

DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL SEGMENTO DE NEGOCIACIÓN
BME GROWTH DE BME MTF EQUITY DE LAS ACCIONES DE

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.



Mayo de 2023

El presente documento informativo de incorporación al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (el “**Mercado**” o “**BME Growth**”) de la totalidad de las acciones de la sociedad Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. (“**Milepro**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**”, el “**Emisor**” y, conjuntamente con su filial íntegramente participada, esto es, con la sociedad GÉLIDA SPV, S.L.U. (la “**Filial**”), el “**Grupo**” o el “**Grupo Milepro**”), ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo de la Circular de BME Growth 1/2020, de fecha 30 de julio de 2020, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity —según ha sido modificada por la Circular 2/2022, de fecha 22 de julio de 2022- (la “**Circular 1/2020 de BME Growth**”) designándose a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado en cumplimiento de lo establecido en la Circular 1/2020 de BME Growth y en la Circular de BME Growth 4/2020, de 30 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (en adelante, “Circular 4/2020 de BME Growth”).

Los inversores de empresas negociadas en BME Growth deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en las Bolsas de Valores. La inversión en empresas cuyas acciones se encuentran incorporadas a negociación en BME Growth debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente documento informativo de incorporación al Mercado (el “**Documento Informativo**” o el “**DIIM**”) con anterioridad a la toma de cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de la Sociedad.

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”) han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento Informativo. La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos, al Emisor y sus administradores. BME Growth se limita a revisar que la información es completa, consistente y comprensible.

Renta 4 Corporate, S.A. con domicilio social en Paseo de la Habana 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 21.918, folio 11, sección B, hoja M-390614, Asesor Registrado en el segmento de BME Growth de BME MTF Equity, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular 4/2020 de BME Growth,

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, siguiendo criterios de mercado generalmente aceptados, ha comprobado que Milepro cumple los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación del Documento Informativo, exigido por la Circular 1/2020 de BME Growth.

Tercero. Ha revisado la información que la Sociedad ha reunido y publicado, y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que Milepro ha asumido por razón de su incorporación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

ÍNDICE

1. RESUMEN.....	10
1.1. Responsabilidad sobre el Documento Informativo	10
1.2. Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción.....	10
1.3. Principales factores de riesgo	12
1.4. Breve descripción de la Sociedad, del negocio del Emisor y de su estrategia	17
1.5. Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor	21
1.6. Administradores y altos directivos del Emisor	24
1.7. Composición accionarial.....	24
1.8. Información relativa a las acciones	25
1.9. Información adicional	26
2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO... 27	
2.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.....	27
2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad	27
2.3. Identificación completa de la sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del emisor, código LEI, sitio web del emisor...) y objeto social	27
2.4. Breve exposición sobre la historia de la Sociedad, incluyendo referencia a los hitos más relevantes	29
2.4.1. Nombre legal y comercial	29
2.4.2. Acontecimientos más importantes en la historia la Sociedad	30
2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en BME Growth	41

2.6.	Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.	41
2.6.1.	Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).....	41
2.6.2.	Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.....	58
2.6.3.	Información fiscal	58
2.6.4.	Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias	68
2.6.5.	Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad	71
2.7.	Estrategia y ventajas competitivas del Emisor	75
2.8.	Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor	76
2.9.	En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.....	78
2.10.	Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...).....	79
2.11.	Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor	80
2.12.	Información financiera.....	80
2.12.1.	Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF),	

	estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación.	81
2.12.2.	En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.	88
2.12.3.	Descripción de la política de dividendos.....	88
2.12.4.	Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor. La información a publicar deberá referirse al último ejercicio anual publicado (o, en su caso, al periodo intermedio más reciente para el que se haya publicado o se incluya información en el Folleto o Documento) con un informe elaborado por auditores independientes.	91
2.12.5.	Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor	92
2.13.	Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento y cuando el Emisor haya publicado indicadores clave de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida incluirlos en el Documento, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio del periodo cubierto por la información financiera histórica. Los indicadores clave de resultados deben calcularse sobre una base comparable. Cuando los indicadores clave de resultados hayan sido examinados por los auditores, deberá indicarse este hecho.	92
2.14.	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del Emisor.	93
2.15.	Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.14), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse.	94
2.15.1.	Principales inversiones del Emisor	94
2.15.2.	Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse	95

