

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE ACUERDO DE AUTORIZACIÓN AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 297.1 b) DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL PARA AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL MEDIANTE APORTACIONES DINERARIAS HASTA LA MITAD DE LA CIFRA DEL CAPITAL SOCIAL, DENTRO DEL PLAZO MÁXIMO DE 5 AÑOS, EN UNA O VARIAS VECES, Y EN LA OPORTUNIDAD Y CUANTÍA QUE CONSIDERE ADECUADAS (PUNTO QUINTO DEL ORDEN DEL DÍA)

1. Objeto del informe

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de Bankinter Logística, S.A. (la “**Sociedad**”), en relación con la autorización al Consejo de Administración de la Sociedad para aumentar el capital social, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 297.1 b) del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la “**Ley de Sociedades de Capital**”), que se somete a la aprobación de la Junta General, cuya celebración, previa convocatoria, se prevé para el próximo día **22 de marzo de 2022, a las 12:00 horas, en primera convocatoria, y a la misma hora y en el mismo lugar el día siguiente, 23 de marzo de 2022.**

De acuerdo con lo previsto en los artículos 286, 296.1 y 297.1 b) de 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 del presente informe justificativo por el Consejo de Administración de la Sociedad.

2. Justificación de la propuesta

De conformidad con lo previsto en el artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital, la Junta General, con los requisitos establecidos para la modificación de los Estatutos Sociales, puede delegar en el Consejo de Administración la facultad de acordar en una o varias veces el aumento del capital social en la oportunidad y en la cuantía que éste decida, sin previa consulta a la Junta General. El importe nominal del aumento o de los aumentos de capital que, en su caso, acuerde el Consejo de Administración de la Sociedad no podrá, en ningún caso, exceder conjuntamente del importe correspondiente a la mitad del capital social de la Sociedad en el momento de la autorización (esto es, a la fecha del presente informe, 63.226.500 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas), y deberán realizarse dentro del plazo máximo de 5 años a contar desde el acuerdo de la Junta General. A su vez, según establece el artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital en relación con los artículos 296.1 y 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital, los administradores deberán formular un informe escrito en el que justifiquen la propuesta.

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que la propuesta de acuerdo que se presenta a la Junta General viene justificada por la conveniencia de dotar al órgano de administración de la Sociedad de un instrumento que, ante la posibilidad de que surjan atractivas oportunidades de inversión que generen valor al accionista en el marco del objeto social de la Sociedad, le permita la captación de recursos propios en el menor plazo posible para poder ejecutarlas, incluso anticipándose a potenciales competidores, todo ello, con la máxima prudencia, dentro de los límites y en los términos, plazos y condiciones que acuerde la Junta General.

Por tanto, toda cuanta flexibilidad y agilidad pueda tener la Sociedad será una ventaja competitiva frente a terceros, y potencial fuente de generación de valor para el accionista, en la medida en que permita obtener la disponibilidad de fondos para formalizar inversiones en el menor plazo posible

una vez alcanzado el correspondiente acuerdo, todo ello con el objeto de no perder oportunidades de inversión frente a otras entidades que pudieran tener mayor disponibilidad de fondos o mayor agilidad para su obtención.

La autorización al Consejo de Administración para aumentar en una o varias veces el capital social que prevé el artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital, permitirá dotar a la Sociedad de agilidad en la captación de recursos propios, reduciendo el periodo de exposición a los riesgos asociados a la volatilidad del mercado. Esta autorización, que evitará la consulta previa a la Junta General, generará un mecanismo más flexible, ampliando notablemente el margen de maniobra y la capacidad de reacción de la Sociedad a fin de poder aprovechar el momento de mercado y realizar la operación en las mejores condiciones disponibles para la Sociedad.

Asimismo, y dado que, con carácter general, el sector inmobiliario exige desembolsos importantes para formalizar inversiones, se propone a la Junta General la fijación del importe máximo de la autorización en la mitad del capital social de la Sociedad en el momento de la autorización, coincidiendo así con el límite máximo legalmente establecido.

El importe del aumento o aumentos de capital que se realicen al amparo de la autorización se destinará esencialmente a la adquisición, acondicionamiento y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento. Por tanto, se prevé que los fondos obtenidos por la Sociedad se destinen a operaciones ordinarias de la Sociedad comprendidas dentro de su objeto social principal. En este sentido, la autorización al Consejo de Administración dotaría a la Sociedad de una posición competitiva favorable a para la adquisición de activos interesantes que la Sociedad pueda identificar dentro del marco de la estrategia de inversión de la Sociedad.

