

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE BANKINTER LOGÍSTICA, SOCIMI, S.A., EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE APLICACIÓN DEL RESULTADO Y LA PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DEL DIVIDENDO QUE SE SOMETE A APROBACIÓN DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

I. Objeto del informe

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de Bankinter Logística, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**” o “**Bankinter Logística**”), con el fin de justificar la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022, y adicionalmente la de distribución de un dividendo o pago con cargo a prima de emisión, sometidas ambas a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad a celebrar el día 17 de abril de 2023 en primera convocatoria, o el 21 de abril de 2023, en segunda convocatoria.

II. Descripción de la Sociedad

Bankinter Logística, constituida el 30 de marzo de 2021, es una sociedad dedicada a la inversión en activos logísticos principalmente en España y Portugal, para su arrendamiento a inquilinos que realicen la explotación comercial. La estrategia de la Sociedad pasa por un proceso de promoción y consolidación de activos de uso logístico, estando encaminada en todo momento a la maximización de la rentabilidad para sus accionistas durante el periodo de tenencia y obteniendo un valor incremental en la desinversión. Dicha estrategia se basa en los siguientes aspectos:

1. Elevado grado de diversificación:

- Por localización, activos actualmente localizados en los ejes logísticos estratégicos de España (zona centro, Barcelona, Zaragoza, Andalucía y Levante) y Portugal (Lisboa).
- Por tipología de activo, con un mix de naves de gran tamaño localizadas en los principales ejes logísticos y naves de proximidad para logística de “última milla”, localizadas en la periferia de grandes núcleos urbanos y de población.
- Por riesgo pagador, procurando un peso equilibrado entre los operadores/arrendatarios, concentrando el mayor volumen de rentas en grande retailers y operadores logísticos internacionales con alta calidad crediticia.

2. Adquisición de solares para el desarrollo y promoción de activos inmobiliarios logísticos, generadores de rentas recurrentes y estables a largo plazo y con una importante generación de plusvalías en el momento de su futura venta:

- Ingresos generados por renta fija, con actualización a IPC anual, lo que permite una menor indexación al ciclo económico, pero estando protegido ante repuntes de la inflación.

- Contratos de arrendamiento a largo plazo, con periodos amplios de obligado cumplimiento.
 - Inquilinos de reconocido prestigio y primer nivel. Captación del beneficio promoción al desarrollarse los activos.
3. Mayoría de activos diseñados en modalidad llaves mano, ajustándose a los estándares de la logística moderna, para garantizar la larga permanencia de sus inquilinos, así como la sustitución de los mismos en el futuro. Actualmente se encuentran ocupados al 100% los activos construidos y/o en construcción.
 4. Políticas de inversión y apalancamiento financiero conservador. El actual ratio de apalancamiento (LTV%) es de un 21%.
 5. Alta visibilidad de flujos de caja futura, una vez completada la promoción de los proyectos, generadores de un dividendo recurrente con *payouts* elevados.
 6. Inversores ancla, comprometidos y con experiencia y trayectoria de éxito probada:
 - Bankinter: entidad financiera de referencia en el sector y especialmente reconocida por su reputación, solvencia, prudencia y control del riesgo.
 - Valfondo: grupo empresarial con una dilatada experiencia en promoción y gestión de activos logísticos que cuenta con un equipo especializado (técnico y de gestión) de más de 50 personas.
 - Coinversión y alineamiento de intereses entre los socios promotores con el resto de la base accionarial: inversión conjunta de los promotores superior a 100 millones de euros.
 - *Compromiso de permanencia* de los socios de referencia durante toda la vida de la Sociedad.
 7. Estructura eficiente de gobierno corporativo y del Comité de Inversiones de la Sociedad.
 8. Cartera flexible que permite una posible desinversión tanto de forma agregada como por activos individualizados, buscando resultar atractiva tanto a operadores especializados como a inversores institucionales.

Actualmente, Bankinter Logística cuenta con una cartera de inversión compuesta por 46 activos de elevada calidad (entre operativos, en construcción y suelos para futuros proyectos); y con un valor agregado de 1,2 mil millones de euros (superior tanto a su coste de adquisición como a su valor contable), y un WAULB (obligado cumplimiento) y WAULT (duración media de los contratos de alquiler) superiores a 6 años y 16,5 años respectivamente.

III. Entendimiento de la situación actual

El año 2022 ha sido otro gran año dentro del sector logístico. A nivel de contratación de nuevo espacio logístico el año ha terminado con más de 2.8 Millones de m² entre Zona Centro, Barcelona y otras ubicaciones secundarias. En cuanto a la inversión en el sector las cifras han sido sólo un 2% por debajo de 2021 (año récord debido a que se completó la adquisición de Montepino por parte de Bankinter Logística, que fue la mayor operación logística de la historia en España), cerrando el año con un total de 2.300 Millones transaccionados. Sin embargo, debido al entorno financiero y la subida de tipos de interés del 2022, las rentabilidades prime, durante este año han experimentado un incremento hasta alcanzar el 4,75%, lo que supone 100 puntos básicos más que el año pasado.