2.16.	Información relativa a operaciones vinculadas	95
2.16.1.	Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas:.....	95
a)	Operaciones realizadas con los accionistas significativos	95
b)	Operaciones realizadas con los administradores y directivos	95
c)	Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo.....	95
2.17.	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.....	97
2.17.1.	Una declaración de que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica y que enumere los principales supuestos en los que el emisor haya basado su previsión o estimación.	97
2.17.2.	Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.....	97
2.17.3.	Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra. .	97
2.18.	Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.....	97
2.18.1.	Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.....	97
2.18.2.	Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. Se incorporará la siguiente información: i) datos sobre cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores. ii) datos de cualquier incriminación pública oficial y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), así como si han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de alguno emisor durante al menos los cinco años anteriores. De no existir ninguna información en este sentido, se acompañará una declaración al	

	respecto. Asimismo, en su caso, detalle sobre la naturaleza de cualquier relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo.	98
2.18.3.	Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Importe de la remuneración pagada. Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.	101
2.18.4.	Con respecto a las personas que forman los órganos de administración, de gestión y alta dirección, información de su participación accionarial y de cualquier opción de compra de acciones con el Emisor a la fecha del Documento Informativo	103
2.18.5.	Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección.....	103
2.19.	Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.	103
2.20.	Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.	104
2.21.	Declaración sobre el Capital circulante.....	105
2.22.	Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía.....	105
2.23.	Factores de riesgo	105
2.23.1.	Riesgos operativos	106
2.23.2.	Riesgos relativos a la financiación y su exposición a tipo de interés	110
2.23.3.	Riesgos asociados al sector inmobiliario	112
2.23.4.	Riesgos ligados a las acciones.....	115
2.23.5.	Riesgos fiscales	117
2.23.6.	Otros riesgos	120
3.	INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES	122

3.1.	Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos Sociales adoptados para su incorporación.....	122
3.2.	Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado	122
3.3.	Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.....	122
3.4.	Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto	124
3.5.	Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en BME Growth	125
3.6.	Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity y cambios de control de la Sociedad	125
3.7.	Descripción del funcionamiento de la Junta General	131
3.8.	Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función.....	137
4.	OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS	139
5.	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	140
5.1.	Información relativa al Asesor Registrado incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor	140
5.2.	En caso de que el documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor	141
5.3.	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación	141
6.	TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL	142
ANEXO I	Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs	143

ANEXO II	Cuentas Anuales individuales de Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. e informe del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021.....	144
ANEXO III	Cuentas Anuales individuales y consolidadas de Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. e informe del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2022	145
ANEXO IV	Informe de valoración de los activos de la Compañía	146
ANEXO V	Informe de valoración independiente de la Compañía	147
ANEXO VI	Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad.....	148

1. RESUMEN

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 1/2020 de BME Growth Milepro presenta este Documento Informativo, con el contenido ajustado al Anexo de la citada circular con relación a la incorporación de sus acciones en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity.

Se advierte expresamente que el presente resumen debe leerse como introducción al Documento Informativo; por tanto, toda decisión de invertir en las acciones de la Sociedad debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Documento Informativo en su conjunto, así como en la información pública de la Sociedad disponible en cada momento.

1.1. Responsabilidad sobre el Documento Informativo

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, a saber, D. Luis Ceniga Imaz, D. Carlos Wilham López Jall, D. Francisco Javier Picón y D. Guillermo Bergareche Quintana, en ejercicio de la delegación expresamente otorgada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 29 de marzo de 2023 y de conformidad con los acuerdos del Consejo de Administración de fechas 29 de marzo de 2023 y 19 de mayo de 2023, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular1/2020 de BME Growth.

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad como responsables del presente Documento Informativo declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

1.2. Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 1/2020 de BME Growth, Milepro encargó a CBRE Valuation Advisory, S.A (“CBRE”) una valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 27 de febrero de 2023 se adjunta como *Anexo V* al presente Documento Informativo (el “Informe de Valoración”).

