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 de distribución de dividendos y 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:

Dividendo: 100

Gravamen especial: $100 \times 19\% = 19$

Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): 19

Indemnización ("I"): 19

Base imponible del IS por la indemnización ("BIi"): 19

Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"): 0

Efecto sobre la sociedad: $I - GISge - GISi = 19 - 19 - 0 = 0$

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:

Dividendo: 100

Gravamen especial: $100 \times 19\% = 19$

Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): 19

Indemnización ("I"): $19 + (19 \times 0,1) / ((1 - 0,1)) = 21,1119$

Base imponible del IS por la indemnización ("BIi"): 21,11

Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"): $21,11 \times 10\% = 2,11$

Efecto sobre la sociedad: $I - GISge - GISi = 21,11 - 19 - 2,11 = 0$

- 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.).”

B. Importe de los dividendos distribuidos por acción en cada ejercicio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica.

Dado que Bankinter Logística se constituyó y comenzó sus actividades el 30 de marzo de 2021, no ha repartido dividendos durante el periodo cubierto por la información financiera histórica. La Junta General de Accionistas de la Sociedad, en reunión celebrada el 22 de marzo de 2022, aprobó la aplicación del resultado negativo propuesta por el Consejo de Administración, integrando las pérdidas del ejercicio en la partida de resultados negativos de ejercicios anteriores.

5.7 Información financiera pro forma

No aplicable.

6. INFORMACIÓN SOBRE LOS ACCIONISTAS Y LOS TENEDORES DE VALORES

6.1 Accionistas principales

6.1.1 Nombre de cualquier persona que, directa o indirectamente, tenga un interés en el capital o en los derechos del voto del emisor igual o superior al 5% del capital o del total de derechos de voto, así como la cuantía del interés de cada una de esas personas.

La siguiente tabla muestra los accionistas principales (participación igual o superior al 5% del capital) de la Sociedad a la fecha del presente Documento de Registro:

ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS	Número de derechos de voto			% sobre el total de derechos de voto ⁽¹⁾
	Directos	Indirectos	Total	
Bankinter, S.A.	4.054.000	0	4.054.000	6,4119
D. Juan José Vera Vera ⁽²⁾	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
Total.....	8.054.000	3.230.000	11.284.000	17,847

(1): Calculados con base en el número de acciones en circulación de la Sociedad a la fecha del presente Documento de Registro.

(2): A través de la sociedad Valfondo Inmuebles, S.L. (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.

6.1.2 Explicación acerca de si los accionistas principales del emisor tienen distintos derechos de voto

Todas las acciones de Bankinter Logística otorgan los mismos derechos políticos y económicos a todos sus titulares.

6.1.3 Declaración acerca de si el emisor es propiedad o está bajo el control, directa o indirectamente, de un tercero y de quién se trata.

A la fecha del presente Documento de Registro, Bankinter Logística no está bajo el control, aislada o concertadamente, ni directa o indirectamente, de ninguna persona física o jurídica.

6.1.4 Descripción de todo acuerdo, conocido por el emisor, cuya aplicación pueda, en una fecha ulterior, ocasionar o impedir un cambio en el control del emisor.

Según el conocimiento de Bankinter Logística, no existe ningún acuerdo cuya aplicación pueda, en una fecha ulterior, ocasionar o impedir un cambio en el control de la Sociedad.

6.2 Procedimientos judiciales y de arbitraje

6.2.1 Información sobre cualquier procedimiento administrativo, judicial o de arbitraje (incluidos los procedimientos pendientes o que el emisor considere que puedan afectarle), durante un periodo que cubra por lo menos los 12 meses anteriores, que pueda tener o haya tenido en el pasado recientes efectos significativos en la situación financiera o rentabilidad del emisor y/o del grupo.

Desde los 12 meses anteriores a la fecha del presente Documento de Registro, ni Bankinter Logística ni ninguna de las sociedades del Grupo se encuentran incurso en procedimiento alguno administrativo, legal o de arbitraje, incluidos aquellos pendientes de resolución o que puedan afectarle sustancialmente según conocimiento de la Sociedad, que haya tenido o pudiera tener efectos significativos en el Grupo y/o en su posición o rentabilidad financiera.

6.3 Conflictos de intereses de los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y de la alta dirección.

A) Posibles conflictos de interés entre los deberes de las personas mencionadas en el punto 4.1.1 del Documento de Registro con la Sociedad y sus intereses privados y/u otros deberes.

Según la información que ha sido facilitada a Bankinter Logística, ninguna de las personas físicas mencionadas en el punto 4.1.1 del presente Documento de Registro tiene conflictos de interés entre sus deberes para con Bankinter Logística y sus intereses privados, ni realiza actividades por cuenta propia o ajena similares, análogas o complementarias a las del objeto social de Bankinter Logística, salvo aquellas que se indican en la tabla del referido punto 4.1.1, en la que se recogen las sociedades de las que estas personas son, o han sido, miembros de los órganos de administración, supervisión o socios directos, en cualquier momento durante los últimos 5 años.

A la fecha del presente Documento de Registro, ni los miembros del Consejo de Administración de Bankinter Logística ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a la Sociedad situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

B) Cualquier acuerdo o entendimiento con accionistas importantes, clientes, proveedores u otros, en virtud de los cuales cualquier persona mencionada en el punto 4.1.1 del Documento de Registro hubiera sido designada miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o alto directivo.

La Sociedad, Bankinter y Valfondo Inmuebles suscribieron el 14 de mayo de 2021 un contrato entre accionistas (el “**Contrato entre Accionistas**”), con el objeto de regular las relaciones entre sí como accionistas de Bankinter Logística. Conforme al Contrato entre Accionistas, el Consejo de Administración de la Sociedad está formado por

7 Consejeros, de los cuales Bankinter designa a 2 y Valfondo Inmuebles a otros 2, teniendo los 3 Consejeros restantes la categoría de “otros externos”. Para más información sobre el Contrato entre Accionistas, véase el punto 6.7.1 del presente Documento de Registro.

C) *Detalles de cualquier restricción acordada por las personas mencionadas en el punto 4.1.1 de este Documento de Registro sobre la enajenación durante un determinado periodo de tiempo de su participación en los valores de la sociedad.*

En virtud del Contrato entre Accionistas, Bankinter y Valfondo Inmuebles se comprometieron a no transmitir sus acciones de Bankinter Logística, ya sea total o parcialmente, en tanto no se haya propuesto a la Junta General de Accionistas por el Consejo de Administración la Desinversión, salvo con la autorización del otro accionista. Para más información sobre el Contrato entre Accionistas, véase el apartado C del punto 6.7.1 de este Documento de Registro.

