BME - GROWTH

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

Madrid, 02 de octubre 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 comoen 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 primer semestre ejercicio 2025 resultante de integrar los activos, pasivos, resultados y flujos de efectivo de la Sociedad y RLP Henares, S.A. en proporción a su porcentaje de participación (50%).

- Informe de revisión limitada de los Estados financieros intermedios de Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, emitido por el auditor de cuentas de la Sociedad.

- Estados financieros e Informe de Gestión intermedios de Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A., correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, junto con sus notas explicativas.

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 junio 2025

Información relevante del ejercicio

- El **sector logístico** en España mantiene unos **fundamentales sólidos**:
  - La contratación de espacio logístico en la primera mitad de 2025 en Madrid y Barcelona ha sido de **c. 700 k m²**, una cifra semestral muy sana, similar a la registrada en la primera mitad de 2024 y en línea con la media de los 10 últimos años.
  - Las **rentas** continúan con **tendencia al alza**. En Q2 2025 se han registrado nuevos máximos de renta prime en Madrid (7,0 €/m2/mes), mientras que en Barcelona se mantienen en el entorno de 9,0 €/m2/mes.
- 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 el primer semestre de 2025, se han superado los **550 M€**, una cifra un **38 % superior** al mismo periodo del año anterior. Se han realizado cerca de 25 operaciones incluyendo 5 portfolios.
- 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 completarse el periodo de inversión, la compañía se encuentra ahora dentro del **periodo de gestión** hasta julio de 2027 (3). La prioridad se centra **en la creación de valor para los accionistas** por medio de la **gestión activa del portfolio** de activos inmobiliarios**,** incluyendo la optimización de contratos de alquiler e inversión en la mejora de los activos. Durante este periodo la compañía realizará una **evaluación continuada de oportunidades selectivas de desinversión de activos**, incluyendo realizar prospecciones de mercado de acuerdo con la normativa.
- La compañía tiene previsto iniciar la distribución de dividendos cumpliendo con el objetivo inicial del plan de negocio de repartir entre el 3% y 5% durante el periodo de gestión.
- A 30 de junio de 2025 la valoración de la compañía (EPRA NRV) asciende a €86,8M (36,3 €/acción), lo que supone un + 45% sobre desembolso inicial. En términos de EPRA NDV, la valoración asciende a €75,1M (31,4 €/acción, +25%)
- Los resultados a 30 de junio muestran un NOI de 2,8M€ y un EBITDA de 1,8M€.

Información Financiera a 30 de junio 2025

Cuenta de pérdidas y ganancias *(€ miles)*

Ingresos	2.942
Gastos operativos	(138)
NOI	**2.804**
Gastos generales y de estructura	(995)
EBITDA	**1.809**
Resultado financiero	(1.268)
EBTDA	**541**
Amortización	(17)
Otros resultados	3
Variación de valor de las Inv. Inmobiliarias	2.440
EBT	**2.967**

Balance *(€ miles)*

Activo No Corriente	126.789
Activo Corriente	8.426
TOTAL ACTIVO	**135.213**

Patrimonio Neto	75.136
Pasivo No Corriente	52.594
Pasivo Corriente	7.483
TOTAL PASIVO	**135.213**

Valoración (7)

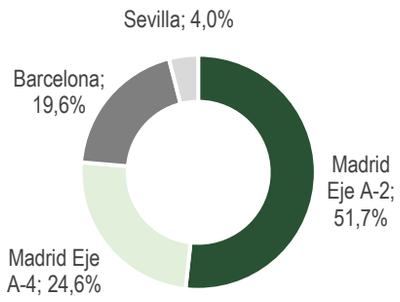
	Miles de €	€/acción
EPRA NRV Jun-2025	**86.849**	**36,3**
EPRA NDV Mar-2025	**84.184**	**35,1**

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

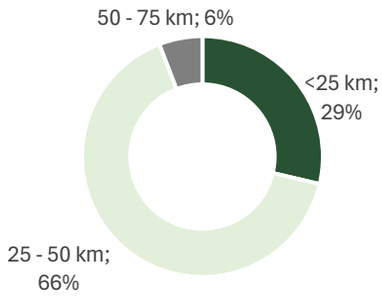
EPRA NDV por acción:
31,4 €
***(+25%)* sobre desembolsos**

Indicadores de Gestión

% NOI por ubicación



% NOI por proximidad al centro de la ciudad



KPIs de Milepro (1)

WALT (5)	NOI (4)	NOI Yield (4)
> 4 años	c. 7,7 M€	c. 6,7%

Ocupación (2)	Inversión comprometida (6)
94%	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 30/06/2025
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 junio 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**

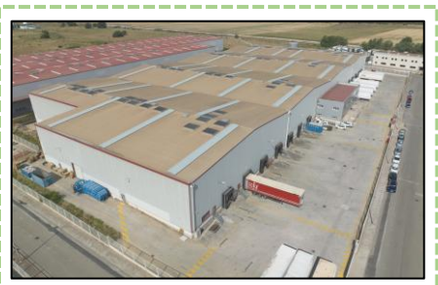
Palibex – Villaverde (Madrid)
100% propiedad de Milepro
Inquilino: Palibex
SBA: 6.947 m²
100% ocupado

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 junio 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
Activo Vacío

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%

Informe de revisión limitada de Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A.

(Junto con los Estados Financieros Intermedios e informe de gestión intermedio de Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025)

KPMG Auditores, S.L.
P° de la Castellana, 259 C
28046 Madrid

Informe de Revisión Limitada sobre Estados Financieros Intermedios

A los accionistas de Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. por encargo de los administradores

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios de Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. (la "Sociedad"), que comprenden el balance a 30 de junio de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad son responsables de la elaboración de los estados financieros intermedios de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2 adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Nuestra revisión se ha realizado de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la Entidad". Una revisión limitada de información financiera intermedia consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de ciertos procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2025 así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

KPMG Auditores S.L., sociedad española de responsabilidad limitada y firma miembro de la organización global de KPMG de firmas miembro independientes afiliadas a KPMG International Limited, sociedad inglesa limitada por garantía.
Todos los derechos reservados.
Paseo de la Castellana, 259C 28046 Madrid

Reg. Mer Madrid, T. 11.961, F. 90, Sec. 8, H. M -188 007, Inscrip. 9
N.I.F. B-78510153

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado en relación con la publicación del informe financiero semestral y del correspondiente informe de revisión limitada de los estados financieros intermedios requeridos por el artículo Segundo apartado 2.1 a) de la Circular 3/2020, modificada por la Circular 2/2022 del BME MTF Equity sobre Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

KPMG Auditores, S.L.

Enrique Domínguez Pérez

25 de septiembre de 2025

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

KPMG AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 01/25/16664

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios
e Informe de Gestión Intermedio
correspondientes al periodo de seis meses
terminado el 30 de junio de 2025

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
BALANCE INTERMEDIO A 30 DE JUNIO DE 2025
(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	A 30 de junio de 2025 (*)	A 31 de diciembre de 2024
ACTIVO NO CORRIENTE		**76.903**	**77.263**
Inversiones inmobiliarias	**5**	**53.723**	**54.021**
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**7**	**22.114**	**22.114**
Inversiones financieras a largo plazo	**6**	**447**	**431**
Otros activos financieros	8	447	431
Deudores comerciales a largo plazo	**8**	**619**	**697**
ACTIVO CORRIENTE		**7.470**	**7.655**
Existencias		**1**	**1**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**384**	**456**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6 y 8	301	268
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	83	188
Inversiones financieras a corto plazo	**6 y 8**	**-**	**2**
Periodificaciones a corto plazo		**152**	**127**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**9**	**6.933**	**7.069**
		84.373	**84.918**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	A 30 de junio de 2025 (*)	A 31 de diciembre de 2024
PATRIMONIO NETO		**55.981**	**56.321**
Fondos propios		**56.293**	**56.618**
Capital escriturado	10	5.038	5.038
Prima de emisión	10	960	960
Reservas	10	2.438	2.407
Acciones en patrimonio propias	10	(100)	(100)
Resultados de ejercicios anteriores	10	(5.700)	(5.978)
Otras aportaciones de socios	10	53.982	53.982
Resultado del ejercicio	10	(325)	309
Ajustes por cambio de valor	6 y 11.3	**(312)**	**(297)**
PASIVO NO CORRIENTE		**21.577**	**27.547**
Deudas a largo plazo	**11**	**20.332**	**26.336**
Deudas con entidades de crédito	6 y 11.2	19.555	25.596
Derivados	11.3	312	297
Otros pasivos financieros	6 y 11	465	443
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**6, 11.4 y 13.4**	**1.245**	**1.211**
PASIVO CORRIENTE		**6.815**	**1.050**
Provisiones a corto plazo		**1**	**2**
Deudas a corto plazo	**11**	**6.578**	**835**
Deudas con entidades de crédito	6 y 11.2	6.578	835
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**236**	**213**
Otros acreedores	6 y 11	188	151
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	6 y 11	1	1
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	47	61
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**84.373**	**84.918**

(*) Cifras no auditadas

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2025.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
BALANCE INTERMEDIO A 30 DE JUNIO DE 2025
(Expresado en miles de euros)

	Nota	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (*)	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios		**1.265**	**1.229**
Prestaciones de servicios	13.1	1.265	1.229
Gastos de personal		**(19)**	**(20)**
Sueldos y salarios		(14)	(15)
Cargas sociales		(5)	(5)
Otros gastos de explotación	**13.2**	**(668)**	**(937)**
Servicios exteriores		(641)	(910)
Tributos		(27)	(27)
Amortización de las inversiones inmobiliarias	**5**	**(472)**	**(471)**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	**5**	**154**	**493**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**260**	**294**
Ingresos financieros	**13.3**	**76**	**334**
Gastos financieros	**13.3**	**(661)**	**(729)**
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(34)	(16)
Por deuda con terceros		(627)	(713)
RESULTADO FINANCIERO		**(585)**	**(395)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(325)**	**(101)**
Impuestos sobre beneficios	12	-	-
RESULTADO DEL PERIODO		**(325)**	**(101)**

(*) Cifras no auditadas correspondientes a un periodo de seis meses

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2025.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO 2025
(Expresado en miles de euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