La metodología empleada por CBRE en la valoración de las acciones de la Sociedad es el “valor ajustado de los fondos propios neto de impuestos” (NAV). En base a esta metodología, y partiendo de los estados financieros consolidados de la Sociedad auditados a 31 de diciembre de 2022, el análisis de CBRE concluyó con los siguientes rangos de valoración de los fondos propios de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022:

Valoración de los Fondos Propios (miles de euros)	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
Patrimonio Neto Contable	45.184	45.184	45.184
+ Plusvalía en Inv. Inmobiliarias	(2.990)	-	3.350
+Ajuste costes de adquisición (Hipótesis especial)	1.812	1.906	2.012
- Ajuste gastos de formalización de deudas	(700)	(700)	(700)
- Ajustes por costes de estructura	(2.438)	(2.410)	(2.383)

Valor de los Fondos Propios bajo Hipótesis Especial	40.868	43.980	47.463
Valor de los Fondos Propios bajo Hipótesis Especial - Redondeados	40.900	44.000	47.500
N° de Acciones	2.399.200	2.399.200	2.399.200
Precio por Acción	17,05	18,34	19,80

Hechos posteriores a 31 de diciembre de 2022:

No obstante lo anterior, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 6.1(a) y 6.3 de los Estatutos Sociales, las acciones de la Sociedad llevan aparejada una prestación accesoria de carácter económico consistente en el desembolso por los accionistas de una cantidad total de veintidós euros con cincuenta céntimos de euro (22,50.-€) por acción (respecto de cada acción, un “**Compromiso de Capital Adicional**” y, respecto de todas las acciones, los “**Compromisos de Capital Adicionales**”).

A 31 de diciembre de 2022, la totalidad de los accionistas de la Sociedad habían desembolsado un 66,95% del Compromiso de Capital Adicional, esto es, un importe de 15,0647 euros por acción. En consecuencia, el importe pendiente de desembolso a 31 de diciembre de 2022 ascendía a 7,4353 euros por acción, lo que representa un 33,05% del Compromiso de Capital Adicional, es decir, lo que asciende a un importe total de diecisiete millones ochocientos treinta y ocho mil ochocientos cuarenta y ocho euros con sesenta y cuatro céntimos de euro (17.838.848,64.-€).

Con fecha 24 de febrero de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó por unanimidad solicitar a todos los accionistas de la Sociedad el desembolso en efectivo pendiente mediante transferencia bancaria (esto es, el importe de diecisiete millones ochocientos treinta y ocho mil ochocientos cuarenta y ocho euros con sesenta y cuatro céntimos de euro (17.838.848,64.-€)). Dicha solicitud se efectuó el pasado 17 de marzo de 2023 y la totalidad del importe solicitado (diecisiete millones ochocientos treinta y ocho mil ochocientos cuarenta y ocho euros con sesenta y cuatro céntimos de euro (17.838.848,64.-€)) ha sido desembolsado por la totalidad de los accionistas durante el mes de abril de 2023. Consecuentemente, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 de los Estatutos Sociales, la prestación accesoria dineraria ha quedado sin efecto, en tanto en cuanto ha sido completamente desembolsada por todos y cada uno de los accionistas de la Sociedad.

A continuación, se incluye una tabla con el resultado de sumar (i) el importe de la prestación accesoria desembolsada durante el mes de abril de 2023 a (ii) la valoración realizada por CBRE de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022.

(miles de euros)	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
Valor de los Fondos Propios bajo Hipótesis Especial - Redondeados	40.900	44.000	47.500
+ Prestación accesoria desembolsada durante el mes de abril de 2023	17.839	17.839	17.839
Valor de los Fondos Propios bajo Hipótesis Especial - Ajustada	58.739	61.839	65.339
N° de Acciones	2.399.200	2.399.200	2.399.200

Precio por Acción	24,48	25,78	27,24
-------------------	-------	-------	-------

Tomando en consideración la valoración realizada por CBRE de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, y el desembolso realizado de 17.838.848,64 euros correspondientes al importe de la prestación accesoria, el Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión de fecha de 29 de marzo de 2023, aprobó fijar un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad de veintiséis euros (26,00.-€), lo que supone un valor total de los fondos propios de la Sociedad de sesenta y dos millones trescientos setenta y nueve mil doscientos euros (62.379.200,00.-€).

En el apartado 2.6.5. del presente Documento Informativo se ha detallado la metodología de valoración empleada por CBRE.