6.4 Operaciones con partes vinculadas

6.4.1 *Naturaleza y alcance de todas aquellas operaciones con partes vinculadas que sean, tomadas individualmente o en su conjunto, importantes para el emisor.*

Según el artículo 529 vicios de la Ley de Sociedades de capital se entenderán por operaciones vinculadas aquellas realizadas por la Sociedad o sus sociedades dependientes con Consejeros, con accionistas titulares de un 10 % o más de los derechos de voto o representados en el consejo de administración de la sociedad, o con cualesquiera otras personas que deban considerarse partes vinculadas con arreglo a las Normas Internacionales de Contabilidad, adoptadas de conformidad con el Reglamento (CE) 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de julio de 2002, relativo a la aplicación de normas internacionales de contabilidad.

Operaciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2021 (desde el 30 de marzo hasta el 31 de diciembre de 2021)

La información sobre operaciones con otras partes vinculadas correspondiente al periodo comprendido entre el 30 de marzo de 2021 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2021 se recoge en la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2021 (nota 18), las cuales han quedado incorporadas por referencia al presente Documento de Registro.

Operaciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2022 (desde el 1 de enero hasta la fecha del presente Documento de registro)

En marzo de 2022, la Sociedad suscribió con Bankinter un contrato de financiación (cuenta 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 previsto referido en el apartado a) (i) del punto 6.5.1 de este Documento de Registro. A fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad no ha dispuesto ningún importe sobre esta cuenta de crédito.

En el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2022 y la fecha del presente Documento de Registro, se han devengado las correspondientes comisiones a favor del Gestor de Negocio y del Gestor Estratégico por la prestación de los respectivos servicios, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los Contratos de Gestión (véanse los apartados A y B del punto 6.7.1 de este Documento de Registro). La Sociedad estima que el importe agregado de estas comisiones entre el 1 de enero de 2022 y el 28 de febrero de 2022 asciende a un total de 1.590 miles de euros.

6.5 Capital social

6.5.1 *Importe del capital emitido*

A la fecha del presente Documento de Registro, el capital social de Bankinter Logística es de 63.226.500 euros, dividido en 63.226.500 acciones ordinarias representadas por medio de títulos simples o múltiples de una única clase y serie y de un valor nominal de 1 euro cada una de ellas. Todas las acciones en que se divide el capital social de Bankinter Logística se hallan totalmente suscritas y desembolsadas, son ordinarias, de una única serie y otorgan los mismos derechos y obligaciones para los accionistas.

a) *Número de acciones autorizadas*

- (i) La Junta General Ordinaria de accionistas de Bankinter Logística celebrada el 22 de marzo de 2022 acordó autorizar al Consejo de Administración de la Sociedad para que, al amparo de lo previsto en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, pudiera aumentar en el plazo de 1 año el capital social de la Sociedad mediante aportaciones dinerarias, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y previsión de suscripción incompleta, en un importe efectivo (nominal más prima de emisión) máximo total de 250 millones de euros.

La delegación al Consejo de Administración incluía la facultad de determinar la prima de emisión de las nuevas acciones de la Sociedad, sin que el precio de emisión (nominal más prima) pudiera ser inferior a 10 euros por acción, así como la determinación, en función del precio de emisión de las nuevas acciones, del importe nominal del aumento del capital y el número máximo de acciones ordinarias a emitir, que serían como máximo de 25.000.000 euros y de 25.000.000 acciones, respectivamente, teniendo en cuenta el precio mínimo de emisión. Adicionalmente, la delegación incluía la facultad de dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital social de Bankinter Logística una vez acordado y ejecutado el acuerdo de aumento de capital correspondiente. Igualmente, se autorizaba al Consejo de Administración para delegar a favor de los Consejeros D. Íñigo Guerra Azcona, D. Fernando Moreno Marcos y D. Juan José Vera Villamayor las facultades conferidas en virtud del referido acuerdo.

En ejercicio de la delegación conferida por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 22 de marzo de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad, en la sesión celebrada en esa misma fecha, aprobó ejecutar el acuerdo de aumento el capital social adoptado por la referida Junta General en un importe nominal de 22.761.540 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 22.761.540 nuevas acciones ordinarias de 1 euros de valor nominal cada una de ellas.

- (ii) Asimismo, La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 22 de marzo de 2022 acordó autorizar al Consejo de Administración de la Sociedad para que, dentro del plazo máximo de 5 años y conforme a lo dispuesto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, pueda aumentar el capital social hasta la mitad de la cifra del capital social (es decir, aumentar el capital social en un importe máximo de 31.613.250 euros), en una o varias veces y en cualquier momento, sin necesidad de convocatoria ni acuerdo posterior de la Junta General, mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones, ya sean ordinarias o de cualquier otro tipo permitidas por la Ley de Sociedades de Capital, con expreso reconocimiento del derecho de suscripción preferente, con o sin prima de emisión, pudiendo fijar las características de las nuevas acciones y los términos y condiciones del aumento de capital, así como ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el periodo de suscripción preferente y establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital social de la Sociedad quede aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas. En virtud de dicho acuerdo de la Junta General, se delegó en el Consejo de Administración, a su vez, la facultad de dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital social de Bankinter Logística una vez acordado y ejecutado el acuerdo de aumento

de capital correspondiente. A la fecha del presente Documento de Registro, el Consejo de Administración de la Sociedad no ha hecho uso de esta autorización.

b) *Número de acciones emitidas e íntegramente desembolsadas y las emitidas pero no desembolsadas íntegramente.*

A la fecha del presente Documento de Registro, todas las acciones emitidas de Bankinter Logística están íntegramente desembolsadas.

c) *Valor nominal por acción, o que las acciones no tienen ningún valor nominal*

El valor nominal unitario por acción es de 1 euro.

d) *Número de acciones de Bankinter Logística en circulación al inicio y al final del ejercicio 2021*

El número de acciones de Bankinter Logística en circulación al inicio del ejercicio 2021 (30 de marzo) era de 60.000 acciones y al final (31 de diciembre) del ejercicio 2021 era de 63.226.500 acciones.

6.5.2 *Si hay acciones que no representan capital, número y principales características de esas acciones.*

Todas las acciones de la Sociedad son representativas del capital social.

6.5.3 *Número, valor contable y valor nominal de las acciones del emisor en poder o en nombre del propio emisor o de sus filiales.*

A la fecha del presente Documento de Registro, Bankinter Logística no tiene acciones en autocartera.

