

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE BANKINTER LOGÍSTICA, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE ACUERDO DE AUMENTO DE CAPITAL CON CARGO A APORTACIONES DINERARIAS, CON RECONOCIMIENTO DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE Y PREVISIÓN DE SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA (PUNTO CUARTO DEL ORDEN DEL DÍA).

1. Objeto del informe

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de Bankinter Logística, S.A. (“**Bankinter Logística**” o la “**Sociedad**”) en relación con la propuesta de aumento de capital con cargo a aportaciones dinerarias, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y previsión de suscripción incompleta, que se somete a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, bajo el punto cuarto del orden del día.

En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad ha decidido someter a la Junta General de Accionistas un aumento de capital por un importe efectivo (nominal más prima) de 250.000.000 euros, mediante emisión de un máximo de 25.000.000 nuevas acciones (considerando un precio de emisión no inferior a 10 euros por acción), que se suscribirán y desembolsarán íntegramente mediante aportaciones dinerarias (el “**Aumento de Capital**”).

De acuerdo con lo previsto en los artículos 286, 296 y 297 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**Ley de Sociedades de Capital**”) y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, la referida propuesta de acuerdo a la Junta General requiere la formulación por el Consejo de Administración del siguiente informe justificativo.

2. Justificación de la propuesta

Bankinter Logística es una sociedad dedicada a la promoción y comercialización de activos inmobiliarios destinados a usos logísticos que opera bajo el nombre comercial de “Montepino”. Su actividad principal consiste en la promoción de naves logísticas ubicadas en corredores o emplazamientos logísticos estratégicos para su explotación en régimen de alquiler por parte de operadores logísticos, empresas de paquetería, distribuidores “de última milla” o cualesquiera otras sociedades que destinen los activos para el almacenaje y la distribución de productos. Bankinter Logística tiene como objetivo responder a las solicitudes y proyectos de sus clientes, para quienes lleva a cabo una búsqueda de ubicaciones y edificaciones adecuadas, así como la actividad de promoción contratando para su puesta a disposición al cliente en régimen de arrendamiento la construcción de los inmuebles con terceros. Bankinter Logística lleva a cabo la gestión de los activos y las relaciones con los arrendatarios a través de Valfondo Gestión, S.L. como gestor de negocio de la Sociedad, gestor de referencia y con una alta especialización en el sector.

La Sociedad tiene una estrategia definida, diferencial y encaminada a la maximización de la rentabilidad para sus accionistas, que es ejecutada y supervisada en coordinación con Bankinter, S.A. como gestor estratégico. Dicha estrategia pivota sobre una serie de aspectos concretos entre los cuales destacan los siguientes: (i) capacidad de identificación de oportunidades de inversión en localizaciones demandadas o estratégicas (con potencial de cara a satisfacer demanda futura); (ii) comercialización de proyectos en condiciones compatibles con el plan de negocio (adecuada diversificación, búsqueda de los mejores operadores del mercado, contratos de larga duración y con un adecuado periodo de obligado cumplimiento y valor añadido a través de la entrega de un producto en muchos casos a medida); (iii) la construcción se lleva a cabo con una permanente e intensa supervisión y participación

con el objeto de cumplir la planificación y presupuesto establecidos; (iv) gestión continua de la relación con el arrendatario/operador en busca de un adecuado mantenimiento del activo, una mejora de la satisfacción del operador y un fortalecimiento de las relaciones con el mismo explorando nuevos proyectos que incrementen la vinculación; y (v) modelo de negocio vinculado a los plazos de inversión, explotación y desinversión sobre los que se ha construido la estrategia de la Sociedad.

Fruto de dicha estrategia, Bankinter Logística es titular actualmente de 27 activos logísticos valorados en un total de 909.866.000 euros (de los cuales 628.824.000 euros se correspondían a activos operativos y 281.042.000 euros a activos en construcción o suelos en fase de proyecto) según el informe de valoración emitido por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España a 31 de diciembre de 2021. A dicha fecha, la valoración de los activos logísticos de la Sociedad bajo la hipótesis de “edificio terminado” ascendería a 1.182 millones de euros. A esta misma fecha, la superficie agregada de toda la cartera de activos era 1.069.159 metros cuadrados, estando 3 de ellos en fase de proyecto (suelo no edificado), 9 en fase de construcción y 15 ya operativos. Por otro lado, el importe neto de la cifra de negocios consolidada de la Sociedad, abarcando el periodo 1 de enero a 31 de diciembre de 2021 —considerando que la fusión por absorción entre Bankinter Logística y Montepino Logística, S.L. se hubiera hecho efectiva desde el 1 de enero de 2021— fue de 21,1 millones de euros.

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

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

De acuerdo con lo anterior, respetando siempre la estrategia señalada y con la vocación de incrementar la rentabilidad para el accionista, se realiza una constante monitorización del mercado en busca de activos que se ajusten a la política de inversión de la Sociedad. En particular, la Sociedad está analizando oportunidades de inversión, que se encuentran actualmente en diferentes fases de análisis, por un importe conjunto aproximado de 300 millones de euros.

Está previsto que los recursos que la Sociedad obtenga en el marco del Aumento de Capital se destinen principalmente al desarrollo y construcción de nuevos activos con el objeto de su posterior explotación por parte de los correspondientes operadores logísticos.