	Nota	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (*)	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		**(325)**	**(101)**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Operaciones de cobertura	11.3	3	299
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		**3**	**299**
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		(18)	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		**(18)**	**-**
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		**(340)**	**198**

(*) Cifras no auditadas correspondientes a un periodo de seis meses

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2025.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO 2025
(Expresado en miles de euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

	Capital escriturado (Nota 10)	Prima de emisión (Nota 10)	Reservas	Acciones en patrimonio propias (Nota 10)	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios (Nota 10)	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor (Nota 11.3)	Total
Saldo a 1 de enero de 2024	**5.038**	**960**	**2.407**	**(100)**	**(3.162)**	**53.982**	**(2.816)**	**(254)**	**56.055**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(101)	299	**198**
Otros movimientos									
Operaciones con acciones propias (Netas)	-	-	-	11	-	-	-	-	**11**
Distribución del beneficio / (pérdida) del ejercicio	-	-	-	-	(2.816)	-	2.816	-	**-**
Saldo final a 30 de junio de 2024 (*)	**5.038**	**960**	**2.407**	**(89)**	**(5.978)**	**53.982**	**(101)**	**45**	**56.264**
Saldo a 1 de enero de 2025	**5.038**	**960**	**2.407**	**(100)**	**(5.978)**	**53.982**	**309**	**(297)**	**56.321**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(325)	(15)	**(340)**
Otros movimientos									
Distribución del beneficio / (pérdida) del ejercicio	-	-	31	-	278	-	(309)	-	**-**
Saldo final a 30 de junio de 2025 (*)	**5.038**	**960**	**2.438**	**(100)**	**(5.700)**	**53.982**	**(325)**	**(312)**	**55.981**

(*) Cifras no auditadas correspondientes a un periodo de seis meses

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2025.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO 2025
(Expresado en miles de euros)

	Nota	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (*)	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		**159**	**4**
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**(325)**	**(101)**
Ajustes al resultado:		**903**	**373**
- Amortización de las inversiones inmobiliarias	5	472	471
- Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	5	(154)	(493)
- Ingresos financieros		(76)	(334)
- Gastos financieros		661	729
Cambios en el capital corriente		**(419)**	**(268)**
- Deudores y otras cuentas a cobrar	6 y 8	150	(46)
- Otros activos y pasivos corrientes		(24)	(29)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	6 y 11	23	215
- Otros activos y pasivos no corrientes		6	-
- Cobro de intereses		76	334
- Pago de intereses		(650)	(742)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		**(20)**	**(21.918)**
Pagos por inversiones		**(20)**	**(21.918)**
- Inversiones inmobiliarias	5	(20)	(131)
- Inversiones en empresas del grupo y asociadas	7	-	(21.787)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		**(275)**	**1.039**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**-**	**11**
- Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	10	-	11
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**(275)**	**1.028**
Emisión:			
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	11	-	1.150
Devolución:			
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	11	(275)	(122)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		**(136)**	**(20.875)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	9	7.069	28.481
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9	6.933	7.606

(*) Cifras no auditadas correspondientes a un periodo de seis meses

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2025.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025
(Expresada en miles de euros)

1. INTRODUCCIÓN E INFORMACIÓN GENERAL CORPORATIVA

Milepro Logística Última Milla SOCIMI S.A. (en adelante "la Sociedad"), es una sociedad anónima domiciliada en la Calle Villanueva, 2B, Escalera 1, Planta SM, 28001, que se constituyó el 5 de noviembre de 2020, por tiempo indefinido, con la denominación social de Deliva Investments S.A.U. Desde el 30 de junio de 2021 la Sociedad ostenta su actual denominación social.

La actividad principal de la Sociedad es:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;

- La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;

- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y

- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

La principal actividad se corresponde principalmente la explotación en alquiler de los siguientes activos en propiedad; (i) una nave logística en Villaverde (Madrid), (ii) una nave logística en Alcalá de Guadaira (Sevilla), (iii) una parcela en Getafe (Madrid), (iv) una nave logística en Getafe (Madrid) y (v) una nave logística en Gélida (Barcelona).

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

a) Régimen SOCIMI

El 5 de julio de 2021, se comunicó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2021. Dado que la Sociedad está adscrita al régimen fiscal de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI); desde mayo de 2023 la sociedad cotiza en BME Growth, anteriormente denominado el Mercado Alternativo Bursátil de Madrid (MAB), dentro de los plazos previstos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante la "Ley SOCIMI").

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley SOCIMI. En los artículos 3 a 6 de la mencionada ley se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art. 3)

1) Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad, siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a las cuales se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo de sociedades, según los criterios establecido en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a las cuales se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

   El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría a todos los balances del ejercicio.

2) Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento al que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

   Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo de sociedades, según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a las cuales se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

3) Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo, se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

   En este sentido, el plazo se computará:

   a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

   b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

   En el caso de acciones o participaciones de entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art. 4)

Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier otro país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones deberán ser nominativas.

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Obligación de distribución de resultados (Art. 6)

La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley SOCIMI, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

A 30 de junio de 2025, la Sociedad cumple con todos los requisitos establecidos en la citada Ley bajo el entendimiento de los administradores de la Sociedad.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, dentro de los plazos establecidos por la Ley SOCIMI, supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas, con un porcentaje de participación superior al 5%, estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

El 30 de junio de 2021 se aprobó la reforma del régimen SOCIMI, introduciendo la obligación de tributar a Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario del 15% de sus beneficios no distribuidos.

b) Otra información

Dada la actividad a la que se dedica, la Sociedad no tiene gastos, activos, provisiones, ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos al respecto en los presentes estados financieros intermedios.

El ejercicio social de la Sociedad comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

El euro es la moneda funcional de la Sociedad. Los presentes estados financieros intermedios se presentan en miles de euros.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Los estados financieros intermedios han sido formulados por los Administradores de acuerdo con el siguiente marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad:

a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre, Real Decreto 1/2021 y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobada por Orden del 28 de diciembre de 1994 en todo lo que no contradiga al Plan General de Contabilidad, así como las disposiciones aprobadas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias, la Ley del Mercado de Valores y demás normativa emitida por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

d) Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación con las obligaciones de información a detallar en los presentes estados financieros intermedios.

e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Los estados financieros intermedios han sido formulados con el objeto de cumplir con el requerimiento de presentar la información financiera intermedia a 30 de junio de 2025 en BME Growth.

Las políticas contables adoptadas por la Sociedad en estos estados financieros intermedios son uniformes con las de las cuentas anuales del ejercicio 2024.

Los presentes estados financieros intermedios han sido elaborados y formulados por el Consejo de Administración el 19 de septiembre de 2025. Estos estados financieros intermedios se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

b) Imagen fiel

Los estados financieros intermedios han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad habidos durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2024 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 19 de mayo de 2025.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. En consecuencia, los Administradores han formulado estos estados financieros intermedios teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichos estados financieros intermedios. No existe ningún principio contable obligatorio que haya dejado de aplicarse.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de los estados financieros intermedios adjuntos se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios se refieren a:

- La valoración y el deterioro de las inversiones inmobiliarias (Nota 3.1).
- Cumplimiento del Régimen SOCIMI (Notas 1.a y 15).
- Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros (Nota 11.3).
- Valor recuperable de las inversiones en empresas del grupo (Nota 7).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible a 30 de junio de 2025, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

e) Comparación de la información

A efectos comparativos, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y el estado de flujos de efectivo intermedio al 30 de junio de 2025 se presentan comparativamente con información relativa al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 y el balance intermedio se presenta con información relacionada con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo de los presentes estados financieros intermedios se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas.

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus estados financieros intermedios están de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, así como al resto de normativa contable que le es de aplicación a la Sociedad, tal y como se ha explicado en la Nota 2.a.

En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

3.1. Inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance, recoge el valor de los terrenos, edificios y otras inversiones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos mercados.

Las inversiones inmobiliarias se valoran al precio de adquisición, que incluyen los costes directamente atribuibles que son necesarios para su puesta en funcionamiento y la estimación inicial de los costes de desmantelamiento, incluyendo los costes asociados a la transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, la Sociedad contabiliza las inversiones inmobiliarias a su valor de coste, que se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

En relación con los proyectos en curso, únicamente se capitalizan los costes de ejecución y los gastos financieros, siempre que tales gastos financieros se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del activo y que la duración de las obras sea superior a 1 año.

A 30 de junio de 2025, la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

- Construcciones: 50 años
- Instalaciones técnicas: 12 años
- Mobiliario: 8 años.

Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias

La Sociedad compara, periódicamente, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones de expertos independientes, y se dotan los correspondientes deterioros de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado es inferior al valor neto contable.

La valoración a 30 de junio de 2025 ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), utilizando el método del descuento de flujos de caja.

Los inmuebles se han valorado de forma individual. Dentro de la jerarquía de valor razonable, la valoración realizada al 30 de junio de 2025 se sitúa en el nivel 3.

Todos aquellos inmuebles que se encuentran en arrendamiento o que se prevé que lo estarán próximamente (inmuebles en fase de construcción para los que la entrada en explotación depende exclusivamente de la consecución de trámites formales) se han valorado bajo un supuesto de rentabilidad. La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión bajo esta tipología consiste en la preparación de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo a un plazo de 10 años que luego se actualizarán a la fecha del balance, mediante una tasa de descuento de mercado ("Discount rate"). La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "Cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11, o aplicando un valor de mercado comparable de salida (a efectos de las hipótesis utilizadas y del cálculo de la sensibilidad mostrados más adelante, estos valores de mercado de salida se han considerado como la "Exit yield teórica equivalente"), dependiendo de la tipología del activo y del mercado.

Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno y la tasa de descuento se definen de acuerdo con el mercado nacional y las condiciones del mercado institucional. El porcentaje de las inversiones inmobiliarias valoradas bajo este supuesto al 30 de junio de 2025 ascendió al 86,37% del total del epígrafe (86,49% al 31 de diciembre de 2024).