6.5.4 *Importe de todo valor convertible, valor canjeable o valor con certificados de opción de compra (warrants), con indicación de las condiciones y los procedimientos que rigen su conversión, canje o suscripción.*

A la fecha del presente Documento de Registro, Bankinter Logística no ha emitido valores canjeables ni convertibles en acciones ni valores con certificados de opción de compra (*warrants*).

6.5.5 *Información y condiciones de cualquier derecho de adquisición y/u obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre el compromiso de aumentar el capital.*

Al margen de lo dispuesto en el apartado a) del punto 6.5.1 de este Documento de Registro, a la fecha del presente Documento de Registro no existen derechos de adquisición y/u obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre la decisión de aumentar el capital de la Sociedad.

6.5.6 *Información sobre cualquier capital de cualquier sociedad del grupo que esté bajo opción o que se haya acordado, condicional o incondicionalmente, someter a opción y detalles de esas opciones, incluidas las personas a las que se dirigen esas opciones.*

A la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad no ha otorgado ninguna opción que esté vigente sobre las acciones de cualquier sociedad del Grupo Bankinter Logística.

6.6 Escritura de constitución y estatutos

6.6.1 *Breve descripción de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o del reglamento interno del emisor que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control del emisor.*

No existen disposiciones estatutarias ni en los reglamentos internos que tengan por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control de Bankinter Logística.

Sin perjuicio de lo anterior, y pese a que la Sociedad no es una sociedad cotizada y por tanto 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*, los Estatutos Sociales de Bankinter Logística contemplan determinadas previsiones en relación con los cambios en el capital. 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.”*

6.7 Contratos importantes

6.7.1 Breve resumen de cualquier contrato importante, al margen de los contratos celebrados en el desarrollo corriente de la actividad empresarial, del cual sea parte el emisor o cualquier miembro del grupo, celebrado durante el año inmediatamente anterior a la publicación del documento de registro.

Al margen de los contratos que se resumen a continuación, ni la Sociedad ni ninguna sociedad del Grupo han celebrado, durante el último año, contratos importantes al margen de los suscritos en el desarrollo corriente de su actividad empresarial. Para el desarrollo de su objeto social, la Sociedad, Montepino Logística, S.L. (sociedad absorbida por Bankinter Logística) y Valfondo Inmuebles suscribieron con Bankinter el Contrato de Asesoramiento Estratégico. Por otra parte, la Sociedad, Montepino Logística, S.L. (sociedad absorbida por Bankinter Logística) y Bankinter suscribieron con Valfondo Gestión el Contrato de Gestión de Negocio. Asimismo, la Sociedad suscribió con Bankinter y Valfondo Inmuebles el Contrato de Accionistas. Los Contratos de Gestión y el Contrato de Accionistas fueron suscritos en mayo de 2021.

A continuación, se incluye una breve descripción de cada uno de estos contratos.

A. Contrato de Asesoramiento Estratégico

El Gestor Estratégico 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 (los “**Servicios de Gestión Estratégica**”), incluyendo, entre otros, los servicios de:

- (a) colaboración en el proceso de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad
- (b) colaboración en el gobierno corporativo de la Sociedad;
- (c) revisión del Plan de Negocio y Presupuestos formulados por el Gestor de Negocio y, en caso de que no dé su visto bueno a la propuesta, elaboración de un informe justificativo indicando los motivos del rechazo y de un informe de recomendaciones;
- (d) asesoramiento en la dirección y gestión estratégica de la Sociedad y de las filiales;

- (e) asesoramiento en la política de colocación de capital de la Sociedad entre los inversores de banca privada del Gestor Estratégico, identificando oportunidades de inversiones entre sus clientes con expectativas acordes con los planes de la Sociedad y coordinación de la colocación;
- (f) representación de los inversores de su cartera de banca privada en el acompañamiento de las inversiones de la Sociedad y de las filiales, así como relación e interlocución con ellos durante el periodo de inversión en la Sociedad;
- (g) asesoramiento en captación de recursos, operaciones de ampliación de capital de la Sociedad, análisis de las alternativas estratégicas, pre-sondeos de mercado, identificación de inversores y asesoramiento en la colocación del capital incrementado de la Sociedad entre los clientes de banca privada del Gestor Estratégico y coordinación de la operación; y
- (h) análisis de determinadas propuestas planteadas por el Consejo de Administración de la Sociedad y elaboración, en su caso, de un informe justificativo.

En la prestación de sus servicios el Gestor Estratégico debe velar por que el Gestor de Negocio gestione los activos de conformidad con la Estrategia de Inversión descrita en el punto 2.2.2 de este Documento de Registro.

Durante la vigencia del Contrato de Asesoramiento Estratégico, el Gestor Estratégico debe mantener en vigor una póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra cualquier reclamación de terceros por daños personales o materiales, incluidos los daños directos e indirectos derivados de la ejecución de los Servicios de Gestión Estratégica. A la fecha del presente Documento de Registro, el Gestor Estratégico tiene suscrita esta póliza de seguro.

La Sociedad no puede contratar a ningún gestor distinto del Gestor Estratégico para la prestación de los Servicios de Gestión Estratégica, tal como se establece en el apartado 3.1 del Contrato de Asesoramiento Estratégico.

Equipo de Gestión Estratégica

El Gestor Estratégico prestará los servicios a la Sociedad de forma directa, mediante un equipo formado por profesionales con la experiencia y aptitudes requeridas para prestar los Servicios de Gestión Estratégica, si bien tendrá derecho a subcontratar y delegar parcialmente la prestación de los mismos en terceros profesionales siempre que continúe siendo responsable solidario frente a la Sociedad de cualquier pérdida o daño de cualquier tipo causado por las actuaciones del delegatario correspondiente.

El Gestor Estratégico está facultado para requerir al Consejo de Administración de la Sociedad para que proponga a la Junta General de Accionistas de la Sociedad el nombramiento de 2 consejeros de los 7 consejeros que forman el Consejo de Administración (ver apartado A del punto 4.1.1 de este Documento de Registro). El Presidente, Secretario y, en su caso, Vicesecretario, serán nombrados a propuesta de los Consejeros propuestos por el Gestor Estratégico.

Honorarios y gastos

El Gestor Estratégico tiene derecho a percibir los siguientes honorarios de la Sociedad (más el IVA correspondiente, en su caso). Las comisiones relacionadas a continuación incluyen los gastos del día a día del Gestor Estratégico.

(i) Comisión base

Como contraprestación a los Servicios de Gestión Estratégica prestados a la Sociedad, el Gestor Estratégico tiene derecho a percibir una comisión base (la “**Comisión Base del GE**”).