Con tales propósitos, se propone a la Junta General delegar en el Consejo de Administración la facultad de acordar aumentar el capital de la Sociedad, en una o varias veces, hasta la cuantía máxima permitida legalmente, es decir hasta la mitad del capital social de la Sociedad en el momento de la autorización.

Texto literal de la propuesta de acuerdo de autorización al Consejo de Administración de conformidad con el artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital para aumentar el capital social mediante aportaciones dinerarias hasta la mitad de la cifra del capital social, dentro del plazo máximo de 5 años, en una o varias veces, y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas

“Se acuerda autorizar al Consejo de Administración de Bankinter Logística, S.A., de conformidad con lo dispuesto en el artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital y tan ampliamente como en Derecho sea necesario, para aumentar el capital social mediante aportaciones dinerarias, en el plazo de 5 años desde la fecha de celebración de esta Junta General, en una o varias veces y en cualquier momento, sin necesidad de convocatoria ni acuerdo posterior de la Junta General.

Se hace constar que el presente acuerdo no contempla la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en el aumento o aumentos de capital que se realicen al amparo de la autorización al Consejo de Administración, por lo que en dichos aumentos de capital se reconocerá en todo caso el derecho de los accionistas de Bankinter Logística, S.A. a suscribir un número de acciones proporcional al valor nominal de las que posean.

La delegación incluye la facultad de, en su caso, emitir y poner en circulación las nuevas acciones de Bankinter Logística, S.A, ya sean ordinarias o de cualquier otro tipo permitidas por la Ley, 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 Bankinter Logística, S.A. quede aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas. Se delega, a su vez, la facultad de dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital social de Bankinter Logística, S.A. una vez acordado y ejecutado el acuerdo de aumento de capital correspondiente.

Las facultades así delegadas se extienden a la fijación de los distintos términos y condiciones de cada emisión que se decida realizar al amparo de la autorización a que se refiere el presente acuerdo, así como, en su caso, a realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del aumento de capital sean incorporadas a negociación en el BME Growth o en cualquier otro mercado regulado o no, nacional o internacional, en el que las acciones de Bankinter Logística, S.A., en su caso, estuvieran incorporadas o admitidas a negociación en el momento de la ejecución de cualquiera de los aumentos realizados al amparo del presente acuerdo.

El importe nominal del aumento o de los aumentos de capital que, en su caso, acuerde el Consejo de Administración de Bankinter Logística, S.A. en ejercicio del presente acuerdo no podrá, en ningún caso, exceder conjuntamente del importe correspondiente a la mitad del capital social de la referida sociedad en el momento de la autorización. El importe del aumento o aumentos de capital que se realicen al amparo de la presente autorización se destinará esencialmente a la adquisición, acondicionamiento y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento. Por tanto, se prevé que los fondos obtenidos por Bankinter Logística, S.A. se destinen a operaciones ordinarias de dicha sociedad comprendidas dentro de su objeto social principal.

Sin perjuicio de las delegaciones de facultades específicas contenidas en el presente acuerdo (las cuales se deben entender que se han concedido con expresas facultades de sustitución en las personas aquí detalladas), se acuerda facultar al Consejo de Administración de Bankinter Logística, S.A. con toda la amplitud que se requiera en derecho y con expresas facultades de sustitución en el Presidente, en cualquiera de los Consejeros y en el Secretario del Consejo de Administración, para que cualquier de ellos, indistintamente y con su sola firma, pueda realizar todas las actuaciones necesarias o convenientes para la ejecución del presente acuerdo y, en particular, con carácter indicativo y no limitativo, para:

