

BME - GROWTH

Palacio de la Bolsa
Plaza de la Lealtad, 1
28014 Madrid

Madrid, 11 de diciembre de 2025

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, tal y como ha sido modificada por la Circular 2/2022, ponemos en su conocimiento la siguiente información relativa a la sociedad Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. (en adelante "Milepro" o "la Sociedad", indistintamente):

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Informe evolución negocio tercer trimestre del ejercicio 2025.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y de sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

Atentamente,

Azora Investment Management, S.L.U (representada por D. Francisco Javier Picón García de Leániz y Dña. María del Mar González Díez)
Sociedad Gestora de Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A

MILEPRO LOGISTICA

ÚLTIMA MILLA

Informe septiembre 2025

Información relevante del ejercicio

- El **sector logístico** en España mantiene unos **fundamentales sólidos**:
 - En el acumulado de Q3 2025, la **contratación** de espacio logístico en Madrid y Barcelona alcanzó c. **1.17 M m²**, en línea con el mismo periodo del año anterior que supuso el tercer mejor registro de la serie histórica.
 - En el tercer trimestre de 2025, la **renta prime se mantiene estable** en Madrid y Barcelona (7,0 €/m²/mes en Madrid y 9,0 €/m²/mes en Barcelona), aunque las **perspectivas apuntan un crecimiento** a medio-largo plazo.
- El **interés de inversores institucionales** se mantiene firme soportado por las bajadas de tipos de interés, la estabilidad de la demanda, la escasez de producto prime y las favorables perspectivas de crecimiento en España:
 - En lo que va de año hasta el tercer trimestre, la inversión en el sector ha superado los **1,060M€**, una cifra un **18.5% superior** al mismo periodo del año anterior. Se han realizado 37 operaciones incluyendo 7 portfolios, dos de ellos por encima de 100 M€.
- El portfolio actual de Milepro cuenta con una cartera de **16 activos**, con una superficie bruta alquilable de **152.352 m² SBA** ⁽¹⁾, y un nivel de ocupación del 94% ⁽²⁾.
- Tras finalizar el periodo de inversión, la compañía se encuentra en **fase de gestión** hasta julio de 2027 ⁽³⁾, centrada en crear valor para los accionistas mediante la **gestión activa del portfolio**, incluyendo la optimización de contratos de alquiler e inversión en mejoras de los activos. Durante este periodo, la compañía continúa evaluando **oportunidades selectivas de desinversión**.
- A 30 de septiembre de 2025 la valoración de la compañía (EPRA NRV) asciende a €87,1M (36,34 €/acción), lo que supone un + 45% sobre desembolso inicial. En términos de **EPRA NDV**, la valoración asciende a €75,5M (**31,53 €/acción, +26%**)
- Los resultados a 30 de septiembre muestran un **NOI de 4,2M€** y un **EBITDA de 2,7M€**.
- Se ha convocado una **Junta General de Accionistas** para su celebración el día 16 de diciembre de 2025, en la que está previsto someter para la deliberación y, en su caso, aprobación de los accionistas, la distribución de un dividendo correspondiente al **3,5% del capital desembolsado**, por un importe total de **2,1 M€** (equivalente a **0,88 €/acción**). El pago se realizaría dentro de los 5 días hábiles contados a partir del día siguiente a la aprobación del acuerdo por parte de la Junta

Información Financiera a 30 de septiembre 2025

Cuenta de pérdidas y ganancias ^(€ miles)

Ingresos	4.393
Gastos operativos	(171)
NOI	4.222
Gastos generales y de estructura	(1.503)
EBITDA	2.719
Resultado financiero	(1.968)
EBTDA	751
Amortización	(25)
Otros resultados	3
Variación de valor de las Inv. Inmobiliarias	2.440
EBT	3.169

Balance ^(€ miles)

Activo No Corriente	127.154
Activo Corriente	8.883
TOTAL ACTIVO	136.037
Patrimonio Neto	75.527
Pasivo No Corriente	53.129
Pasivo Corriente	7.381
TOTAL PASIVO	136.037

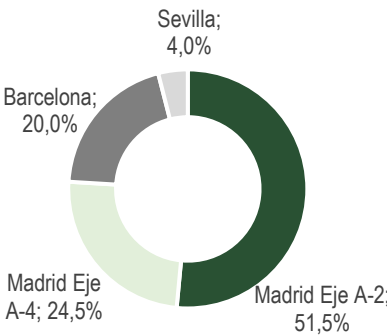
Valoración ⁽⁷⁾	Miles de €	€/acción
EPRA NRV Sep-2025	87.060	36,3
EPRA NRV Jun-2025	86.849	36,3

EPRA NRV por acción:
36,3 €
(+45%) sobre desembolsos

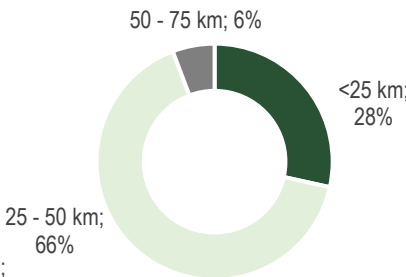
EPRA NDV por acción:
31,5 €
(+26%) sobre desembolsos

Indicadores de Gestión

% NOI por ubicación



% NOI por proximidad al centro de la ciudad



KPIs de Milepro ⁽¹⁾

WALT ⁽⁵⁾

3.8 años

NOI ⁽⁴⁾

c. 7,8 M€

NOI Yield ⁽⁴⁾

c. 6,8%

Ocupación ⁽²⁾

94%

Inversión comprometida ⁽⁶⁾

c. 115M€

Nota (1) Teniendo en cuenta un cómputo del 50% en los activos de RLP.