1.3. Principales factores de riesgo

El negocio, los resultados y la situación financiera del Grupo están condicionados principalmente por factores intrínsecos específicos del propio Grupo, así como por determinados factores exógenos relacionados con el sector de actividad en el que opera. Es por ello que, antes de adoptar cualquier decisión de inversión en acciones de la Sociedad, además de toda la información contenida en el presente Documento Informativo y en la información pública del Grupo que esté disponible en cada momento, los accionistas y/o potenciales inversores deben tener en cuenta, entre otros, los riesgos que se detallan en el apartado 2.23 siguiente del presente Documento Informativo, cuya materialización o agravación podrían afectar de manera adversa y significativa al negocio, resultados, perspectivas y/o situación económico-financiera y patrimonial del Grupo. Asimismo, los accionistas y/o potenciales inversores deberán tener en cuenta que la materialización o agravación de los mencionados riesgos podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los riesgos detallados en el presente Documento Informativo no son los únicos a los que el Grupo podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por considerarse de menor importancia en este momento o por tratarse de riesgos de tipo genérico, no se han incluido en este Documento Informativo pero que igualmente podrían afectar de manera adversa y significativa al negocio, resultados, perspectivas y/o situación económico-financiera y patrimonial del Grupo. También podría darse el caso de que otros riesgos, actualmente desconocidos, pudieran tener asimismo un impacto material adverso en el negocio, los resultados, las perspectivas, la situación financiera, económica o patrimonial o a la valoración del Grupo.

En consecuencia, resulta esencial que los accionistas y/o potenciales inversores analicen cuidadosamente si la inversión en acciones de la Sociedad es adecuada para ellos teniendo en cuenta sus circunstancias personales, sus criterios subjetivos de inversión y la información contenida en el presente Documento Informativo. En consecuencia, los accionistas y/o potenciales inversores deben leer cuidadosamente el apartado 2.23 siguiente del presente Documento Informativo, de manera conjunta con el resto de apartados del mismo y consultar con sus asesores financieros, legales y fiscales, antes de tomar cualquier decisión de inversión en Milepro.

Sin perjuicio de indicado en el apartado 2.23 siguiente del presente Documento Informativo, a continuación, se resumen los principales riesgos del Grupo:

Riesgos derivados de la concentración del negocio

– En función de su localización geográfica

Tal y como se detalla en el apartado 2.6 del Documento Informativo, la totalidad de los activos del Grupo están ubicados en territorio español, en concreto en tres provincias (Madrid, Sevilla y Barcelona) y la estrategia del Grupo no contempla actualmente la inversión futura en activos fuera del territorio español. Por ello, el Grupo está íntegramente expuesto a la evolución y riesgos de la economía española y, en particular, a la situación económica y/o política de las comunidades autónomas donde opera o donde operará en el futuro tras potenciales adquisiciones de nuevos activos, incluyendo el resultado y eventuales efectos de las elecciones autonómicas y municipales que se celebrarán el 28 de mayo de 2023.

Además de los potenciales riesgos que pudieran afectar a la propia economía española, la situación macroeconómica del conjunto de países de la Eurozona debe también tomarse en consideración, ya que su evolución podría impactar en las condiciones de liquidez y de financiación del propio mercado español.

– En función del tipo de activo

Tal y como se indica en el apartado 2.6 del Documento Informativo, el negocio del Grupo consiste exclusivamente en la adquisición y promoción de inmuebles logísticos para su arrendamiento. Por tanto, todos los cambios que se produjeran en dicho sector (condiciones económicas, tecnológicas, de competencia, etc.), afectarían directamente a toda la cartera inmobiliaria del Grupo, lo que a su vez podría repercutir negativamente en el negocio, los resultados, las perspectivas y/o la situación económica-financiera y patrimonial del Grupo.

Por tanto, los potenciales inversores deben tener presente a la hora de invertir en acciones de la Sociedad, que no es posible predecir con precisión cómo se comportará a corto y medio plazo el ciclo económico en España y, en particular, cómo afectaría al sector logístico. Dicho lo anterior, es previsible que la economía española tenga que hacer frente a ciertos riesgos que podrían tener un impacto en el ámbito macroeconómico y microeconómico, en las finanzas públicas del país y, por ende, en el negocio, los resultados, las perspectivas y/o la situación económico-financiera y patrimonial del Grupo.

Riesgos derivados de la subjetividad de la valoración de activos

A la hora de valorar la cartera de activos inmobiliarios del Grupo, el experto independiente asume determinadas hipótesis relativas al periodo de arrendamiento y comercialización, la tasa de descuento empleada, nivel de rentas, grado de ocupación, el precio de venta de los activos y los gastos de mantenimiento de los mismos, entre otras, con los que un potencial inversor podría no estar de acuerdo.