El resto de los activos en fase de construcción o desarrollo se han valorado siguiendo el Método Residual Dinámico, que está basado en el descuento de flujos de caja provenientes de los ingresos y los gastos necesarios para realizar sobre un suelo una inversión inmobiliaria. Los ingresos se corresponden con las ventas del producto terminado y los gastos con todos los costes asociados a la realización física o ejecución de la promoción. Los parámetros que en mayor medida influyen el valor de mercado del suelo son la tasa de descuento, el coste de construcción y el valor de mercado del producto terminado. El porcentaje de las inversiones inmobiliarias valoradas bajo este supuesto al 30 de junio de 2025 asciende al 13,63% del total del epígrafe (13,51% al 31 de diciembre de 2024).

El detalle de las principales hipótesis utilizadas en el ejercicio de valoración a 30 de junio de 2025 se desglosa en la Nota 5.

Cuando el valor contable es mayor que el valor de mercado se produce una pérdida por deterioro. Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

3.2 Instrumentos financieros

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

La Sociedad reconoce un instrumento financiero cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisora o como tenedora o adquirente de aquél.

3.2.1 Activos financieros

La clasificación de los activos financieros se engloba en las siguientes categorías principales:

- **Activos financieros a coste amortizado**

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación esté acordada a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

El modelo de negocio se determina por el personal clave de la Sociedad y a un nivel que refleja la forma en la que gestionan conjuntamente grupos de activos financieros para alcanzar un objetivo de negocio concreto. El modelo de negocio de la Sociedad representa la forma en que éste gestiona sus activos financieros para generar flujos de efectivo.

Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y

b) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

Valoración inicial

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal en la medida en la que se considerar que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Deterioro del valor

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, al menos al cierre y siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

- **Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto**

Se incluye en esta categoría aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantienen para negociar ni procede clasificarlo en la categoría "Activos financieros a coste amortizado". También se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las se haya ejercitado la opción irrevocable para su clasificación como "Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio".

Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, con carácter general es el precio de la transacción, esto es el valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, incluyéndose el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias.

No obstante, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resultan por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

También se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados.

Cuando debe asignarse valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del valor medio ponderado por grupos homogéneos.

En el supuesto excepcional de que el valor razonable de un instrumento de patrimonio deja de ser fiable, los ajustes previos reconocidos directamente en el patrimonio neto se tratarán de la misma forma dispuesta para el deterioro de los Activos financieros a coste.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos. Dicho importe corresponde al valor razonable o al coste de los derechos, de forma consistente con la valoración de los activos financieros asociados.

Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o grupo de activos financieros incluidos en esta categoría con similares características de riesgo valoradas colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial, y que ocasionan:

a) En el caso de los instrumentos de deuda adquiridos, una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que vengan motivados por la insolvencia del deudor; o
b) En el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúa la valoración.

Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los incrementos en el valor razonable en ejercicios posteriores se registran con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio para revertir la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores. A excepción de los incrementos en el valor razonable correspondiente a un instrumento de patrimonio que se registra directamente contra el patrimonio neto.

- **Activos financieros a coste**

En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Valoración inicial

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo.

No obstante, en los casos en lo que existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Valoración posterior

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando se debe asignar valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registra como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, en el caso de que se hubiera producido una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se producen las siguientes circunstancias:

a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.

b) En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

- **Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas**

Se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

El reconocimiento inicial de una inversión en empresas del grupo, multigrupo o asociada se realiza por su valor razonable. Los costes de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición no serán incluidos como parte del valor del mismo en su reconocimiento inicial.

Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el Fondo de Comercio, en su caso). En este sentido, la Sociedad ajusta el valor recuperable de las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo con esta metodología, al no ser compañías que cotizan en mercados activos, y no poder estimar los flujos de efectivo con suficiente fiabilidad.

Se registra un deterioro siempre que el valor contable de la participación sea superior a su valor recuperable. El valor recuperable, en sintonía con la normativa contable de aplicación, es el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos que se espera recibir de la inversión, pudiéndose tomar el patrimonio neto de la participada ajustado por las plusvalías tácitas existentes en la medida en que sea la mejor evidencia de su valor recuperable.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

4.2.1.1 Bajas de activos financieros

La Sociedad aplica los criterios de baja de activos financieros a una parte de un activo financiero o a una parte de un grupo de activos financieros similares o a un activo financiero o a un grupo de activos financieros similares.

La Sociedad aplica los criterios de baja de activos financieros a una parte de un activo financiero o a una parte de un grupo de activos financieros similares o a un activo financiero o a un grupo de activos financieros similares.

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y la Sociedad ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad. Asimismo, la baja de activos financieros en aquellas circunstancias en las que la Sociedad retiene los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, sólo se produce cuando se han asumido obligaciones contractuales que determinan el pago de dichos flujos a uno o más perceptores y se cumplen los siguientes requisitos:

- El pago de los flujos de efectivo se encuentra condicionado a su cobro previo;
- La Sociedad no puede proceder a la venta o pignoración del activo financiero; y
- Los flujos de efectivo cobrados en nombre de los eventuales perceptores son remitidos sin retraso significativo, no encontrándose capacitada la Sociedad para reinvertir los flujos de efectivo. Se exceptúa de la aplicación de este criterio a las inversiones en efectivo o equivalentes al efectivo efectuadas por la Sociedad durante el periodo de liquidación comprendido entre la fecha de cobro y la fecha de remisión pactada con los perceptores eventuales, siempre que los intereses devengados se atribuyan a los eventuales perceptores.

En aquellos casos en los que la Sociedad cede un activo financiero en su totalidad, pero retiene el derecho de administración del activo financiero a cambio de una comisión, se reconoce un activo o pasivo correspondiente a la prestación de dicho servicio. Si la contraprestación recibida es inferior a los gastos a incurrir como consecuencia de la prestación del servicio se reconoce un pasivo por un importe equivalente a las obligaciones contraídas valoradas a valor razonable. Si la contraprestación por el servicio es superior a la que resultaría de aplicar una remuneración adecuada se reconoce un activo por los derechos de administración.

En las transacciones en las que la Sociedad registra la baja de un activo financiero en su totalidad, los activos financieros obtenidos o los pasivos financieros, incluyendo los pasivos correspondientes a los servicios de administración incurridos, se registran a valor razonable.

En las transacciones en las que se registra la baja parcial de un activo financiero, el valor contable del activo financiero completo se asigna a la parte vendida y a la parte mantenida, incluyendo los activos correspondientes a los servicios de administración, en proporción al valor razonable relativo de cada una de ellas.

La baja de un activo financiero en su totalidad implica el reconocimiento de resultados por la diferencia existente entre su valor contable y la suma de la contraprestación recibida, neta de gastos de la transacción, incluyéndose los activos obtenidos o pasivos asumidos. Asimismo, se reclasifican, en su caso, los importes diferidos en el patrimonio neto a la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.2.2 Pasivos financieros

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluirán en alguna de las siguientes categorías:

- **Pasivos financieros a coste amortizado**

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

- Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y

- Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

3.2.2.1 Bajas y modificaciones de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien está legalmente dispensada de la responsabilidad principal contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

El intercambio de instrumentos de deuda entre la Sociedad y la contraparte o las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes.

La Sociedad considera que las condiciones son sustancialmente diferentes si el valor actual de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento el tipo de interés efectivo original, difiere al menos en un 10 por ciento del valor actual descontado de los flujos de efectivo que todavía restan del pasivo financiero original.

3.2.3 Instrumentos financieros derivados

Los derivados mantenidos para negociar se clasifican como un activo o pasivo corriente. El valor razonable total de un derivado de cobertura se clasifica como un activo o pasivo no corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es superior a doce meses y como un activo o pasivo corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es inferior a doce meses.

3.2.3.1 Derivados financieros y cobertura contable

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura. La Sociedad designa determinados derivados como:

a) Cobertura de los flujos de efectivo

La pérdida o ganancia del instrumento de cobertura, en la parte que constituya una cobertura eficaz, se reconoce directamente en el patrimonio neto. Así, el componente de patrimonio neto que surge como consecuencia de la cobertura se ajusta para que sea igual, en términos absolutos, al menor de los dos valores siguientes:

- La pérdida o ganancia acumulada del instrumento de cobertura desde el inicio de la cobertura.

- El cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta (es decir, el valor actual del cambio acumulado en los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos) desde el inicio de la cobertura.

Cualquier pérdida o ganancia restante del instrumento de cobertura o cualquier pérdida o ganancia requerida para compensar el cambio en el ajuste por cobertura de flujos de efectivo calculada de acuerdo con el párrafo anterior, representa una ineficacia de la cobertura que se reconoce en el resultado del ejercicio.

Si una transacción prevista altamente probable cubierta da lugar posteriormente al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, o una transacción prevista cubierta relativa a un activo no financiero o un pasivo no financiero pasa a ser un compromiso en firme al cual se aplica la contabilidad de coberturas del valor razonable, se elimina ese importe del ajuste por cobertura de flujos de efectivo y se incluye directamente en el coste inicial u otro importe en libros del activo o del pasivo. Se aplica este mismo criterio en las coberturas del riesgo de tipo de cambio de la adquisición de una inversión en una empresa del grupo, multigrupo o asociada.

En el resto de los casos, el ajuste reconocido en patrimonio neto se transfiere a la cuenta de pérdidas y ganancias en la medida en que los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos afectan al resultado del ejercicio.

No obstante, si el ajuste reconocido en patrimonio neto es una pérdida y se espera que todo o parte de ésta no se recupere en uno o más ejercicios futuros, ese importe que no se espera recuperar se reclasifica inmediatamente en el resultado del ejercicio.

3.3 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Bajo este epígrafe del balance se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

3.4 Patrimonio Neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

La Sociedad reconoce las ampliaciones de capital en fondos propios cuando se ha producido la emisión, suscripción e inscripción en el Registro Mercantil.

Si el cierre del ejercicio se produce entre la fecha de emisión y suscripción y la de inscripción en el Registro Mercantil, las ampliaciones de capital se reconocen en fondos propios, siempre que la inscripción en el Registro Mercantil se haya producido con anterioridad a la fecha de formulación de las cuentas anuales dentro del plazo establecido por la legislación mercantil. En caso contrario se presentan en el epígrafe Deudas a corto plazo del balance.