La Comisión Base del GE es trimestral, exigible por trimestres naturales vencidos y en efectivo, y equivale al porcentaje acumulado por tramos, a determinar según los siguientes umbrales, del 0,75% del valor bruto de los activos totales (*gross asset value*) (el “**GAV**”)⁽¹⁴⁾. Dicho porcentaje será: (i) el 40% del 0,75% del GAV si el GAV

(14): Medida Alternativa de Rendimiento (véase Anexo I de este Documento de Registro).

es inferior a 1.000 millones de euros; (ii) si el GAV es superior a 1.000 millones de euros e inferior a 1.500 millones de euros, a la cifra anterior se le añadirá el 45% del 0,75% del importe del GAV que exceda de 1.000 millones de euros; y (iii) si el GAV es superior a 1.500 millones de euros, a las cifras anteriores se le adicionará el 50% del 0,75% del importe del GAV que exceda de 1.500 millones de euros. A los efectos de determinación del GAV de los activos, sobre una base semestral, el Gestor de Negocio debe solicitar a un experto que realice una evaluación externa de cada activo de conformidad con los estándares de valoración de la RICS y ajustando proporcionalmente lo que corresponda para reflejar periodos inferiores a un trimestre.

La Comisión Base del GE comenzó a devengarse el 14 de mayo de 2021 y la primera liquidación tuvo lugar al término del segundo trimestre de 2021.

(ii) Comisión de éxito

El Gestor Estratégico tiene derecho a percibir de la Sociedad una comisión de éxito equivalente al 12,50% del EPRA NAV⁽¹⁵⁾ que exceda el EPRA NAV que genere una tasa interna de retorno del 6% (la “TIR”) (la “Comisión de Éxito del GE”).

La TIR es la tasa efectiva anual de descuento que hace que el valor actual neto de todos los flujos de efectivo de una determinada inversión sea igual a cero.

Para el cálculo de la TIR se considerarán (i) los flujos negativos de caja: (a) el importe de capital suscrito y desembolsado por todos los accionistas de la Sociedad en el aumento de capital realizado en mayo de 2021, incluyendo capital social y prima de emisión; y (b) las futuras aportaciones a fondos propios adicionales que sean suscritas y desembolsadas por los accionistas actuales o futuros de la Sociedad; y (ii) los flujos positivos de caja: (a) todos los flujos brutos procedentes de la Sociedad percibidos por los accionistas de la Sociedad en su condición de tales hasta el devengo de la Comisión de Éxito del GE (incluyendo, sin limitación, dividendos y reducciones de capital); (b) el EPRA NAV equivalente al 100% del capital social de la Sociedad en el momento del cálculo de la Comisión de Éxito del GE, excluida la misma.

La Comisión de Éxito del GE será liquidada al Gestor Estratégico, se devengará y se calculará, principalmente en los siguientes supuestos:

- (a) En el momento en el que se produzca la Desinversión.
- (b) En caso de que la Junta General de accionistas apruebe la modificación de la Estrategia de Desinversión, al cumplirse el décimo aniversario de la firma del Contrato de Asesoramiento Estratégico, o a la finalización de las prórrogas en su caso, y cada 3 años a partir de ese momento hasta que se produzca la Desinversión o hasta que se resuelva el Contrato de Asesoramiento Estratégico, momentos en los que se volverá a calcular y devengar la Comisión de Éxito del GE.
- (c) En caso de que la Junta General de accionistas no apruebe la Desinversión propuesta por el Consejo de Administración o las acciones necesarias para su ejecución y cada tres 3 años a partir de ese momento hasta que se produzca la Desinversión o hasta que se resuelva el Contrato de Asesoramiento Estratégico, momentos en los que se volverá a calcular y devengar la Comisión de Éxito del GE.
- (d) En caso de adquisición del control de la Sociedad, según este supuesto se define en el Contrato de Asesoramiento Estratégico (i.e. fundamentalmente si cualquier persona o grupo de personas actuando de forma concertada adquiriese el control de la Sociedad).

(iii) Comisión de comercialización y estructuración

El Gestor Estratégico tiene derecho a recibir de la Sociedad, como contraprestación por el asesoramiento en las ampliaciones de capital de la Sociedad y la colocación del capital entre sus inversores, un importe equivalente al 1% del capital social y prima desembolsados, neto de impuestos, comisiones y otros gastos y costes de adquisición.

(15): Véase EPRA NTA en Anexo I de este Documento de Registro. El EPRA NAV ha sido desdoblado en métricas más específicas, de las que el EPRA NTA es la más homologable.

La factura global correspondiente a esta comisión será emitida en el momento de la ejecución de cada ampliación de capital.

(iv) Comisiones pagadas al Gestor Estratégico en 2021

El importe total de las comisiones pagadas por la Sociedad al Gestor Estratégico en el ejercicio 2021 en virtud del Contrato de Asesoramiento Estratégico ascendió a 7.953 miles de euros, cuyo desglose es el siguiente:

- Comisión Base del GE: 1.636 miles de euros; y
- Comisión por colocación de acciones: 6.317 miles de euros.

Exclusividad

Durante la vigencia del Contrato de Asesoramiento Estratégico, el Gestor Estratégico y las sociedades de su grupo sólo pueden invertir en activos logísticos en España y Portugal a través de la Sociedad, sin que pueda promover, comercializar o gestionar otros vehículos con un objeto de inversión similar.

Duración

El Contrato de Asesoramiento Estratégico extenderá su vigencia durante el Periodo de Desinversión, incluidas (en su caso) sus prórrogas. A partir de dicho plazo, en caso de que no se haya producido la Desinversión y salvo que la Junta General de la Sociedad haya adoptado un acuerdo en otro sentido, el Contrato de Asesoramiento Estratégico se entenderá prorrogado automáticamente por anualidades (hasta un máximo de 2), salvo que cualquiera de las partes denunciase con, al menos, 6 meses de antelación la correspondiente prórroga.

Resolución

El Contrato de Asesoramiento Estratégico se podrá resolver anticipadamente en los siguientes supuestos:

(i) Resolución a instancia de la Sociedad o del Gestor Estratégico.

- a. Automática, sin necesidad de formalidad alguna, en la primera de las siguientes fechas:
 - i. La fecha de la Desinversión.
 - ii. Superado el Periodo de Desinversión y, en su caso, las prórrogas, la fecha de expiración de cualquiera de sus ulteriores prórrogas, cuando cualquiera de las partes haya denunciado el contrato con seis meses de antelación.
 - iii. La fecha que las partes de mutuo acuerdo hayan acordado por escrito.
- b. Previa notificación por escrito a la otra parte, en caso de:
 - i. La extinción de la personalidad jurídica, cese de la actividad, liquidación, disolución o cualquier otra forma de protección judicial de la otra parte por causas legales y/o involuntarias a la parte afectada.
 - ii. La promulgación o modificación de cualquier ley o norma que tenga el efecto de convertir en ilegal la prestación de los servicios por el Gestor Estratégico a favor de la Sociedad o que impida sustancialmente la prestación de dichos servicios y siempre y cuando la situación, en caso de ser posible, no haya sido remediada dentro del plazo que sea requerido legalmente para ello conforme a lo dispuesto por dicha norma.