De igual forma, en relación a los ingresos, el experto ha tenido en cuenta hipótesis que asumen la puesta en valor de los activos a través de la venta una vez transcurrido un periodo de comercialización (en el caso de los activos no ocupados), de arrendamiento y comercialización (en el caso de los activos ocupados), o cuando se ha estimado oportuno, se han calculado los costes de reforma en caso de que fuera necesaria una reforma para lograr la renta de mercado estimada, ver apartado 2.6.2 del presente Documento Informativo.

A efectos aclaratorios, tanto las hipótesis de ingresos como las de gastos son independientes a las llevadas a cabo por el Grupo. Es más, en futuras valoraciones realizadas por un experto independiente podría determinarse un valor menor de los activos que conforman la cartera del Grupo, dando lugar a una minusvalía. En caso de que el mercado o los activos no evolucionaran conforme a las hipótesis adoptadas por el experto independiente, esto podría llegar a impactar en el valor de los activos y, por ende, del propio Grupo generando un impacto en los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgos derivados de la gestión por parte de la Gestora

Los activos inmobiliarios propiedad del Grupo se encuentran gestionados por Azora Capital, S.L. (la “**Gestora**”, la “**Sociedad Gestora**” o “**Azora Capital**”) con fecha de 6 de julio de 2021, en virtud del Contrato de Gestión (tal y como este término se define en el apartado 1.4 siguiente).

Por este motivo, la marcha del negocio del Grupo, sus activos y sus resultados, dependerán de la actuación de la Gestora y, más concretamente, de su experiencia, criterio y juicio a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones. No obstante, ciertas decisiones relevantes requieren la aprobación previa del Consejo de Administración de la Sociedad, tales como la adquisición de una participación minoritaria en un activo inmobiliario, las adquisiciones de activos individuales de un importe relevante respecto a los fondos propios o las inversiones fuera de la localización objeto de la estrategia de la Sociedad (para un mayor detalle sobre estas cuestiones, véase el apartado 2.6 del Documento Informativo).

El Grupo también depende, entre otros factores, de la capacidad de la Gestora para definir una estrategia de inversión exitosa en los términos previstos en el Contrato de Gestión y, en última instancia, de su capacidad para crear una cartera de activos inmobiliarios capaz de generar rentabilidades atractivas. En este sentido, no puede asegurarse que la Gestora vaya a cumplir satisfactoriamente los objetivos de inversión marcados por el Grupo. Además, cualquier error a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones por parte de la Gestora (o de cualquier otra sociedad gestora que pueda sustituirla en el futuro) podría tener un efecto negativo significativo en el negocio, las perspectivas, los resultados o la situación económico-financiera y patrimonial del Grupo.

Conforme al Contrato de Gestión, la Gestora tiene derecho a subcontratar con terceros parte de los servicios a prestar a Milepro. Si bien en tales subcontrataciones la Gestora seguirá siendo la responsable principal frente al Grupo por la prestación de estos servicios, existe el riesgo de que dichos terceros subcontratistas no presten los servicios con niveles de calidad óptimos o conforme a los criterios previstos en el Contrato de Gestión. Además, según el Contrato de Gestión, con la aprobación previa del Consejo de Administración o de la Junta General de la Sociedad, según el caso, la Gestora también puede contratar, en nombre de la Sociedad, a sociedades del Grupo Azora, o a terceros, para que presten determinados servicios de gestión patrimonial respecto de los activos del Grupo. Aunque estos acuerdos habrán de hacerse en términos objetivos y de mercado, no existe certeza de que los intereses de las sociedades del Grupo Azora, o de dichos terceros, coincidan plenamente con los intereses del Grupo.

Por otra parte, toda interrupción de los servicios prestados por la Gestora por cualquier motivo podría causar una interrupción significativa de las operaciones del Grupo hasta que se encontrara un sustituto adecuado. Esto conllevaría un impacto negativo en el negocio, las perspectivas y los resultados del Grupo.

Riesgo de conflicto de interés

– *Potenciales conflictos de interés de los administradores de la Sociedad.*

Pueden existir circunstancias en las que los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad tengan, directa o indirectamente, un interés significativo en una operación que está siendo considerada por la Sociedad o un conflicto de interés con la misma.