A lo largo del año hemos visto como las rentas han tenido una tendencia alcista debido al encarecimiento de los costes de construcción y los costes financieros. Este incremento varía según el mercado, pero de media arroja una subida superior al 5%, siendo en algunos mercados superior al 10%.

El grupo se ha centrado en el crecimiento mediante la ampliación y la revalorización de sus activos en cartera, así como la terminación de varios proyectos que tenía en marcha, consolidando los proyectos iniciados en los años anteriores e iniciando nuevos proyectos.

En el año 2022 el grupo ha entregado un total de 90.000 m² de nuevas construcciones logísticas a sus clientes. Durante este periodo, el grupo ha alcanzado compromisos de arrendamiento para la construcción de inmuebles logísticos bajo la modalidad de llave en mano por un total de superficie de más de 315.000 m², y ha arrendado los 100.000 m² que estaban vacantes, alcanzando un 100% de ocupación de la superficie construida. Cabe destacar la incorporación a la cartera de cuatro nuevos clientes.

A 31 de diciembre de 2022 el grupo cuenta con 46 proyectos, de los cuales 21 están operativos (19 han generado rentas monetarias en el ejercicio 2022). De estos proyectos se encuentran en fase de construcción 9 activos que representan una superficie total de alquiler de más de 512.000 m².

IV. Resultados de Bankinter Logística en 2022

La sociedad dominante, Bankinter Logística, SOCIMI, S.A., ha registrado unas pérdidas a nivel individual durante el ejercicio 2022 de 1.409.554,44 euros. Debe considerarse que dicho resultado corresponde exclusivamente a la sociedad matriz y no incluye los resultados generados por sus sociedades dependientes, que son las propietarias de la mayor parte de los activos del grupo, y por tanto no reflejan adecuadamente el valor creado en el grupo.

El resultado consolidado del grupo bajo Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea ascendió a 32.603.981,84 euros, tras absorber 17.682.436,55 euros de fondo de comercio. El valor de la cartera a cierre del año se situó

por encima de 1.208 millones de euros, según informe de experto independiente (Savills) a diciembre de 2022, lo que supone una revalorización de más de 45 millones de euros.

V. Propuesta de aplicación del resultado y de distribución de dividendos

La vocación del Consejo de Administración es maximizar el retorno a los accionistas, protegiendo en todo momento el patrimonio financiero de la Sociedad, especialmente ante la actual incertidumbre.

En este sentido, con la misma prudencia que siempre ha guiado a la Sociedad, el Consejo de Administración, en su reunión de fecha 14 de marzo de 2023, formuló las cuentas y aprobó la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022, llevando ese resultado negativo a la cuenta de “resultados negativos de ejercicios anteriores”, pero acordando proponer a la Junta General al mismo tiempo la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión de VEINTISEIS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIOCHO NOVECIENTOS QUINCE EUROS Y OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (26.428.915,89€) que se aplicará a favor de todos los accionistas en proporción a su participación en el capital social. Así, las propuestas a elevar a la Junta General serían

Examen y aprobación de la propuesta de aplicación de resultados correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2022 y propuesta de distribución de dividendos de Bankinter Logística, SOCIMI, S.A.

“Considerando que el resultado en el referido ejercicio es negativo, arrojando unas pérdidas de UN MILLÓN CUATROCIENTOS NUEVE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO EUROS Y CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS DE EURO (1.409.554,44 €), se acuerda aplicar dicho resultado de la siguiente forma:

Resultado del ejercicio: - 1.409.554,44 €

Aplicación

A resultados negativos de ejercicios anteriores: - 1.409.554,44 €

*Adicionalmente, la Junta General, una vez constatado que se han cubierto las atenciones previstas en artículo 273 por el 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**”), y en los Estatutos Sociales; y que, por lo tanto, el valor del patrimonio neto, a consecuencia del reparto, no resulta inferior al capital social, acuerda, un reparto de dividendos con cargo a prima de emisión en la cantidad de VEINTISEIS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS QUINCE EUROS Y OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (26.428.915,89€) que se aplicará a favor de todos los accionistas en proporción a su participación en el capital social.*

Se acuerda delegar en todos los miembros del Consejo de Administración el reparto del dividendo previsto en el presente acuerdo, facultándose a tal efecto al Consejo de Administración para que fije la fecha concreta de abono del dividendo, designe, en su caso, a la entidad que deba actuar como agente de pago y realice las demás actuaciones necesarias o convenientes para el buen fin del reparto.”

VI. Justificación de la propuesta

El Consejo de Administración considera que la propuesta de distribución de dividendos para el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022 es la adecuada, teniendo en cuenta la caja existente en la entidad y el saldo neto de inversiones y financiación dispuesta y disponible.

Dicha propuesta de reparto está basada en el principio de protección del patrimonio de la Sociedad y, por tanto, en un uso prudente y diligente de la tesorería que le permita cumplir con sus compromisos de pagos. Sin embargo, al mismo tiempo se quiere ofrecer una adecuada retribución al capital invertido por los accionistas teniendo en cuenta el valor creado en el grupo que queda reflejado en sus resultados consolidados bajo NIIF-UE.

El presente informe ha sido formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad, en Madrid, el 14 de marzo de 2023.

* * * *