En caso de que se resuelva el Contrato de Asesoramiento Estratégico por el acaecimiento de alguna de las causas indicadas, el Gestor Estratégico tiene derecho a percibir la totalidad de las comisiones debidas hasta la fecha de la resolución (calculándose la Comisión de Éxito del GE a la fecha de resolución). Producida la resolución por la causa prevista en el (i) b.i. de este apartado, la parte no afectada por tal circunstancia debe notificar a la parte afectada su voluntad de resolver el contrato con expresión de los motivos.

(ii) *Resolución a instancia de la Sociedad y de las filiales.*

- a. Por incumplimiento grave y reiterado de las obligaciones del Gestor Estratégico.
- b. Por causas objetivas, la Sociedad podrá resolver el Contrato de Asesoramiento Estratégico, previa notificación al Gestor Estratégico, si se verifica alguna de las siguientes situaciones:
 - i. Por la separación de los miembros del Consejo de Administración designados por el Gestor Estratégico en ejercicio de la acción social de responsabilidad conforme al artículo 238 de la Ley de Sociedades de Capital, salvo que la causa justificativa en última instancia de dicha separación se haya producido después de que el Gestor Estratégico haya comunicado expresamente a la Sociedad que los esfuerzos por él realizados para conseguir la renuncia voluntaria, el cese o la remoción de dichos miembros del Consejo de Administración designados por el Gestor Estratégico han resultado infructuosos.
 - ii. Por la transmisión a terceros de las acciones representativas del capital social de la Sociedad que ostente el Gestor Estratégico, salvo que haya obtenido la autorización previa y por escrito de la Sociedad o del Gestor de Negocio. Sin perjuicio de lo anterior, no se reputará transmisión del capital social que, en cada momento, ostente el Gestor Estratégico, la realizada entre sociedades integradas dentro de su grupo.

En el supuesto señalado en el punto a. anterior, el Gestor Estratégico sólo tiene derecho a percibir la totalidad de las comisiones devengadas (proporcionalmente, en su caso) a la fecha de la resolución, aunque no se hubieran liquidado, sin perjuicio de la indemnización de daños y perjuicios que, en su caso, pudiera corresponderle. En los casos indicados en el punto b., el Gestor Estratégico tendrá derecho a percibir la totalidad de las comisiones devengadas, aunque no se hubieran liquidado.

(iii) *Resolución a instancia del Gestor Estratégico*

- a. Por incumplimiento grave y reiterado de las obligaciones de la Sociedad y/o de las sociedades del Grupo.
- b. Por causas objetivas, el Gestor Estratégico podrá resolver el Contrato de Asesoramiento Estratégico, previa notificación a la Sociedad, en caso de:
 - i. Adopción de cualquier acuerdo por los accionistas o los órganos de gobierno de la Sociedad o de cualquier modificación estructural o estatutaria que, no justificada en un incumplimiento no subsanado del Gestor Estratégico, determine la imposibilidad o la no razonabilidad para el Gestor Estratégico de seguir prestando los Servicios de Gestión Estratégica en la forma prevista en el Contrato de Asesoramiento Estratégico.
 - ii. Que un único accionista o varios actuando en concierto adquieran el control de la Sociedad en los términos del Capítulo IX del Título IV del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores.
 - iii. Que, no habiéndose producido una adquisición del control de la Sociedad, ésta proceda al cese de los Consejeros designados por el Gestor Estratégico y la Sociedad no proceda a designar a los sustitutos indicados por el Gestor Estratégico, salvo que el cese de los Consejeros esté justificado por un incumplimiento de sus obligaciones.
 - iv. Aprobación por parte de la Junta General de Accionistas de la modificación de la Estrategia de Inversión con el voto en contra del Gestor Estratégico, o la no aprobación por parte de la Junta General de Accionistas de la Desinversión o de las acciones necesarias para llevar a cabo dicha Desinversión.

En caso de que se resuelva el Contrato de Asesoramiento Estratégico a instancia del Gestor Estratégico, la Sociedad está obligada a abonar en concepto de penalidad sustitutiva al Gestor Estratégico:

- (a) La Comisión de Éxito del GE que, en su caso, resulte calculada al tiempo de la resolución.

- (b) La Comisión Base del GE que se habría devengado hasta el décimo aniversario del Contrato (o, en su caso, de la prórroga entonces en curso).
- (c) Asimismo, la Sociedad se compromete a amortizar o recomprar la participación del Gestor Estratégico (o de las sociedades de su grupo) en el capital de la Sociedad (que podrá hacerse por un tercero), en el plazo de tres meses a contar desde la comunicación realizada a tal efecto por el Gestor Estratégico, al 100% del valor neto de los activos actualizado al tiempo de la resolución. A efectos de la valoración se tomarán en consideración las últimas valoraciones semestrales realizadas, que serán actualizadas de común acuerdo entre la Sociedad y el Gestor Estratégico. A falta de acuerdo entre la Sociedad y el Gestor Estratégico respecto de la actualización de las valoraciones semestrales, se solicitará a los expertos que hubieran realizado dichas valoraciones que las actualicen al tiempo de la resolución y que valoren (en su caso) los activos que no estuvieran en la cartera del Grupo a la fecha de las citadas valoraciones.

B. Contrato de Gestión de Negocio

El Gestor de Negocio se comprometió a prestar a la Sociedad y al Grupo servicios relacionados con la gestión ordinaria de la Sociedad, de Montepino Logística, S.L. (sociedad absorbida por Bankinter Logística), de las filiales y de sus respectivos activos, que incluye servicios (i) relativos a la dirección y administración societaria; (ii) específicos relacionados con la actividad de la Sociedad y de las filiales; y (iii) sobre registros, cuestiones fiscales y gestión de tesorería (los “**Servicios de Gestión de Negocio**”).

Entre dichos servicios cabe destacar la necesidad de que el Gestor de Negocio (i) formule el plan de negocio y presupuestos de la Sociedad para su aprobación por el Consejo de Administración con el visto bueno del Gestor Estratégico y el Comité de Inversiones; y (ii) elabore determinados informes, con carácter anual, trimestral y mensual, sobre la evolución financiera y operativa de la Sociedad.