Asimismo, los consejeros de la Sociedad pueden ejercer un cargo en otras sociedades con actividad similar a la de la Sociedad, lo que podría generar un potencial conflicto de interés entre los intereses de los administradores y el interés de la Sociedad. En este sentido, y sin perjuicio del Acuerdo de Asignación de Activos detallado en el apartado siguiente (*“Potencial conflicto de interés de la Gestora”*), D. Francisco Javier Picón García de Leániz, consejero de la Sociedad, lo es también de la sociedad PGIM REAL ESTATE ÚLTIMA MILLA, S.L. (*“PGIM”*), —cuya actividad es similar a la de la Sociedad— y es directivo de máximo nivel de la Gestora.

No obstante, en caso de que efectivamente se produzcan situaciones de conflicto de interés, la Ley de Sociedades de Capital ofrece instrumentos adecuados para solventarlas al imponer a los consejeros de la Sociedad el deber de comunicar al Consejo de Administración de la misma cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que tanto ellos como personas vinculadas a los mismos pudieran tener con el interés de la Sociedad, y que el administrador/es afectado/s se abstenga/n de intervenir en los acuerdos o decisiones relevantes a la operación que el conflicto se refiera.

– *Potencial conflicto de interés de la Gestora*

La Gestora presta servicios de asesoramiento estratégico y gestión de inversiones de activos inmobiliarios vinculados al sector logístico de última milla a PGIM (según se define este término anteriormente). Aunque la estrategia general de negocio de PGIM coincide con la de la Sociedad, (es decir, la inversión y tenencia de activos logísticos en ubicaciones de última milla), la estrategia de negocio de PGIM está enfocada principalmente en la adquisición de activos que no generen rentabilidad desde el momento de su compra, que por tanto deben ser transformados y a los que se les debe aportar valor (tanto económico y/o en términos de tiempo), asumiendo ciertos riesgos como pueden ser el riesgo urbanístico, el riesgo de la promoción, el riesgo de la construcción y el riesgo de la comercialización de los activos a potenciales inquilinos. Esta estrategia de PGIM conlleva que sus criterios de inversión estén principalmente enfocados en la adquisición de suelo para el desarrollo de activos logísticos y su posterior arrendamiento a un inquilino, o bien en la compra de activos logísticos construidos que no se encuentren arrendados a inquilinos. Por tanto, el perfil de los activos logísticos adecuados para la estrategia principal de PGIM es distinto al de Milepro, quien busca la inversión y tenencia de activos que ofrezcan una rentabilidad desde el momento de su adquisición a través del arrendamiento a inquilinos.

No obstante, para evitar posibles conflictos de interés y el solapamiento que pudiera producirse entre PGIM y la Sociedad a la hora de realizar inversiones, la Sociedad se adhirió al Acuerdo de Asignación de Activos suscrito en fecha 28 de junio de 2021 entre la Gestora y PGIM, para determinar el orden y la asignación de las oportunidades de inversión proporcionadas por la Gestora a la Sociedad y a PGIM, siempre tomando en consideración los acuerdos de exclusividad previstos en los contratos de gestión suscritos por la Gestora con ambas sociedades.

Por último, cabe señalar que la Gestora o cualquiera de las sociedades del Grupo Azora prestan servicios de asesoramiento estratégico y gestión de inversiones en relación a otra clase de activos inmobiliarios distintos a los del sector logístico pero incluso podrían, en el futuro y bajo determinadas circunstancias, acordar actuar como gestora de inversiones o asesor estratégico de inversiones para otras personas o vehículos de inversión relacionados con el sector logístico, pudiendo limitar así los recursos puestos a disposición del Grupo. Cualquiera de tales actividades presentes y futuras de la Gestora y de las sociedades del Grupo Azora, incluyendo la constitución de, y/o el asesoramiento a, otras sociedades o vehículos de inversión, podría conllevar la inversión de tiempo y recursos sustanciales y podría dar lugar a conflictos de interés, lo que, a su vez, se trasladaría eventualmente en un efecto adverso en el negocio, las perspectivas, los resultados o la situación económico-financiera y patrimonial del Grupo. No obstante lo anterior, y teniendo en cuenta el Contrato de Gestión, la Gestora ha otorgado un derecho de exclusividad a favor de la Sociedad sobre cualquier inversión en activos inmobiliarios relacionados con el sector logístico en una de las “Zonas Geográficas Principales” (i.e., Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Bilbao, Zaragoza, Málaga y Mallorca) durante el “Periodo de Inversión” establecido en el Contrato de Gestión.