Una vez inscrita la ampliación de capital después de la fecha de formulación de las cuentas anuales, la Sociedad reconoce la transacción en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio de la inscripción, reexpresando las cifras comparativas de los fondos propios.

Las reducciones de capital se reconocen aplicando los mismos criterios.

La Sociedad contabiliza la parte de las transacciones de ampliación y reducción de capital que no se realiza en términos proporcionales a los porcentajes de participación de los accionistas (socios), como una donación, según lo indicado en el apartado de subvenciones, donaciones y legados.

Las aportaciones de los accionistas sin contraprestación y en proporción a su participación en la Sociedad, se reconocen en los fondos propios como otras aportaciones de socios.

3.5 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen en el balance cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la memoria, excepto cuando la salida de recursos sea remota.

3.6 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

Prestación de servicios

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando en control de un bien o servicio se traspasa al cliente por el importe que refleje la contraprestación a la que espere tener el derecho la entidad.

Se han de seguir las siguientes etapas sucesivas:

- identificar los contratos con clientes;
- identificar las obligaciones a cumplir; del contrato;
- determinar el precio o la contraprestación de la transacción
- asignar el precio de la transacción entre las obligaciones a cumplir, y
- reconocer los ingresos cuando (o en a medida que) la entidad satisfaga cada obligación comprometida.

La Sociedad presta servicios de alquiler. De acuerdo con el análisis realizado por la Dirección, la totalidad de los ingresos proceden de los alquileres de los inmuebles que se encuentran registrados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" bajo la clasificación de arrendamientos operativos. Dichos ingresos se reconocen en función de su devengo y el cumplimiento de la obligación de uso, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto.

Arrendamientos

a) Cuando la Sociedad es la arrendataria - Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de resultados del periodo en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

b) Cuando la Sociedad es la arrendadora

Las propiedades cedidas en arrendamiento operativo se incluyen como inversión inmobiliaria en el balance. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

3.7 Clasificación de saldos entre corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

3.8 Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

No obstante, lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del Grupo o subgrupo.

3.9 Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones de valor.

- Flujos de efectivo de las actividades de explotación: pagos y cobros de las actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.

- Flujos de efectivo de las actividades de inversión: pagos y cobros que tienen su origen en adquisiciones y enajenaciones de activos no corrientes.

- Flujos de efectivo de las actividades de financiación: pagos y cobros procedentes de la colocación y cancelación de pasivos financieros, instrumentos de patrimonio o dividendos, así como las líneas de tesorería mantenidas en vinculadas.

4. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Las políticas de gestión del riesgo financiero dentro del sector en el que actúa la Sociedad vienen determinadas fundamentalmente por el análisis de los proyectos de inversión, la gestión de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros. Considerando todo lo descrito anteriormente y tras evaluar la situación, los Administradores de la Sociedad han identificado los siguientes aspectos a destacar:

4.1 Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de operaciones

Los conflictos iniciados en 2022 en Europa Oriental y Oriente Medio están teniendo consecuencias geopolíticas inciertas a nivel mundial tanto a corto, medio y largo plazo. Si bien la Sociedad no mantiene actividad alguna en los países donde se concentra el conflicto bélico, ni las operaciones de la misma se han visto impactadas de forma relevante. La Sociedad monitorea de forma constante la evolución de los mismos y su efecto en las variables macroeconómicas a las cuales es habitualmente sensible el sector en el que opera la Sociedad.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito de la Sociedad proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas contratadas con los inquilinos. La Sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos, los contratos que se suscriben, los cuales contemplan el pago por anticipado de las rentas de los mismos y la exigencia de garantías financieras legales y adicionales que cubren posibles impagos. En este sentido, la Sociedad cuenta con clientes con una posición financiera estable, hecho que facilita el cobro de la totalidad de las rentas devengadas en el ejercicio, con independencia del entorno económico complejo provocado por los conflictos bélicos antes mencionados.

c) Riesgo de liquidez

A la fecha se considera este riesgo como no significativo al haber completado la Sociedad la primera fase de la estructura de financiación necesaria para acometer su plan de negocio. Si bien uno de los préstamos bancarios de la Sociedad tiene vencimiento en el corto plazo (Nota 11.2), la Sociedad presenta un fondo de maniobra positivo y dispone de una posición de caja sólida que le permite atender adecuadamente todas sus obligaciones de pago en el corto plazo. Adicionalmente, la Dirección de la Sociedad está evaluando la posible refinanciación de dicho préstamo.

d) Riesgo de mercado

Uno de los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad es el riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo disminuiría los ingresos de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. Este riesgo está mitigado mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de estos, así como una política de inversión que asegure el posicionamiento óptimo de los mismos, su comercialización activa y la selección de los inquilinos.

e) Riesgo de valoración de los activos

Un cambio en las estimaciones futuras de la actividad del sector logístico podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos (activos tales como inversiones inmobiliarias, clientes, etc.). Tan pronto como se dispone de información suficiente y fiable, se realizan los análisis y cálculos adecuados que permitan, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos.

f) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad evalúa su exposición a este riesgo periódicamente para, en caso necesario, cubrirlo mediante la contratación de instrumentos financieros derivados sobre la deuda financiera. A 30 de junio de 2025 la deuda financiera de la Sociedad está parcialmente cubierta con un SWAP de tipo de interés.

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

	Miles de euros			
30 de junio de 2025	**Saldo inicial**	**Altas**	**Bajas**	**Saldo final**
Coste				
Terrenos	21.939	-	-	21.939
Construcciones y otros	34.573	9	-	34.582
Inversiones inmobiliarias en curso	313	11	-	324
Total coste	**56.825**	**20**	**-**	**56.845**
Amortización acumulada				
Construcciones y otros	(2.160)	(472)	-	(2.632)
Total amortización acumulada	**(2.160)**	**(472)**	**-**	**(2.632)**
Deterioro de valor				
Construcciones y otros	(644)	-	154	(490)
Total deterioro de valor	**(644)**	**-**	**154**	**(490)**
Total Inversiones Inmobiliarias	**54.021**	**(452)**	**154**	**53.723**

	Miles de euros			
31 de diciembre de 2024	**Saldo inicial**	**Altas**	**Bajas**	**Saldo final**
Coste				
Terrenos	21.932	7	-	21.939
Construcciones y otros	34.436	137	-	34.573
Inversiones inmobiliarias en curso	277	36	-	313
Total coste	**56.645**	**180**	**-**	**56.825**
Amortización acumulada				
Construcciones y otros	(1.216)	(944)	-	(2.160)
Total amortización acumulada	**(1.216)**	**(944)**	**-**	**(2.160)**
Deterioro de valor				
Construcciones y otros	(2.007)	-	1.363	(644)
Total deterioro de valor	**(2.007)**	**-**	**1.363**	**(644)**
Total Inversiones Inmobiliarias	**53.422**	**(764)**	**1.363**	**54.021**

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad posee (i) una nave logística en Villaverde (Madrid), (ii) una nave logística en Alcalá de Guadaira (Sevilla), (iii) una parcela en Getafe (Madrid), (iv) una nave logística en Getafe (Madrid), y (v) una nave logística en Gélida (Barcelona). Todas las naves están ocupadas al 100% a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

5.1 Adquisiciones de inversiones inmobiliarias

Las altas por importe de 20 miles euros a 30 de junio de 2025 (180 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) corresponden principalmente a los costes incurridos asociados a las mejoras realizadas en las distintas naves logísticas propiedad de la Sociedad.

5.2 Evaluación del deterioro de las inversiones inmobiliarias

Durante el primer semestre de 2025, los Administradores de la Sociedad han considerado necesario, de acuerdo con las valoraciones realizadas por su experto independiente de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), revertir un deterioro de las inversiones inmobiliarias por importe total de 154 miles de euros, desglosado en 9 miles de euros por dotación de deterioro y 163 miles de euros por reversión de deterioro (493 miles de euros a 30 de junio de 2024, desglosado en 20 miles de euros por dotación de deterioro y 513 miles de euros por reversión de deterioro).

A continuación se desglosa el valor neto contable de cada elemento de las inversiones inmobiliarias registradas a 30 de junio de 2025:

	30/06/2025			
	Coste	**Amortización**	**Deterioro**	**Valor neto contable**
Nave logística en Villaverde (Madrid)	11.041	(560)	-	10.481
Nave logística en Alcalá de Guadaira (Sevilla)	4.814	(126)	(68)	4.620
Nave logística en Getafe (Madrid)	5.452	(134)	(128)	5.190
Nave logística en Gélida (Barcelona)	27.944	(1.812)	-	26.132
Parcela en Getafe (Madrid)	7.594	-	(294)	7.300
Total	**56.845**	**(2.632)**	**(490)**	**53.723**

Para los activos valorados bajo el supuesto de rentabilidad, las principales hipótesis utilizadas en el ejercicio de valoración han sido las siguientes:

Yields	**30 de junio de 2025**	**31 de diciembre de 2024**
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	4,90% - 6,80%	5,00% - 6,80%
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Discount Rate)	6,90% - 8,80%	7,00% - 8,80%

Para los activos valorados bajo el Método Residual Dinámico correspondiente a la parcela en construcción situada en Getafe, las principales hipótesis utilizadas en el ejercicio de valoración han sido las siguientes:

	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Tasa de descuento	11,00%	11,00%
Coste de construcción (€/m2)	660	660
Valor de mercado del producto terminado (€/m2)	1.450	1.450

Análisis de sensibilidades de los activos valorados por bajo el supuesto de rentabilidad:

La variación de 25 puntos porcentuales en las exit yields, tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por la Sociedad para la determinación del valor de sus activos registrados en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance:

	Miles de euros		
Sensibilidad de la valoración a modificaciones de 25 p.b. en las Exit Yields	**Valoración**	**Disminución de 25 p.b.**	**Aumento de 25 p.b.**
Junio 2025			
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	53.010	1.746	(1.584)
Diciembre 2024			
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	52.570	1.697	(1.542)

Análisis de sensibilidades de los activos valorados por método residual dinámico:

El efecto en la valoración de las inversiones inmobiliarias de un 2,5% y 5% en el coste de construcción considerado, sería el siguiente:

	Miles de euros		
Junio 2025	**Valoración**	**2,5%**	**5%**
Aumento	7.300	(172)	(351)
Disminución	7.300	186	365

	Miles de euros		
Diciembre 2024	**Valoración**	**2,5%**	**5%**
Aumento	7.300	(179)	(358)
Disminución	7.300	179	358

El efecto en la valoración de las inversiones inmobiliarias de un 2,5% y 5% en el valor de mercado del producto terminado considerado, sería el siguiente:

	Miles de euros		
Junio 2025	**Valoración**	**2,5%**	**5%**
Aumento	7.300	369	731
Disminución	7.300	(355)	(716)

	Miles de euros		
Diciembre 2024	**Valoración**	**2,5%**	**5%**
Aumento	7.300	362	724
Disminución	7.300	(362)	(724)

5.3 Arrendamientos operativos

Los ingresos por renta derivados de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad y que se encontraban arrendados a terceros a través de arrendamientos operativos han ascendido a 1.265 miles de euros a 30 de junio de 2025 (1.229 miles de euros a 30 de junio de 2024) (Nota 13.1).