La prestación de los Servicios de Gestión de Negocio no requiere la previa aprobación por parte de la Sociedad o su Grupo, ni del Gestor Estratégico, excepto en los supuestos previstos en el Contrato de Gestión de Negocio, destacando principalmente la necesidad de autorización por parte del Consejo de Administración de la Sociedad (que deberá contar con la previa aprobación del Comité de Inversiones y de la Junta General de accionistas en caso de que la misma fuera legalmente exigible), en relación con la prestación de servicios que guarden relación con cualquiera de las materias señaladas en el Contrato de Gestión de Negocio como servicios sometidos a autorización previa (los “**Servicios Sometidos a Autorización Previa**”).

Durante la vigencia del Contrato de Gestión de Negocio, el Gestor de Negocio debe tener suscrita a su cargo una póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra cualquier reclamación de terceros, por daños personales o materiales, incluidos los daños directos e indirectos derivados de la ejecución de los Servicios de Gestión de Negocio. A la fecha del presente Documento de Registro, el Gestor de Negocio tiene suscrita dicha póliza de seguro.

Exclusividad

El Contrato de Gestión de Negocio cuenta con una cláusula de exclusividad (tal como se establece en el apartado 15 del mismo). En este sentido, durante los tres primeros años de vigencia del contrato (esto es, hasta el 14 de mayo de 2024), el Gestor de Negocio y las sociedades de su grupo sólo podrán tomar parte en procesos de inversión en activos logísticos en España y Portugal a través de la Sociedad, sin que pueda promover, comercializar o gestionar otros vehículos con un objeto de inversión similar. Transcurrido el citado periodo, la Sociedad tendrá un derecho de tanteo sobre las oportunidades de inversión, es decir, el Gestor de Negocio podrá ofertar las oportunidades de inversión en activos logísticos que hubieran sido presentadas a la Sociedad y rechazadas por ésta a terceros inversores.

Equipo de Gestión de Negocio

El Gestor de Negocio debe prestar los servicios a la Sociedad de forma directa (incluidas sociedades de su grupo), mediante un equipo formado por profesionales con la experiencia y aptitudes requeridas para prestar los Servicios de Gestión de Negocio (el “**Equipo de Gestión de Negocio**”), si bien tiene derecho a subcontratar y delegar

parcialmente la prestación de los mismos en terceros profesionales siempre que continúe siendo responsable solidario frente a la Sociedad de cualquier pérdida o daño de cualquier tipo causado por las actuaciones del delegatario correspondiente. El coste de dicha delegación por parte del Gestor de Negocio corre por cuenta de éste, salvo que otra cosa se acuerde por escrito con la Sociedad.

Sin el previo consentimiento por escrito del Consejo de Administración de la Sociedad, el Gestor de Negocio no podrá sustituir o prescindir de D. Juan José Vera Villamayor del Equipo de Gestión de Negocio. El Sr. Vera es el representante persona física de Valfondo Holding, S.L., administrador único del Gestor de Negocio así como consejero de la Sociedad.

El Gestor de Negocio tiene derecho a designar 2 representantes en el Consejo de Administración de la Sociedad mientras el Contrato de Gestión de Negocio mantenga su vigencia.

Honorarios y gastos

El Gestor de Negocio tiene derecho a percibir los siguientes honorarios de la Sociedad (más en su caso el IVA correspondiente). Las comisiones que se detallan a continuación incluyen los gastos del día a día del Gestor de Negocio.

(i) Comisión de desarrollo

Como contraprestación a los Servicios de Gestión de Negocio relativos al desarrollo de los activos, el Gestor de Negocio tiene derecho a percibir una comisión equivalente al 5% sobre los costes de desarrollo, con un mínimo de 250.000 euros por activo finalizado (la “**Comisión de Desarrollo del GN**”).

Los costes de desarrollo de cada activo, que serán aprobados por el Consejo de Administración o el Comité de Inversiones, deben incluir todos aquellos costes vinculados a su análisis, estudio, diseño, desarrollo y construcción, en su concepción más amplia.

La Comisión de Desarrollo del GN se devengará conforme al avance del desarrollo de cada activo y se pagará por la Sociedad o filial correspondiente, propietaria del activo en cuestión, de forma mensual y/o a la terminación de cada fase de construcción (en caso de que dichas fases tengan una periodicidad distinta a la mensual).

(ii) Comisión de gestión de propiedades

Como contraprestación a los Servicios de Gestión de Negocio relativos a la gestión de los activos arrendados, el Gestor de Negocio tiene derecho a percibir una comisión de gestión de propiedades equivalente al 0,85% anual sobre la renta contractual bruta de los activos en operación, que esté vigente cada año, con un mínimo de 9.000 euros al año por activo en operación (la “**Comisión de Gestión de Propiedades**”).

La Comisión de Gestión de Propiedades se devenga mensualmente y se pagará por la Sociedad o filial correspondiente, propietaria del activo en operación en cuestión, de forma trimestral.

(iii) Comisión base

Como contraprestación a los Servicios de Gestión de Negocio prestados a la Sociedad (salvo aquellos que tengan un esquema de remuneración específico), el Gestor de Negocio tiene derecho a percibir una comisión base (la “**Comisión Base del GN**”).

La Comisión Base del GN es trimestral, exigible por trimestres naturales vencidos y en efectivo, y equivaldrá al porcentaje acumulado por tramos, a determinar según los siguientes umbrales, del 0,75% del valor bruto del GAV⁽¹⁶⁾. Dicho porcentaje será: (i) el 60% del 0,75% del GAV si el GAV es inferior a 1.000 millones de euros; (ii) si el GAV es superior a 1.000 millones de euros e inferior a 1.500 millones de euros, a la cifra anterior se le añadirá el 55% del 0,75% del importe del GAV que exceda de 1.000 millones de euros; y (iii) si el GAV es superior a 1.500 millones de euros, a las cifras anteriores se le adicionará el 50% del 0,75% del importe del GAV que exceda de 1.500 millones de euros. A los efectos de determinación del GAV de los activos, sobre una base

(16): Medida Alternativa de Rendimiento (véase Anexo I de este Documento de Registro).

semestral, el Gestor de Negocio debe solicitar a un experto que realice una evaluación externa de cada activo de conformidad con los estándares de valoración de la RICS y ajustando proporcionalmente lo que corresponda para reflejar periodos inferiores a un trimestre.

La Comisión Base del GN comenzó a devengarse el 14 de mayo de 2021 y la primera liquidación tuvo lugar al término del segundo trimestre de 2021.