Nivel de endeudamiento.

Al 31 de diciembre de 2022 el Grupo, presenta una deuda con acreedores por endeudamiento financiero por un importe de 27.560 miles de euros. Asimismo, el LTV al 31 de diciembre de 2022 ascendía al 45%, no superando el 55% sobre la base consolidada tal y como se estipuló en el Contrato de Gestión descrito en el apartado 2.6 del Documento Informativo. En caso de que los flujos generados por las rentas percibidas de la cartera inmobiliaria no fueran suficientes para atender al pago de la deuda financiera existente, dicho incumplimiento afectaría negativamente a los resultados y la situación económico-financiera y patrimonial del Grupo.

Los activos objetivo del Grupo exigen elevadas inversiones de capital y la adquisición de los mismos (tanto presente como futura) se está acometiendo con una combinación de recursos propios y financiación bancaria. En caso de no tener acceso a la financiación, en caso de no conseguirla en términos comercialmente adecuados o si se incurre en retrasos a la hora de obtener dicha financiación, podría perjudicar la capacidad del Grupo para acometer nuevas inversiones, o incluso podría conllevar a la renuncia de inversiones ya previstas, lo que tendría un impacto desfavorable en su estrategia de inversión, así como en los resultados de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio.

Los contratos de financiación descritos en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, están sujetos al mantenimiento del ratio financiero LTV igual o inferior al 65%. Este ratio es habitual en el sector inmobiliario en el que opera el Grupo.

Por otra parte, el incumplimiento de las obligaciones asumidas por el Grupo frente a las distintas entidades financieras concedentes de financiación podría provocar el vencimiento anticipado de los correspondientes contratos de financiación, así como el vencimiento cruzado de otras deudas. Por tanto, dichas entidades financieras podrían exigir anticipadamente el pago del principal de la deuda y sus intereses y, en su caso, ejecutar las garantías que pudieran haber sido concedidas a su favor, lo que podría afectar negativamente a las actividades, situación financiera y los resultados del Grupo. La Sociedad no ha firmado ningún acuerdo con las entidades financieras relativo al cumplimiento de ratios financieros.

A fecha del presente Documento Informativo, los préstamos del Grupo tienen un tipo de interés de referencia variable (EURIBOR a 3 meses) más un diferencial fijo que oscila entre el 1,2% y 1,8% anual.

1.4. Breve descripción de la Sociedad, del negocio del Emisor y de su estrategia

Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (“**SOCIMI**”), acogida al régimen fiscal especial de SOCIMI (el “**Régimen SOCIMI**”), con domicilio social en la calle Villanueva 2B, escalera 1, planta SM, 28001 – Madrid, y con Número de Identificación Fiscal (“**N.I.F.**”) número A-02766392.

La Sociedad cuenta con el Identificador de Entidad Jurídica (código LEI, por sus siglas en inglés) número 98450071598K9PF3A536.

La Sociedad se constituyó por tiempo indefinido el 5 de noviembre de 2020, bajo la denominación social de “Deliva Investments, S.A.U.” en virtud de la escritura otorgada en esa misma fecha ante el Notario de Madrid, D. Javier Navarro-Rubio Serres, con el número 2.428 de su protocolo, quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 30 de noviembre de 2020, al tomo 41.124, folio 120, hoja M-729186, inscripción 1ª.

“Deliva Investments, S.A.U.”, cambió su denominación social a “Milepro Logística Última Milla, S.A.U.” por decisión del entonces accionista único de la Sociedad de fecha 30 de abril de 2021, que se elevó a escritura pública en esa misma fecha ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Cedrón López-Guerrero, con el número 551 de su protocolo, quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 24 de marzo de 2021, al tomo 41.124, folio 125, hoja M-729186, inscripción 4ª.

La Sociedad adoptó su denominación social actual, “Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A.”, en virtud de la decisión del entonces accionista único de fecha 30 de junio de 2021, elevada a público en escritura otorgada el 2 de julio de 2021 ante el Notario de Madrid, D. Javier Navarro-Rubio Serres, con el número 1.718 de su protocolo, quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 19 de julio de 2021, al tomo 41.124, folio 125, hoja M-729186, inscripción 6ª.