Los importes de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables en vigor son los siguientes, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Miles de euros	
	30 de junio de 2025	**31 de diciembre de 2024**
Hasta un año	2.823	2.584
Entre uno y cinco años	6.943	5.793
Más de cinco años	378	678
Total	**10.144**	**9.055**

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y el ejercicio 2024 no hay cuotas contingentes reconocidas como ingresos.

Los gastos de explotación asociados a los activos incluidos en las inversiones inmobiliarias ascienden a 45 miles de euros a 30 de junio de 2025 (38 miles de euros a 30 de junio de 2024).

5.4 Otra información

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, todas las inversiones inmobiliarias de la Sociedad están situadas en España.

Es política de la Sociedad formalizar pólizas de seguro con compañías de reconocida solvencia para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre 2024, dichos activos se encontraban asegurados a su valor de reposición.

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, no existe ninguna restricción a la realización de las inversiones, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su enajenación o disposición por otros medios.

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 no hay elementos totalmente amortizados.

La Sociedad no tiene a 30 de junio de 2025 obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros, adicionales a los ya incluidos en la presente memoria.

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, excepto el suelo, se encuentran garantizando diversos préstamos por valor nominal de 26.605 miles de euros a 30 de junio de 2025 (26.963 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) (Nota 11.2).

6. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

6.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" es el siguiente:

Activos financieros a largo y corto plazo

	Miles de euros					
	Activos financieros no corrientes					
	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Activo financiero a coste amortizado (Nota 8)	-	-	1.066	1.128	**1.066**	**1.128**
Activo financiero a coste (Nota 7)	22.114	22.114	-	-	**22.114**	**22.114**
Total	**22.114**	**22.114**	**1.066**	**1.128**	**23.180**	**23.242**

	Miles de euros			
	Activos financieros corrientes			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Activo financiero a coste amortizado (Nota 8)	301	270	301	270
Total	**301**	**270**	**301**	**270**

Pasivos financieros a largo y corto plazo

	Miles de euros					
	Pasivos financieros no corrientes					
	Deudas con entidades de crédito		Débitos, derivados y otros		Total	
	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Pasivo financiero a coste amortizado (Nota 11)	19.555	25.596	1.710	1.654	21.265	27.250
Pasivo financiero a valor razonable con cambios en el patrimonio neto (Nota 11.3)	-	-	312	297	312	297
Total	**19.555**	**25.596**	**2.022**	**1.951**	**21.577**	**27.547**

	Miles de euros					
	Pasivos financieros corrientes					
	Deudas con entidades de crédito		Débitos, derivados y otros		Total	
	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Pasivo financiero a coste amortizado (Nota 11)	6.578	835	189	152	6.767	**987**
Total	**6.578**	**835**	**189**	**152**	**6.767**	**987**

6.2 Análisis por vencimientos

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	jun-26	jun-27	jun-28	jun-29	jun-30	Años posteriores	Total
Inversiones financieras							
Fianzas Constituidas	-	-	-	239	-	208	**447**
Débitos y partidas a cobrar							
Clientes por ventas y prestación de servicios	301	-	-	-	-	619	**920**
	301	**-**	**-**	**239**	**-**	**827**	**1.367**

	Miles de euros						
	Pasivos financieros						
	jun-26	jun-27	jun-28	jun-29	jun-30	Años posteriores	Total
Deudas							
Fianzas Recibidas	-	-	-	239	-	226	**465**
Deudas con entidades de crédito	6.578	2.514	17.041	-	-	-	**26.133**
Deudas con empresas del grupo	-	-	-	-	1.245	-	**1.245**
Derivados	-	-	312	-	-	-	**312**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Acreedores varios y otros	189	-	-	-	-	-	**189**
	6.767	**2.514**	**17.353**	**239**	**1.245**	**226**	**28.344**

7. INVERSIONES EN EL PATRIMONIO DE EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen este epígrafe son los siguientes:

	Miles de euros			
30 de junio de 2025	**Saldo inicial**	**Altas**	**Bajas**	**Saldo final**
Instrumentos de patrimonio				
Coste	22.114	-	-	22.114
Total	**22.114**	**-**	**-**	22.114

	Miles de euros			
31 de diciembre de 2024	**Saldo inicial**	**Altas**	**Bajas**	**Saldo final**
Instrumentos de patrimonio				
Coste	-	22.114	-	22.114
Total	**-**	**22.114**	**-**	**22.114**

Con fecha 21 de marzo de 2024, la Sociedad adquirió el 50% de las acciones de la sociedad RLP Henares, S.A. (anteriormente denominada REI Henares Logistics, S.A.), domiciliada en Paseo de la Castellana, 202, Madrid, por importe de 22.114 miles de euros. La actividad de esta sociedad consiste en el arrendamiento de parques empresariales (11 naves logísticas en Guadalajara) en el territorio nacional, concretamente en el municipio de Guadalajara. El 17 de Septiembre de 2024 se comunicó la incorporación de RLP Henares, S.A. al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2024.

No existen indicios de deterioro de valor de dicha participación a la fecha bajo el entendimiento de los Administradores de la Sociedad, teniendo en cuenta el patrimonio de la sociedad participada RLP Henares, S.A. corregido por las plusvalías tácitas por la diferencia entre el valor de mercado de los activos inmobiliarios, en base a una tasación realizada por un experto independiente a 30 de junio de 2025, y el valor en libros de dichos activos inmobiliarios en el balance. La sociedad participada no cotiza en bolsa.

La información relativa a las empresas del grupo y asociadas a 30 de junio de 2025 es la siguiente (en euros):

	Valor neto contable	Porcentaje de participación directa	Capital	Reservas	Otras partidas de patrimonio neto	Resultado del ejercicio	Total patrimonio neto
RLP Henares, S.A. (1)	22.114	50%	4.958	(844)	896	(380)	4.630

(1) Sociedad auditada por KPMG Auditores, S.L.

8. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

El desglose de los activos financieros a coste amortizado al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Créditos y partidas a cobrar a largo plazo:		
Fianzas y depósitos constituidos	447	431
Deudores comerciales a largo plazo	619	697
	1.066	**1.128**
Créditos y partidas a cobrar a corto plazo:		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	301	268
Otros activos financieros a corto plazo	-	2
	301	**270**
	1.367	**1.398**

A 30 de junio de 2025, el epígrafe de "Inversiones financieras a largo plazo-Otros activos financieros" está integrado por las fianzas depositadas derivadas de los arrendamientos que constituyen el objeto social de la Sociedad por importe de 447 miles de euros (431 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

El epígrafe "Deudores comerciales a largo plazo" del balance recoge el importe asociado a las linealizaciones de rentas correspondientes a las carencias de las mismas negociadas con determinados inquilinos.

El importe en libros de las partidas a cobrar a corto plazo se aproxima a su valor razonable. La Sociedad ha evaluado el deterioro de los activos financieros sin encontrar indicios de que los mismos hayan sufrido algún deterioro de valor.

La totalidad de dichos saldos están denominados en euros.

9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee la Sociedad las cuales devengan tipos de interés de mercado sin restricciones a su disponibilidad ni sometidas a pignoración a fecha de preparación de los presentes estados financieros intermedios.

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos en entidades financieras de alto nivel crediticio.

10. PATRIMONIO NETO

10.1 Capital social

La Sociedad se constituyó el 5 de noviembre de 2020, con una cifra de capital social de 60 miles de euros dividido en 60.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. El accionista fundador fue Afiens Legal, S.L.P. (Sociedad Unipersonal).

El 29 de junio de 2021 la Sociedad requirió a su Accionista Único el desembolso pendiente de 45.000 euros, materializándose dicho pago el 30 de junio de 2021.

Posteriormente, se han llevado a cabo las siguientes ampliaciones de capital:

- El 28 de julio de 2021 se acordó una ampliación de capital social de 28 miles de euros mediante emisión de 28.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Adicionalmente, se acordó el desembolso de una prima de emisión a razón de 4,71 euros por acción emitida en esta ampliación de capital, ascendiendo así el total de la prima de emisión a 132 miles de euros.

- El 29 de julio de 2021 se acordó una ampliación de capital social de 1.762 miles de euros mediante emisión de 1.762.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Adicionalmente, se acordó el desembolso de una prima de emisión a razón de 1,50 euros por acción emitida en esta ampliación de capital, ascendiendo así el total de la prima de emisión a 2.643 miles de euros.

- El 30 de noviembre de 2021 se acordó una ampliación de capital social de 549 miles de euros mediante emisión de 549.200 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Adicionalmente, se acordó el desembolso de una prima de emisión a razón de 1,50 euros por acción emitida en esta ampliación de capital, ascendiendo así el total de la prima de emisión a 824 miles de euros. Aunque esta ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil con fecha 4 de enero de 2022, se registró en el balance al 31 de diciembre de 2021 al cumplirse todos los preceptos de la normativa al respecto.