Nota (2): Ocupación por SBA de activos terminados.

Nota (3): La gestora podrá prorrogar dicho periodo hasta un máximo de 2 periodos adicionales de un año

Nota (4) NOI potencial estabilizado asumiendo ocupación del 100% (incluyendo renta potencial de Carpetania una vez terminado). Excluye posibles carencias de renta / incentivos.

Nota (5): Cálculo del WAULT únicamente teniendo en cuenta los activos ocupados (excl. desarrollo de Carpetania y activos vacíos) a fecha 30/09/2025

Nota (6): Incluyendo el capex estimado para el desarrollo de Carpetania y para resto de activos.

Nota (7): Considerando valor razonable elaborado por CBRE en junio 2025 para el portfolio de Milepro y el 50% del portfolio de RLP Henares.

MILEPRO LOGISTICA

ÚLTIMA MILLA

Informe septiembre 2025

RESUMEN PORTFOLIO

Portfolio de 16 activos con 152.352 m² de SBA ⁽¹⁾

- 15 activos yielding : 140.302 m² de SBA ⁽¹⁾
- 1 suelo para el desarrollo de una nave logística de última generación : 12.050 m² de SBA



Palibex – Villaverde (Madrid)
100% propiedad de Milepro
Inquilino: Palibex
SBA: 6.947 m²
100% ocupado



Asalvo – Alcalá de Guadaira (Sevilla)
100% propiedad de Milepro
Inquilino: Asalvo
SBA: 7.984 m²
100% ocupado



Froiz – Getafe (Madrid)
100% propiedad de Milepro
Inquilino: Froiz
SBA: 4.200 m²
100% ocupado



Suelo – Getafe (Madrid)
100% propiedad de Milepro
SBA: c.12.050 m²
Activo en Desarrollo



Dachser – Gélida (Barcelona)
100% propiedad de Milepro
Inquilino: Dachser
SBA: 24.865 m²
100% ocupado



Thinktextil – Alovera I (Guadalajara)
50% propiedad de Milepro
Inquilino: Thinktextil
SBA: 15.243 m²
100% ocupado



TCNET – Alovera II (Guadalajara)
50% propiedad de Milepro
Inquilino: TCNET
SBA: c.17.527 m²
100% ocupado



Factor 5 – Azuqueca 0 (Guadalajara)
50% propiedad de Milepro
Inquilino: Factor 5
SBA: 11.890 m²
100% ocupado



Carreras – Azuqueca I (Guadalajara)
50% propiedad de Milepro
Inquilino: Carreras
SBA: 11.898 m²
100% ocupado

Activos adquiridos en 2024. Propiedad de Milepro al 50%

Nota (1) Teniendo en cuenta un cómputo del 50% en los activos de RLP.

MILEPRO LOGISTICA

ÚLTIMA MILLA

Informe septiembre 2025

RESUMEN PORTFOLIO

Portfolio de 16 activos con 152.352 m² de SBA ⁽¹⁾

- 15 activos yielding : 140.302 m² de SBA ⁽¹⁾
- 1 suelo para el desarrollo de una nave logística de última generación : 12.050 m² de SBA



T. e I. – Azuqueca II (Guadalajara)
50% propiedad de Milepro
Inquilino: Técnicas e Imagen
SBA: 4.126 m²
100% ocupado



Multi inq. – Cabanillas I (Guadalajara)
50% propiedad de Milepro
Inquilino: TD Synnex | Siemens | n.a
SBA: 39.183 m²
64% ocupado



Multi inq. – Cabanillas II (Guadalajara)
50% propiedad de Milepro
Inquilino: Astara | BTEXT-2T
SBA: 13.326 m²
100% ocupado



IDL – Cabanillas III (Guadalajara)
50% propiedad de Milepro
Inquilino: ID Logistics
SBA: c.43.455 m²
100% ocupado



T&W – Cabanillas IV (Guadalajara)
50% propiedad de Milepro
Inquilino: Truck & Wheel
SBA: 9.894 m²
100% ocupado



Factor 5 – Torija (Guadalajara)
50% propiedad de Milepro
Inquilino: Factor 5
SBA: 12.480 m²
100% ocupado



Normadat – Yunquera (Guadalajara)
50% propiedad de Milepro
Inquilino: Normadat
SBA: c.13.590 m²
100% ocupado

 Activos adquiridos en 2024. Propiedad de Milepro al 50%