- i. Ampliar y desarrollar el presente acuerdo, fijando en todo lo no previsto en el mismo los términos y condiciones de las emisiones que, en su caso, se lleven a cabo. En particular y sin carácter exhaustivo, establecer la fecha en que deban llevarse a efectos los diferentes aumentos de capital, fijando en su caso el inicio del periodo de suscripción preferente, la prima de emisión de las nuevas acciones y, por tanto, el tipo de emisión de las nuevas acciones; establecer, previendo la posibilidad de suscripción incompleta, el número de acciones a emitir y el importe nominal de cada aumento de capital en función del precio de emisión, el plazo, forma y procedimiento de suscripción y desembolso en cada uno de los periodos de suscripción, la relación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente, incluyendo la facultad de proponer a uno o varios accionistas la renuncia a aquel número de derechos de suscripción preferente de su titularidad que resulte necesario para garantizar que el número de acciones a emitir mantenga exactamente la proporción resultante de la aplicación de la ecuación de canje acordada; prever supuestos para suspender la oferta de las nuevas acciones en caso de resultar necesario o conveniente y, en general, cualesquiera otras circunstancias*

necesarias o convenientes para la realización del aumento y la emisión de acciones en contrapartida de las aportaciones dinerarias;

- ii. En su caso, acordar el procedimiento de colocación de las acciones, fijando la fecha de inicio y, en su caso, modificar la duración del periodo de suscripción preferente sobre el mínimo legal y, en su caso, fijar la duración de los periodos de adjudicación adicional y discrecional, pudiendo declarar el cierre anticipado del periodo de colocación y el de la emisión. Asimismo, se delega la facultad de fijar las condiciones y procedimiento para la suscripción de acciones, en su caso, en los periodos de adjudicación adicional y adjudicación discrecional, pudiendo asignar en este último las acciones a cualquier tercero según el procedimiento de colocación que libremente fije;*
- iii. En su caso, a redactar, suscribir y presentar, si fuera necesario, ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "CNMV"), el BME Growth o cualesquiera otras autoridades supervisoras que fueran procedentes, en relación con las emisiones e incorporaciones o admisiones a negociación de las nuevas acciones que se emitan al amparo del presente acuerdo, el folleto informativo o el documento informativo que en cada caso sea necesario y cuantos suplementos al mismo sean necesarios o convenientes, asumiendo la responsabilidad de los mismos, así como los demás documentos e informaciones que se requieran en cumplimiento de lo dispuesto en 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, en el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, en la normativa del BME Growth y en la restante normativa, nacional o extranjera, que resulte aplicable para la ejecución del presente acuerdo;*
- iv. En su caso, a realizar cualquier actuación, declaración o gestión, así como redactar, suscribir y presentar cualquier documentación, anuncio o información adicional o complementaria que fuera necesaria ante la CNMV, IBERCLEAR, el BME Growth y cualquier otro organismo, entidad o registro público o privado, tanto nacional como internacional, para obtener las autorizaciones, verificaciones y posteriores ejecuciones de los aumentos de capital realizados al amparo del presente acuerdo, así como la incorporación o admisión a negociación de las nuevas acciones en el BME Growth, o en cualquier otro mercado regulado o no, nacional o internacional, en el que las acciones de Bankinter Logística, S.A. estén incorporadas o admitidas a negociación en el momento de la ejecución de cualquiera de los aumentos realizados al amparo del presente acuerdo;*
- v. Negociar y firmar, en su caso, en los términos que estime más oportunos, los contratos que sean necesarios o convenientes para el buen fin de la ejecución de los aumentos de capital, incluyendo el contrato de agencia y, en su caso, los contratos de colocación y/o aseguramiento que pudieran ser necesarios o convenientes;*
- vi. Declarar ejecutados los aumentos de capital, emitiendo y poniendo en circulación las nuevas acciones que hayan sido suscritas y desembolsadas, así como dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital social en función del capital efectivamente suscrito y desembolsado, dejando sin efecto, en su caso, la parte del aumento del capital que no hubiere sido suscrito y desembolsado en los términos establecidos; y*
- vii. Otorgar en nombre de Bankinter Logística, S.A. cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes para las emisiones de las nuevas acciones que se realicen al amparo*

del presente acuerdo y, en su caso, su incorporación o admisión a negociación y, en general, realizar cuantos trámites sean precisos para la ejecución de los mismos, así como subsanar, aclarar, interpretar, precisar o complementar los acuerdos adoptados por la Junta General y, en particular, cuantos defectos, omisiones o errores, de fondo o de forma, resultantes de la calificación verbal o escrita, impidieran el acceso de los acuerdos y de sus consecuencias al Registro Mercantil y, en su caso, a los registros oficiales de la CNMV, al BME Growth o cualesquiera otros.”

El presente informe ha sido formulado por Consejo de Administración de la Sociedad, en Madrid el 21 de febrero de 2022.

* * * *