- El 29 de marzo de 2023, con el objeto de cumplir con el requisito de capital mínimo requerido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, y en el contexto de la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en BME Growth, se acordó una ampliación de capital social con cargo a prima de emisión de 2.639 miles de euros mediante el incremento del valor nominal de todas y cada una de las 2.399.200 acciones en las que actualmente se divide el capital social de la Sociedad y que es de 1 euro por acción, hasta el importe de 2,10 euros por acción, es decir, aumentarlo en la cuantía de 1,10 euros por acción.

De esta forma, a 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, el capital social queda representado por 2.399.200 acciones de 2,10 euros valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones están representadas por medio de títulos y todas las acciones gozan de los mismos derechos.

A 30 de junio de 2025, no existen accionistas titulares de participaciones superiores al 10% del capital de la Sociedad, tanto directas como indirectas y su derecho de voto correspondientes.

Las participaciones iguales o superiores al 5% corresponden a:

	30 de junio de 2025 (*)	31 de diciembre de 2024 (*)
Mutual Médica, M.P.S. A Prima Fija	8,34%	8,34%
Oportunidades Bada, S.L.	5,00%	5,00%
Alvanella, S.L.	5,00%	5,00%
Surister del Arroyo, S.L.	5,00%	5,00%
Soixa, SICAV, S.A.	5,00%	5,00%
Ventu Europe, S.L.	5,00%	5,00%
Inversiones Noray, S.L.	5,00%	5,00%
HBI Corporate, S.L.	5,00%	5,00%

(*) Los porcentajes indicados corresponden a las participaciones directas. No hay participaciones indirectas.

No existe conocimiento por parte de la Sociedad de otras participaciones sociales que, siendo inferiores a los porcentajes señalados, permitan ejercer una influencia notable en la Sociedad.

10.2 Reserva Legal

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda el 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere

el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

En el ejercicio 2025 la Sociedad ha dotado reserva legal por un importe de 31 miles de euros en base a la aplicación del resultado del ejercicio 2024. A 31 de diciembre 2024, la Sociedad no había dotado la reserva legal, al no haber generado resultados positivos en ejercicios anteriores.

10.3 Prima de emisión

La prima de emisión es de libre distribución. A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre 2024, la prima de emisión de la Sociedad asciende a 960 miles de euros.

10.4 Otras reservas y resultados negativos de ejercicios anteriores

El desglose de los distintos tipos de reserva es el siguiente:

	Miles de euros	
	30 de junio de 2025	**31 de diciembre de 2024**
Reserva de fusión	2.407	2.407
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(5.700)	(5.978)
Total	**(3.293)**	**(3.571)**

10.5 Acciones en patrimonio propias

El movimiento de acciones propias en el período ha sido el siguiente:

	30 de junio de 2025	
	Nº acciones	**Miles de euros**
Al inicio del periodo	**3.847**	**100**
Aumentos/Compras	400	11
Disminuciones/Enajenaciones y otros	(400)	(11)
Al cierre del periodo/ejercicio	**3.847**	**100**

	31 de diciembre de 2024	
	Nº acciones	**Miles de euros**
Al inicio del periodo	**3.847**	**100**
Aumentos/Compras	1.486	40
Disminuciones/Enajenaciones	(1.486)	(40)
Al cierre del periodo/ejercicio	**3.847**	**100**

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 representan el 0,16% del capital social de la Sociedad, siendo el coste medio de las acciones propias de 26 euros por acción.

Con fecha 26 de abril de 2023, la Sociedad firmó un contrato de liquidez con Renta 4 Banco, S.A. con una duración indefinida, salvo comunicación de cualquier parte al efecto, con el objeto de aumentar la liquidez y favorecer la regularidad de la cotización de la acción de la Sociedad.

10.6 Otras aportaciones de Socios

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 no se han realizado aportaciones de socios. De esta forma, a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre 2024, el epígrafe de otras aportaciones de socios de la Sociedad asciende a 53.982 miles de euros.

Dichas aportaciones son de libre distribución.

11. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

La composición de los pasivos financieros a coste amortizado a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	Miles de euros	
Descripción	**30/06/2025**	**31/12/2024**
Préstamos y partidas a pagar a largo plazo:		
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 11.4)	1.245	1.211
Deudas con entidades de crédito a largo plazo (Nota 11.2)	19.555	25.596
Otros pasivos financieros a largo plazo (Nota 11.1)	465	443
	21.265	**27.250**
Préstamos y partidas a pagar a corto plazo:		
Deudas con entidades de crédito a corto plazo (Nota 11.2)	6.578	835
Proveedores y otros acreedores (Nota 11.1) (*)	189	152
	6.767	**987**
	28.032	**28.237**

(*) Excluidos los saldos con Administraciones Públicas (Nota 12).

No existen traspasos o reclasificaciones de los pasivos financieros entre categorías tanto al 30 de junio de 2025 como al 31 de diciembre de 2024.

El valor contable de los pasivos financieros está denominado en euros. El importe en libros de las deudas y partidas a pagar se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

11.1 Otros pasivos financieros a largo plazo y proveedores y otros acreedores

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2025	**31/12/2024**
A largo plazo		
Otros pasivos financieros a largo plazo	465	443
A corto plazo		
Proveedores y otros acreedores	189	152

Total Otros pasivos financieros	**654**	**595**

11.2 Deudas con entidades de crédito

Las deudas con entidades de crédito a largo plazo incluyen cuatro contratos de préstamo hipotecario cuyo detalle es el siguiente:

Valor nominal (miles de euros)	Coste amortizado a 30/06/2025	Fecha inicial	Tipo de interés	Fecha vencimiento
5.835	5.825	26/04/2021	Euribor 3 meses + Diferencial	Abril de 2026
2.634	2.612	25/05/2022	Euribor 3 meses + Diferencial	Mayo de 2027
2.794	2.774	07/07/2022	Euribor 3 meses + Diferencial	Julio de 2027
15.342	14.857	29/12/2022	Euribor 3 meses + Diferencial	Diciembre de 2027
26.605	**26.068**			

La deuda a largo plazo de la Sociedad se encuentra registrada a coste amortizado en el pasivo no corriente y corriente bajo el epígrafe de "Deudas con entidades de crédito". A 30 de junio de 2025, el importe de los gastos de formalización de deuda asciende a 538 miles de euros (a 31 de diciembre 2024 ascendió a 619 miles de euros). Los intereses devengados pendientes de pago a 30 de junio de 2025 ascienden a 65 miles de euros (88 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Bajo el epígrafe de "Deudas a corto plazo con entidades de crédito" se ha registrado el importe de los intereses devengados no pagados, el de las cuotas de amortización del principal a corto plazo, así como el vencimiento final de uno de los préstamos en abril de 2026. El vencimiento de la deuda se incluye en la nota 6.2.

Tal y como se menciona en la Nota 5, las inversiones inmobiliarias se encuentran en garantía de los préstamos financieros.

Los contratos de financiación descritos anteriormente están sujeto al cumplimiento de determinadas ratios financieros, los cuales son habituales en el sector en el que opera la Sociedad. Estas ratios se cumplen a 30 de junio de 2025.

11.3 Derivados

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tiene contratado el siguiente derivado:

					(Miles de euros)			
					30/06/2025		31/12/2024	
					No corriente		No corriente	
	Principal cubierto	Vencimiento	Tipo de cambio variable	Liquidaciones	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
SWAP de tipo de interés	15.343	2027	Euribor a 3 meses	Trimestrales	-	312	-	297
					-	**312**	**-**	**297**

La Sociedad ha aplicado la contabilidad de coberturas a este derivado, al haber concluido que se cumplen para ello las condiciones fijadas por el marco de información financiera.

- Estrategia de contratación de derivados:

La estrategia del derivado SWAP en la gestión de riesgos es protegerse contra fluctuaciones adversas de los tipos de interés al reducir su exposición a la variabilidad en los flujos de efectivo de la deuda descrita más arriba por el efecto del tipo variable aplicado.

- Relación económica entre partida cubierta y los derivados:

La relación económica existente radica en que los flujos de caja que tienen lugar como resultado de los importes a liquidar por los intereses del principal de préstamo pendiente y de los importes a liquidar por los derivados, se ven afectados con impacto opuesto (reducción de los intereses de principal y aumento de los intereses de los derivados) de forma que mediante la existencia de los derivados, la variación en los flujos de caja totales no se ven afectados ante las variaciones del tipo variable aplicado en principal de préstamo y derivados. En este sentido, los administradores de la Sociedad han evaluado las principales variables y condiciones tanto de la partica cubierta como de los instrumentos de cobertura, concluyendo que se cumple la condición de la existencia de relación económica entre ambas partidas.

- Ratio de cobertura:

La Sociedad ha verificado que la ratio de cobertura entre las partidas cubiertas y las partidas consideradas a efectos de gestión de los derivados guarda una relación de 1:1.

- Eficacia de los derivados:

La Sociedad ha realizado estudios y comprobaciones en colaboración de expertos en la materia obteniendo que el porcentaje de eficacia se sitúa en 100% al 30 de junio de 2025, por lo que no han surgido ineficacias a reconocer en cuenta de pérdidas y ganancias del periodo.

El impacto reconocido en el patrimonio neto se desglosa de la siguiente manera:

	Miles de euros	
Impacto en Patrimonio Neto	**30 de junio de 2025**	**31 de diciembre de 2024**
Por valoraciones de derivados	15	43
Por flujos de caja de derivados	-	-
Total	**15**	**43**

11.4 Deudas con empresas del grupo y asociadas

Con fecha 21 de marzo de 2024, la Sociedad formalizó un contrato de préstamo con RLP Henares, S.A. por importe nominal de 1.150 miles de euros, que devenga un interés referenciado a Euribor 3 meses más un diferencial. Este préstamo vence en su totalidad en marzo de 2029. A 30 de junio 2025 se incluyen en el epígrafe de "Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo" los intereses devengados capitalizados de dicho préstamo por importe de 95 miles de euros (61 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

12. SITUACIÓN FISCAL

12.1 Saldos con Administraciones Públicas

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas del balance es el siguiente:

	30 de junio de 2025	**31 de diciembre de 2024**
Hacienda Pública deudora por IVA	-	-
Hacienda Pública deudora por retenciones practicadas	83	188
Total saldos deudores	**83**	**188**
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	9	8
Hacienda Pública acreedora por IVA	38	53
Total saldos acreedores	**47**	**61**

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años.