(iv) *Comisión de éxito*

El Gestor de Negocio tendrá derecho a percibir de la Sociedad una comisión de éxito equivalente al 12,5% del EPRA NAV⁽¹⁷⁾ que exceda el EPRA NAV que genere una TIR del 6% (la “**Comisión de Éxito del GN**”).

La forma de cálculo y devengo de la Comisión de Éxito del GN es, *mutatis mutandis*, igual a la descrita anteriormente para la Comisión de Éxito del GE.

(v) *Comisiones pagadas al Gestor de Negocio en 2021*

El importe total de las comisiones pagadas por la Sociedad al Gestor de Negocio en el ejercicio 2021 ascendió a 5.142 miles de euros, cuyo desglose es el siguiente:

- Comisión Base del GN: 2.450 miles de euros;
- Comisión de Desarrollo del GN: 2.481 miles de euros;
- Comisión de Gestión de Propiedades: 99 miles de euros;
- Honorarios por servicios de contabilidad: 133 miles de euros; y
- Ajuste de la Comisión de Éxito del GN: -21 miles de euros.

Duración

El Contrato de Gestión de Negocio extenderá su vigencia durante el Periodo de Desinversión, incluidas (en su caso) sus prórrogas. A partir de dicho plazo, en caso de que no se haya producido la Desinversión y salvo que la Junta General de la Sociedad haya adoptado un acuerdo en otro sentido, el Contrato de Gestión de Negocio se entenderá prorrogado automáticamente por anualidades (hasta un máximo de 2), salvo que cualquiera de las partes denunciase con, al menos, 6 meses de antelación la correspondiente prórroga.

Resolución

El Contrato de Gestión de Negocio se podrá resolver anticipadamente en los siguientes supuestos:

(i) *Resolución a instancia de la Sociedad o del Gestor de Negocio.*

En los mismos casos que los descritos con anterioridad en el Contrato de Asesoramiento Estratégico, *mutatis mutandis*, es decir, considerando al Gestor de Negocio en lugar del Gestor Estratégico, la Comisión de Éxito del GN en lugar de la Comisión de Éxito del GE, la Comisión Base del GN en lugar de la Comisión Base del GE, etc.

(ii) *Resolución a instancia de la Sociedad y de las filiales.*

En idénticos supuestos que los relacionados anteriormente en el Contrato de Asesoramiento Estratégico, *mutatis mutandis*, es decir, considerando al Gestor de Negocio en lugar del Gestor Estratégico, la Comisión de Éxito del

(17): Véase la nota al pie 15.

del GN en lugar de la Comisión de Éxito del GE, la Comisión Base del GN en lugar de la Comisión Base del GE, etc., y además por causas objetivas, si se verifica alguna de las siguientes situaciones:

- a. Por cambio de control en el Gestor de Negocio (i.e. fundamentalmente, cualquier venta o transmisión directa o indirecta de la mayoría del capital social del Gestor de Negocio a favor de un tercero no integrado dentro del grupo de sociedades al que pertenece el Gestor de Negocio); o
- b. Porque D. Juan José Vera Villamayor dejara de pertenecer al Equipo de Gestión.

(iii) *Resolución a instancia del Gestor de Negocio*

En situaciones iguales que las descritas con anterioridad en el Contrato de Asesoramiento Estratégico, *mutatis mutandis*, es decir, considerando al Gestor de Negocio en lugar del Gestor Estratégico, la Comisión de Éxito del GN en lugar de la Comisión de Éxito del GE, la Comisión Base del GN en lugar de la Comisión Base del GE, etc.

En caso de que se resuelva el Contrato de Gestión de Negocio a instancia del Gestor de Negocio, la Sociedad tiene las mismas obligaciones que las descritas con anterioridad en el Contrato de Asesoramiento Estratégico, *mutatis mutandis*, es decir, considerando al Gestor de Negocio en lugar del Gestor Estratégico, la Comisión de Éxito del GN en lugar de la Comisión de Éxito del GE, la Comisión Base del GN en lugar de la Comisión Base del GE, etc.

C. *Contrato entre Accionistas*

La Sociedad, Bankinter y Valfondo Inmuebles suscribieron el Contrato entre Accionistas el 14 de mayo de 2021, con el objeto de regular las relaciones entre sí como accionistas de Bankinter Logística.

En virtud del Contrato entre Accionistas, Bankinter y Valfondo Inmuebles (véase el apartado C del punto 6.3 de este Documento de Registro) se comprometieron a no transmitir las acciones de Bankinter Logística 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 la cartera total de activos, salvo con la autorización del otro accionista. A estos efectos, el Contrato entre Accionistas establece que dicha obligación no resultará de aplicación a Valfondo Inmuebles en el supuesto de que concurren los requisitos que se indican a continuación (i) se produzca el fallecimiento de alguno de los últimos beneficiarios de Valfondo Inmuebles y sus herederos necesiten disponer de liquidez a los efectos de hacer frente al pago del impuesto sobre sucesiones que resulte de aplicación; y (ii) Valfondo Inmuebles mantenga una participación en la Sociedad de, al menos, 2 millones de acciones de un euro de valor nominal.

Toda transmisión de acciones de la Sociedad titularidad de Bankinter y Valfondo Inmuebles está sometida a la condición suspensiva de que el adquirente de las correspondientes acciones se adhiera por escrito al Contrato entre Accionistas. El accionista transmitente no será responsable solidario frente al accionista no transmitente, siempre que el adquirente tenga solvencia suficiente para cumplir con las obligaciones contenidas en el Contrato entre Accionistas a juicio del accionista no transmitente, quien no podrá oponerse siempre que la solvencia del adquirente quede suficientemente probada con la aportación del último balance cerrado del adquirente.

Con la finalidad alinear sus intereses, desarrollar una política estable y lograr una representación efectiva en los órganos de la Sociedad, Bankinter y Valfondo Inmuebles constituyeron un sindicato de accionistas (el “**Sindicato**”), comprometiéndose a agrupar sus derechos de voto y demás derechos políticos inherentes a sus acciones en la Sociedad. Las partes involucradas en el Sindicato se comprometieron a sindicarse su voto en todas las Juntas Generales de accionistas de Bankinter Logística.

Del mismo modo, si no se alcanzase un acuerdo entre los accionistas, los accionistas firmantes deberán votar en contra de cualquier acuerdo que se proponga en la Junta General de accionistas de la Sociedad al respecto. A efectos aclaratorios, ningún accionista firmante quedará obligado a votar en el sentido determinado por el Sindicato si considera que dicho voto es contrario a la ley o a los Estatutos Sociales o es perjudicial para los intereses de la Sociedad.