Todas las oportunidades de inversión son desarrolladas y analizadas por el equipo gestor y supervisadas por el gestor estratégico a través del Comité de Inversiones de la Sociedad, donde se verifica que se ajustan a los criterios de inversión y objetivos de rentabilidad de la Sociedad. Una vez aprobados por el Comité de Inversiones, las oportunidades de inversión son sometidas para su consideración y, en su caso, aprobación, al Consejo de Administración.

En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad ha decidido someter a la Junta General de Accionistas el Aumento de Capital al objeto de disponer de los fondos necesarios para un crecimiento de la cartera de activos mediante el aprovechamiento de las oportunidades de inversión. Asimismo, el Aumento de Capital permitirá analizar el acceso a fuentes de financiación externas adicionales, siempre respetando la política de apalancamiento financiero de la Sociedad.

Con el fin de alcanzar los objetivos anteriores, es necesario que el Consejo de Administración de la Sociedad disponga de la flexibilidad necesaria para estructurar, de la forma más adecuada al interés social y en atención a las condiciones del mercado en el momento de la ejecución del mismo, el Aumento de Capital que se propone a la Junta General de Accionistas. A estos efectos, la Sociedad considera que la delegación en el Consejo de Administración, conforme a lo previsto en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, para fijar las condiciones del Aumento de Capital en todo lo no previsto en el acuerdo de la Junta General y dentro de los límites establecidos por éste (entre otros, un importe efectivo de 250.000.000 euros y que el precio de emisión—nominal más prima—no sea inferior a 10 euros por acción), es un mecanismo adecuado y flexible para que, de una manera ágil y eficaz, el Consejo de Administración de la Sociedad pueda, en el mejor interés social y atendiendo a las circunstancias de mercado, fijar las condiciones del Aumento de Capital en todo lo no previsto por la Junta General.

El plazo para el ejercicio de esta facultad delegada no podrá exceder de un año. En este sentido, la propuesta de acuerdo contempla la delegación al Consejo de Administración para que éste, en función del momento más propicio para realizar un aumento de capital y en atención al interés de la Sociedad y sus accionistas, pueda ejecutar, en cualquier momento dentro del plazo de un año a contar desde la aprobación del acuerdo que se propone a la Junta General, el Aumento de Capital mediante la emisión de acciones, de conformidad con los términos y condiciones previamente acordados por la Junta General. Asimismo, se propone delegar expresamente en el Consejo de Administración la facultad de no ejecutar el acuerdo si, a su juicio, atendiendo al interés social, las condiciones de mercado en general u otras circunstancias que puedan afectar a la Sociedad hiciesen no aconsejable o impidiesen la ejecución del mismo. El Consejo de Administración informaría de la decisión de no ejecutar el Aumento de Capital mediante la correspondiente publicación en la página web de la Sociedad sin perjuicio en todo caso de la información correspondiente en la siguiente Junta General que se celebrara.

En relación con el precio de emisión, se propone delegar en el Consejo de Administración la facultad de determinar la prima de emisión por acción, que no será inferior a 9 euros por acción y, por tanto, el tipo de emisión (nominal más prima) de las nuevas acciones, que no será inferior a 10 euros por acción. A estos efectos, se hace constar que dicho importe (10 euros por acción) se corresponde con el precio de emisión de las acciones emitidas en el último aumento de capital de la Sociedad. Esta delegación tiene por objeto facultar al Consejo de Administración para determinar el precio de emisión por cada acción, dentro de los límites mínimos establecidos, en función de las condiciones de mercado

en el momento de su ejecución. En este sentido, el importe nominal del Aumento de Capital y el número máximo de acciones a emitir vendrá determinado por el precio de emisión que establezca el Consejo de Administración conforme a lo previsto anteriormente, que serán como máximo de 25.000.000 euros y de 25.000.000 acciones, respectivamente, atendiendo al tipo mínimo de emisión (nominal más prima) fijado de 10 euros por acción.

Por otro lado, atendiendo al importe del Aumento de Capital y con el objeto de salvaguardar los derechos políticos y económicos de todos los accionistas de Bankinter Logística, el Consejo de Administración entiende oportuno reconocer el derecho de suscripción preferente sobre el Aumento de Capital propuesto a todos los accionistas de la Sociedad, de forma que puedan decidir mantener su porcentaje de participación accionarial acudiendo al Aumento de Capital. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que no se ejerciten los citados derechos por los accionistas, se prevé la entrada en el capital de la Sociedad de terceros inversores en cualquiera de las distintas fases del Aumento de Capital según los procedimientos que se establezcan.

En este sentido, y en aras de salvaguardar los intereses de los accionistas, está previsto que en el marco del Aumento de Capital se solicite una valoración independiente de la Sociedad a un experto de reconocido prestigio en el mercado para que pueda ser utilizado, en su caso, como referencia no vinculante en la determinación del precio de emisión de las nuevas acciones.

Por último, se hace constar que Bankinter, S.A. y Valfondo Inmuebles, S.L.U., titulares del 6,41% y 5,11% del capital social de la Sociedad, respectivamente, y con representación en el Consejo de Administración, han manifestado su interés en participar en el Aumento de Capital, en caso de que este se lleve a cabo, ejercitando los derechos de suscripción preferente que les corresponden en el Aumento de Capital.

El presente informe ha sido formulado y aprobado por el Consejo de Administración, en Madrid, a 21 de febrero de 2022.

* * * *