La Sociedad tiene abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables, es decir, los ejercicios 2021 a 2024 para el Impuesto sobre Sociedades, IVA e IRPF. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

12.2 Impuesto de sociedades

El 5 de julio de 2021, se comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2021.

A 30 de junio de 2025, la Sociedad cumple con todos los requisitos establecidos en la citada Ley. De acuerdo con el régimen fiscal especial de las SOCIMI, los rendimientos derivados de su actividad que cumplan los requisitos exigidos están exentos de tributación.

El impuesto sobre sociedades del periodo se calcula sobre la base imponible del periodo, la cual difiere del resultado presentado en la cuenta de pérdidas y ganancias porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye, además, partidas que nunca lo son. Los activos y pasivos en concepto de impuestos corrientes se calculan utilizando los tipos fiscales que han sido aprobados en la fecha de cierre del balance.

A continuación, se detalla la conciliación entre el beneficio contable antes de impuestos y la base imponible del impuesto:

	30 de junio de 2025			
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Estado total de cambios en el PN	Total
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General		
Resultado antes de impuestos	**(325)**	-	-	**(325)**
Diferencias permanentes	(154)	-	-	(154)
Base imponible	**(479)**	-	-	**(479)**

	30 de junio de 2024			
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Estado total de cambios en el PN	Total
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General		
Resultado antes de impuestos	**(101)**	-	-	**(101)**
Diferencias permanentes	(493)	-	-	**(493)**
Base imponible	**(594)**	-	-	**(594)**

Las diferencias permanentes corresponden a la reversión de los deterioros de las inversiones inmobiliarias por importe de 154 miles de euros (493 miles de euros en el mismo periodo del ejercicio 2024).

A 30 de junio de 2025, la Sociedad se encuentra acogida al régimen fiscal SOCIMI. Conforme a lo establecido en el mismo, el tipo fiscal aplicable a la base imponible es 0% para rentas que cumplen con el régimen de SOCIMI.

El cálculo del impuesto sobre sociedades a pagar o a devolver es el siguiente:

	30 de junio de 2025	**30 de junio de 2024**
Impuesto corriente	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	-	-
		-
Impuesto sobre sociedades a pagar / (devolver)	**-**	**-**

A 30 de junio de 2025, la Sociedad ha generado bases imponibles negativas por un importe de 479 miles de euros (594 miles de euros a 30 de junio de 2024 y 917 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Dado que la Sociedad tributa dentro del régimen SOCIMI, dichas bases imponibles negativas no han sido reconocidas, fiscal o contablemente, al considerar los Administradores que no se darán las condiciones para su uso en ejercicios futuros. El detalle de las bases imponibles negativas pendientes de compensar es el siguiente:

	Miles de euros
Año	31/12/2024
2020	1
2021	959
2022	1.754
2023	1.123
2024	917
	4.754

13. INGRESOS Y GASTOS

13.1 Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios se corresponde con los ingresos por arrendamientos a fecha 30 de junio de 2025 por importe de 1.265 miles de euros (1.229 miles de euros a 30 de junio de 2024).

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios corresponde a la actividad ordinaria de la Sociedad y se ha devengado en el territorio nacional (en concreto, en la Comunidad de Madrid, la provincia de Sevilla y en la provincia de Barcelona).

13.2 Otros gastos de explotación

El detalle de los otros gastos de explotación es el siguiente:

	Miles de euros	
	30 de junio de 2025	**30 de junio de 2024**
Reparaciones y mantenimiento	-	6
Servicio de profesionales independientes	546	807
Primas de seguros	37	37
Servicios bancarios y similares	5	4
Otros servicios	53	56
Tributos	27	27

Total Otros gastos de explotación	**668**	**937**

Con fecha 6 de julio de 2021, la Sociedad firmó un contrato con Azora Capital, S.L. (en adelante, "la Gestora") de prestación de servicios. A través de dicho contrato, Azora Capital, S.L. se convirtió en el proveedor de servicios de gestión estratégica e inversión y otros servicios complementarios, con el objeto de delegar a la Gestora la gestión ordinaria de la Sociedad durante el periodo de tenencia de los activos. Dicho contrato fue ratificado en el Consejo de Administración de la Sociedad, con fecha 30 de junio de 2021. Con fecha 31 de octubre de 2024 y debido a una reorganización del Grupo Azora Capital, la sociedad Azora Investment Management, S.L. tomó su posición en el contrato de gestión antes mencionado.

Dentro de los servicios de profesionales independientes, se encuentra registrada principalmente, a 30 de junio de 2025 por importe de 424 miles de euros (522 miles de euros a 30 de junio de 2024), la comisión de las entidades gestoras de la Sociedad, Azora Capital, S.L. y posteriormente Azora Investment Management, S.L., así como los gastos relativos al proceso de adquisición de las nuevas inversiones que no cumplen con los requisitos para ser capitalizados.

13.3 Ingresos y gastos financieros

El detalle de los ingresos financieros es el siguiente:

	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
Por depósito a plazo	76	245
Otros ingresos financieros	-	89
Total ingresos financieros	**76**	**334**

Con fecha 4 de mayo de 2023, la Sociedad firmó un contrato de depósito a plazo a tipo fijo con una entidad financiera. A través de dicho contrato, se deposita un importe a un tipo de interés de mercado. La duración del depósito es de 7 días y se renueva con carácter automático, salvo comunicación de cualquiera de las partes con al menos un día hábil de antelación a la fecha de vencimiento. El periodo de cobro de intereses es al vencimiento. Los ingresos financieros por importe de 89 miles de euros a 30 de junio de 2024 se correspondían con la liquidación del derivado de cobertura.

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
Por deudas con terceros	609	713
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	34	16
Otros gastos financieros	18	-
Total gastos financieros	**661**	**729**

Los gastos financieros por deudas con terceros se corresponden con los gastos de intereses generados por las deudas con entidades de crédito mantenidos por la Sociedad (Nota 11.2). Los gastos financieros por deudas con empresas del grupo y asociadas se corresponden con los gastos de intereses generados por la deuda con RLP Henares, S.A. (Nota 11.4).

Los gastos financieros por importe de 18 miles de euros a 30 de junio de 2025 se corresponden con la liquidación del derivado de cobertura.

13.4 Saldos y transacciones con entidades vinculadas

Las entidades vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la

siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Azora Capital, S.L.	Entidad Vinculada
Azora Investment Management, S.L.	Entidad Vinculada
RLP Henares, S.A.	Entidad Asociada

A 30 de junio de 2025 la Sociedad mantiene un saldo acreedor con RLP Henares, S.A. por importe de 1.245 miles de euros en concepto de deuda a largo plazo con dicha entidad (Nota 11.4). A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad mantenía un saldo acreedor por importe de 1.211 miles de euros.

El detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas es el siguiente:

	Sociedad	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
Servicios exteriores	Azora Capital, S.L./Azora Investment Management, S.L.	424	522
Gastos financieros	RLP Henares, S.A.	34	16

14. RETRIBUCIONES Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Las retribuciones devengadas durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 por los actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad por los servicios prestados y dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración, en base a la política de remuneraciones de los consejeros aprobada por los accionistas, ascienden a 40 miles de euros (40 miles de euros a 30 de junio de 2024).

A 30 de junio de 2025 y en el ejercicio 2024 no existían anticipos, ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y el ejercicio 2024, no se han satisfecho remuneraciones que correspondan a las personas físicas que representan a la Sociedad en los órganos de administración de las sociedades en las que la Sociedad es persona jurídica administradora.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y el ejercicio 2024 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por importe de 24 miles de euros y 49 miles de euros, respectivamente.

Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

En lo que refiere a las situaciones de conflicto, los consejeros deben comunicar al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. Si el conflicto se refiere a una operación, el consejero no podrá realizarla sin la aprobación del Consejo.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y el ejercicio 2024, ninguno de los miembros del Consejo ni sus personas vinculadas han desarrollado, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de la Sociedad, o que, de cualquier otro modo, les sitúen en un conflicto con los intereses de la Sociedad.

Retribución al personal de alta dirección

La Sociedad no dispone de alta dirección, desempeñando dichas funciones los miembros del Consejo de Administración.

15. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI:

No es de aplicación al haberse obtenido resultados negativos en ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI.

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI:

No es de aplicación al haberse obtenido resultados negativos en ejercicios anteriores al ejercicio 2024 y teniendo en cuenta que el beneficio obtenido en el ejercicio 2024 ha sido destinado a la dotación de reserva legal y a la compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores.

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen:

No es de aplicación en base a la Consulta Vinculante 1335/23, no siendo obligatorio repartir dividendos dado que el beneficio del ejercicio 2024 obtenido por la Sociedad fue originado por la reversión de deterioro de las inversiones inmobiliarias. Asimismo, en ejercicios anteriores no era de aplicación al haberse obtenido pérdidas en ejercicios anteriores.

d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general:

No es de aplicación al haberse obtenido resultados negativos.

e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores:

No es de aplicación al haberse obtenido resultados negativos.

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial:

Descripción	Localización	Fecha de adquisición	Bien naturaleza urbana para arrendamiento
Nave logística	Villaverde (Madrid)	30/04/2021	SI
Nave logística	Gélida (Barcelona)	26/03/2021	SI
Nave logística	Alcalá de Guadaira (Sevilla)	03/03/2022	SI
Terreno (*)	Getafe (Madrid)	26/04/2022	SI
Nave logística	Getafe (Madrid)	07/07/2022	SI

(*) La Sociedad ha comenzado la construcción de una nave en el mes de abril de 2025.

g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI:

Con fecha 21 de marzo de 2024 la Sociedad adquirió el 50% de la participación en RLP Henares, S.A., sociedad que se acogió al Régimen SOCIMI en el ejercicio 2024.

h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento al que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la mencionada Ley:

Los indicados en los puntos f y g.

i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sean para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que procedan dichas reservas:

No es de aplicación al haberse obtenido resultados negativos en ejercicios anteriores al ejercicio 2024 y teniendo en cuenta que el beneficio obtenido en el ejercicio 2024 ha sido destinado a la dotación de reserva legal y a la compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores.