El Contrato de Accionistas prevé también dos causas de resolución contractual. Por un lado, en caso de resolución del Contrato de Accionistas de mutuo acuerdo. Y por otro, el Contrato de Accionistas también puede resolverse, previa denuncia de cualquiera de las partes, en caso de resolución, por cualquier causa, del Contrato de Asesoramiento Estratégico o del Contrato de Gestión de Negocio.

Asimismo, el Contrato entre Accionistas prevé la constitución de un comité de inversiones en la Sociedad, cuyas principales funciones se describen en el apartado D del punto 4.1.2 del presente Documento de Registro.

7. DOCUMENTOS DISPONIBLES

A continuación, se indican los documentos que podrán ser consultados en las páginas web indicadas, durante el periodo de vigencia del presente Documento de Registro (12 meses desde su fecha de inscripción).

DOCUMENTOS PARA CONSULTA	Página web Bankinter Logística⁽¹⁾
Estatutos Sociales	Sí
Cuentas anuales consolidadas del Grupo Bankinter Logística correspondientes al ejercicio 2021, junto con su correspondiente informe de auditoría e informe de gestión.....	Sí
Cuentas anuales consolidadas de Montepino correspondientes al ejercicio 2020, junto con su correspondiente informe de auditoría e informe de gestión.....	Sí

(1): <https://www.montepino.net>

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

Juan José Vera Villamayor
Consejero

ANEXO I: Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento (MAR)

El presente Documento de Registro incluye magnitudes y ratios financieros que tienen la consideración de medidas alternativas de rendimiento (las “MAR”) de conformidad con las Directrices de la *European Securities and Markets Authority* (ESMA) publicadas en octubre de 2015, que Bankinter Logística ha seguido para su elaboración.

Las MAR se presentan para una mejor evaluación del rendimiento financiero, los flujos de efectivo y la situación financiera del Grupo en la medida que son utilizadas por Bankinter Logística en la toma de decisiones financieras, operativas o estratégicas del Grupo. No obstante, las MAR no están auditadas ni se exigen o presentan de conformidad con las NIIF, la normativa contable aplicable a la formulación de los estados financieros de la Sociedad, y por tanto no deben ser consideradas de forma aislada sino como información complementaria de la información financiera auditada preparada de conformidad con la normativa contable aplicable a la formulación de los estados financieros de la Sociedad. Asimismo, Las MAR pueden diferir, tanto en su definición como en su cálculo, de otras medidas similares calculadas por otras sociedades y, por tanto, podrían no ser comparables.

La Sociedad considera que sigue y cumple con las recomendaciones de ESMA relativas a las MAR. Siguiendo las recomendaciones de las mencionadas directrices, se adjunta a continuación el detalle de las MAR utilizadas en el presente Documento de Registro, así como la conciliación de las mismas con las partidas de los estados financieros consolidados del Grupo Bankinter Logística a 31 de diciembre de 2021.

MAR	RELEVANCIA	FORMA DE CÁLCULO	VALOR NUMÉRICO (MILES DE EUROS/%) A 31/12/2021
Loan to Value (LTV) del Grupo	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera del Grupo.	Calculado como la “deuda financiera neta” dividida por la valoración de los activos inmobiliarios del Grupo.	<ul style="list-style-type: none"> - Deuda financiera neta = 267.004 miles de euros - Valoración de la cartera de activos propiedad del Grupo (GAV) = 909.866 miles de euros <p>▪ LTV = 267.004/909.866 = 29,35%</p>
Fondo de maniobra	Permite conocer la capacidad del Grupo de hacer frente a sus obligaciones a corto plazo con su activo corriente.	Calculado como el “activo corriente” menos el “pasivo corriente”.	<ul style="list-style-type: none"> - Activo corriente = 29.916 miles de euros - Pasivo corriente = 50.111 miles de euros <p>▪ Fondo de maniobra = (20.195) miles de euros</p>
EBITDA	Indica la capacidad de generación de beneficios del Grupo, considerando únicamente su actividad, eliminando las variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.	Calculado como el “importe neto de la cifra de negocios” menos “gastos de personal” menos “otros gastos de explotación” menos “otros resultados”.	<ul style="list-style-type: none"> - Importe neto de la cifra de negocios = 13.906 miles de euros - Gastos de personal = 4 miles de euros - Otros gastos de explotación = 8.102 miles de euros - Otros resultados = 341 miles de euros <p>▪ EBITDA = (13.906 - 4 - 8.102 - 341) miles de euros = 5.459 miles de euros</p>
GAV	Indica el valor de la cartera de activos de la Sociedad.	Valoración de la cartera de activos propiedad del Grupo, según los informes de valoración independiente de los activos del Grupo.	<p>▪ GAV = 909.866 miles de euros</p>
Deuda financiera neta	Permite analizar el nivel de endeudamiento neto del Grupo. Elimina de la deuda financiera bruta el efectivo y otros activos líquidos equivalentes para tratar de determinar qué parte de la misma financia el desarrollo de sus actividades.	Calculada como “deudas con entidades de crédito” (a corto y largo plazo) menos “efectivo y otros activos líquidos equivalentes”.	<ul style="list-style-type: none"> - Deudas con entidades de crédito = 283.011 miles de euros - Efectivo y otros activos líquidos equivalentes = 16.007 miles de euros <p>▪ Deuda financiera neta = (283.011 - 16.007) miles de euros = 267.004 miles de euros</p>

MAR	RELEVANCIA	FORMA DE CÁLCULO	VALOR NUMÉRICO (MILES DE EUROS/%) A 31/12/2021
EPRA <i>Net Tangible Assets</i> (EPRA NTA)	Medida de análisis estándar para la estimación de valor ajustado en el sector inmobiliario y recomendada por la EPRA (<i>European Real Estate Public Association</i>)	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.	<ul style="list-style-type: none"> - Patrimonio neto del Grupo (NIIF) = 662.290 miles de euros - Inmovilizado intangible (fondo de comercio de consolidación) = 98.840 miles de euros - Activo por impuesto diferido = 1.426 miles de euros - Pasivo por impuesto diferido = 80.156 miles de euros - Valor razonable bruto de los instrumentos financieros = 801 miles de euros <p>▪ EPRA NTA = (662.290 – 98.840 -1.426 + 80.156 - 801) miles de euros = 641.379 miles de euros</p>

Las referidas MAR tienen su origen en partidas de los estados financieros consolidados del Grupo Bankinter Logística correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021, o en los desgloses de las partidas (sub-partidas) incluidas en las correspondientes notas explicativas de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2021.