16. OTRA INFORMACIÓN

16.1 Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados por servicios de auditoría, servicios profesionales relacionados con la auditoría y otros servicios prestados en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 a la Sociedad por el auditor, KPMG Auditores, S.L. y por otras empresas que forman parte de la misma red internacional del auditor de cuentas, han sido los siguientes:

	Miles de euros	
	30 de junio de 2025	**30 de junio de 2024**
Servicios de auditoría de cuentas	-	-
Otros servicios distintos de auditoría (*)	24	23
	24	**23**

(*) Incluye servicios por revisión limitada e informes de auditoría de información financiera de propósito especial y no incluye otros servicios requeridos por normativa mercantil al auditor.

16.2 Estructura del personal

El número medio de personas empleadas durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y el ejercicio 2024, detallado por categorías, es el siguiente:

	30 de junio de 2025	**31 de diciembre de 2024**
Personal técnico	1	1

En cuanto a los trabajadores con discapacidad, a 30 de junio de 2025 y durante el ejercicio 2024, la Sociedad no contaba con empleados con discapacidad.

Por último, la distribución por géneros a 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, detallada por categorías, es la siguiente:

	30 de junio de 2025		31 de diciembre de 2024	
	Hombres	**Mujeres**	**Hombres**	**Mujeres**
Personal técnico	-	1	-	1

16.3 Otros compromisos

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no mantiene compromisos que puedan tener impacto relevante sobre los estados financieros intermedios y que no hayan sido previamente desglosados en esta memoria.

Ni a 30 de junio de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024 la Sociedad tiene pasivos contingentes ni contingencias, no cubiertos por las oportunas provisiones.

17. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, no se han producido hechos posteriores que puedan tener un impacto significativo sobre los presentes estados financieros intermedios.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
Informe de gestión intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresado en miles de euros)

1. Entorno macroeconómico y de la Sociedad

Durante el primer semestre del ejercicio 2025, la Sociedad ha obtenido un importe neto de la cifra de negocios de 1.265 miles de euros (1.229 en junio de 2024). Por otra parte, en el primer semestre del ejercicio 2025 la Sociedad ha tenido un resultado del ejercicio de -325 miles de euros (-101 miles de euros a 30 de junio de 2024).

En los primeros seis meses de 2025, el entorno económico ha estado marcado por una moderación gradual de la inflación y una cierta estabilidad en los mercados financieros tras las sucesivas bajadas de tipos de interés por parte del BCE iniciadas en 2024. Estos movimientos han favorecido una reactivación de la inversión inmobiliaria, especialmente visible a partir del segundo trimestre, en un contexto de mayor confianza empresarial y de mejora en los indicadores de consumo e inversión. Aun así, persisten factores de incertidumbre ligados a la evolución geopolítica y a la volatilidad de los costes laborales y energéticos. En este marco, el sector logístico mantiene su papel estratégico dentro del mercado inmobiliario, con niveles de contratación que se sitúan en línea con los registrados en 2024 y consistentes con la media histórica de los últimos diez años, respaldados por la fortaleza del comercio electrónico y las necesidades de modernización de las cadenas de suministro.

En dicho entorno, la Sociedad desarrollará sus operaciones en varias Comunidades Autónomas del territorio español y ha centrado el foco en la inversión y gestión de los activos existentes en su cartera. La cartera de activos de la Sociedad está integrada a 30 de junio de 2025 por 4 naves logísticas y un suelo actualmente iniciando su desarrollo. Las operaciones de la Sociedad se desarrollan en varias Comunidades Autónomas del territorio español.

2. Evolución de la actividad de la Sociedad

Los estados financieros intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 han sido formulados conforme a las normas establecidas por el Plan General de Contabilidad, así como el resto de normativa contable y mercantil que le es de aplicación a la Sociedad. En el balance a cierre del periodo terminado el 30 de junio de 2025 destaca, según se señala en las notas de los estados financieros intermedios, el importe de los activos inmobiliarios reflejados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" por importe de 53.723 miles de euros (54.021 miles de euros a 31 de diciembre 2024).

Patrimonio neto

El capital social, totalmente desembolsado, asciende a 5.038 miles de euros a 30 de junio de 2025 (5.038 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). El patrimonio neto de la Sociedad a 30 de junio de 2025 asciende a 55.981 miles de euros (56.321 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). La variación del patrimonio neto respecto al ejercicio anterior se debe principalmente al resultado del periodo por pérdidas de 325 miles de euros a 30 de junio de 2025 (beneficio de 309 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo

La financiación de la Sociedad corresponde a diversos contratos de préstamos con garantía hipotecaria con varias entidades financieras por importe nominal de 26.605 miles de euros (26.963 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

3. Evolución previsible de la Sociedad y principales riesgos

Durante 2025 y en el futuro próximo, la Sociedad está enfocada en la inversión del capital disponible para completar su plan de negocio. Las líneas básicas de actuación de la Sociedad serán: (i) la identificación de oportunidades de inversión y la adquisición de activos dedicados a la logística en España, y (ii) la maximización del valor de las naves en porfolio para maximizar el valor de la compañía, entre otros a través de obras de mejora.

Políticas de gestión del riesgo financiero

Las políticas de gestión del riesgo financiero dentro del sector en el que actúa la Sociedad vienen determinadas fundamentalmente por el análisis de los proyectos de inversión, la gestión de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros. Considerando todo lo descrito anteriormente y tras evaluar la situación, los Administradores de la Sociedad han identificado los siguientes aspectos a destacar:

- Riesgo de operaciones: los conflictos iniciados en 2022 en Europa Oriental y Oriente Medio están teniendo consecuencias geopolíticas inciertas a nivel mundial tanto a corto, medio y largo plazo. Si bien la Sociedad no mantiene actividad alguna en los países donde se concentra el conflicto bélico, ni las operaciones de la misma se han visto impactadas de forma relevante. La Sociedad monitorea de forma constante la evolución de los mismos y su efecto en las variables macroeconómicas a las cuales es habitualmente sensible el sector en el que opera la Sociedad.

- Riesgo de crédito: el riesgo de crédito de la Sociedad proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas contratadas con los inquilinos. La Sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos, los contratos que se suscriben, los cuales contemplan el pago por anticipado de las rentas de los mismos y la exigencia de garantías financieras legales y adicionales que cubren posibles impagos. En este sentido, la Sociedad cuenta con clientes con una posición financiera estable, hecho que facilita el cobro de la totalidad de las rentas devengadas en el ejercicio, con independencia del entorno económico complejo provocado por los conflictos bélicos antes mencionados.

- Riesgo de liquidez: a la fecha se considera este riesgo como no significativo al haber completado la Sociedad la primera fase de la estructura de financiación necesaria para acometer su plan de negocio. Si bien uno de los préstamos bancarios de la Sociedad tiene vencimiento en el corto plazo, la Sociedad presenta un fondo de maniobra positivo y dispone de una posición de caja sólida que le permite atender adecuadamente todas sus obligaciones de pago en el corto plazo. Adicionalmente, la Dirección de la Sociedad está evaluando la posible refinanciación de dicho préstamo.

- Riesgo de mercado: uno de los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad es el riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo disminuiría los ingresos de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. Este riesgo está mitigado mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de estos, así como una política de inversión que asegure el posicionamiento óptimo de los mismos, su comercialización activa y la selección de los inquilinos.

- Riesgo de valoración de los activos: un cambio en las estimaciones futuras de la actividad del sector logístico podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos (activos tales como inversiones inmobiliarias, clientes, etc.). Tan pronto como se dispone de información suficiente y fiable, se realizan los análisis y cálculos adecuados que permitan, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos.

- Riesgo de tipo de interés: la Sociedad evalúa su exposición a este riesgo periódicamente para, en caso necesario, cubrirlo mediante la contratación de instrumentos financieros derivados sobre la deuda financiera. A 30 de junio de 2025 la deuda financiera de la Sociedad está parcialmente cubierta con un SWAP de tipo de interés.

4. Actividades de Investigación y desarrollo

A consecuencia de las actividades de la Sociedad no se realizan actuaciones de investigación y desarrollo.

5. Acciones Propias

Evolución del precio de la acción:

La cotización de la acción al 30 de junio de 2024 es de 26,80 euros.

Acciones propias:

El movimiento de acciones propias en el periodo ha sido el siguiente:

	30 de junio de 2025	
	Nº acciones	**Miles de euros**
Al inicio del periodo	**3.847**	**100**
Aumentos/Compras	400	(11)
Disminuciones/Enajenaciones y otros	(400)	11
Al cierre del periodo/ejercicio	**3.847**	**100**

	31 de diciembre de 2024	
	Nº acciones	**Miles de euros**
Al inicio del periodo	**3.847**	**100**
Aumentos/Compras	1.486	40
Disminuciones/Enajenaciones	(1.486)	(40)
Al cierre del periodo/ejercicio	**3.847**	**100**

6. Evolución de la plantilla

A 30 de junio de 2025 la Sociedad contaba con 1 empleado en su plantilla (misma situación a 31 de diciembre de 2024).

7. Hechos posteriores

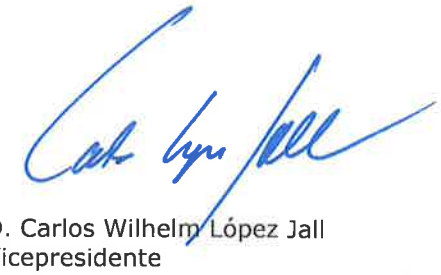
Con posterioridad a cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, no se han producido hechos significativos adicionales que puedan tener un impacto significativo sobre los presentes estados financieros intermedios.

Diligencia de Formulación de los estados financieros intermedios y el informe de gestión

El Consejo de Administración de la sociedad Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A., en fecha 19 de septiembre de 2025, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, que comprenden el balance intermedio a 30 de junio de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio, y la memoria, relativos al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Los Consejeros, en prueba de conformidad, firman a continuación:

D. Luis Céniga Imaz
Presidente



D. Carlos Wilhelm López Jall
Vicepresidente

D. Guillermo Bergareche Quintana

Consejero

Azora Servicios de Dirección, S.A.U. representada por D. Francisco Javier Picón García de Leániz