Con fecha 30 de junio de 2021, el entonces accionista único de la Sociedad, adoptó las siguientes decisiones: (i) tomar razón de la dimisión del entonces administrador único de la Sociedad; (ii) modificar la forma del órgano de administración de la Sociedad, pasando de un administrador único a un Consejo de Administración; (iii) nombrar tres (3) miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, por el plazo estatutario de seis (6) años; (iv) acogerse al Régimen SOCIMI conforme a la Ley de SOCIMIs; (v) modificar la denominación social por la actual “Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A.”; y (vi)

aprobar un nuevo texto refundido de los Estatutos Sociales de la Sociedad. Asimismo, en esa misma fecha y como consecuencia de la modificación en la forma de administrar la Sociedad, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó el nombramiento de un Presidente y un Secretario no Consejero de dicho órgano.

El 5 de julio de 2021 se presentó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la solicitud de acogimiento al citado Régimen SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2021. Copia de la mencionada solicitud se adjunta como **Anexo I** al presente Documento Informativo.

La actividad principal de la Sociedad consiste, según su objeto social, en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido. El código de actividad económica de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (“CNAE”) de la actividad principal de la Sociedad se corresponde con el número 6820.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del veinte por ciento (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.

La Filial es una sociedad de responsabilidad limitada, constituida el 19 de septiembre de 2019 de acuerdo con la legislación española, con domicilio social en calle Villanueva 2B, escalera 1, planta SM, 28001 – Madrid, con NIF número B-67514075, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 44907, folio 34, hoja M-790539.

Tal y como se menciona en el apartado 2.4, en fecha 29 de diciembre de 2022, la Sociedad adquirió la totalidad de las participaciones sociales representativas del 100% del capital social de la Filial (esto es, de la sociedad “GÉLIDA SPV, S.L.U.”, anteriormente denominada “MERIDIA RE IV PROYECTO 6, S.L.U.”, sociedad de nacionalidad española constituida el 19 de septiembre de 2019 mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, D. Raúl González Fuentes, con el número 3.268 de su protocolo) en virtud de escritura de compraventa de participaciones sociales otorgada en esa misma fecha ante la Notaria de Barcelona, Dña. María del Camino Quiroga Martínez, con el número 10.297 de su protocolo.

La Filial es una sociedad de responsabilidad limitada, constituida de acuerdo con la legislación española, con domicilio social en calle Villanueva 2B, escalera 1, planta SM, 28001 – Madrid, con NIF número B67514075, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 44907, folio 34, hoja M-790539.

Tal y como se describe en el apartado 2.4, actualmente se está llevando a cabo el proceso de fusión por absorción de Gélida SPV, S.L.U., como sociedad absorbida, por parte de Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A., como sociedad absorbente. (la “Fusión”). De conformidad con lo dispuesto en los artículos 22 y 23 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles (la “LME”), la Fusión implicará la extinción de la Filial y la transmisión en bloque de su

patrimonio social a la Sociedad. A su vez, la Sociedad adquirirá por sucesión universal los derechos y obligaciones de la Filial.

Estrategia y política de inversión

El objetivo principal de la estrategia de Milepro es el de crear una cartera de activos inmobiliarios de alta calidad relacionados con el sector logístico, con el propósito de invertir en la mejora y transformación de dicho sector de cara a ofrecer una mejor calidad de servicio tanto a las personas como a las empresas que requieran de servicios logísticos, dando así respuesta a una creciente demanda de necesidades logísticas tanto de particulares como de empresas. Para ello, los objetivos de Milepro comprenden la inversión, desarrollo, reposicionamiento y gestión, ya sea directa o indirectamente, de activos inmobiliarios versátiles y considerados de alta calidad, con el fin de crear una cartera de activos logísticos con un enfoque de última milla.

La estrategia se centra en la inversión de activos localizados en territorio español, especialmente en ubicaciones cercanas a núcleos urbanos de las principales capitales de provincia. El objetivo del posicionamiento de la cartera incluye, entre otros, que sus activos estén arrendados a largo plazo por compañías de primer nivel que desarrollen actividades logísticas (almacenaje, distribución, *cross-dock*, transporte, etc.) y pertenecientes a distintos sectores de actividad económica. Se indican a continuación alguno de los potenciales tipos de inquilinos que Milepro considera objetivo, y a los que desea dirigir su oferta de inmuebles logísticos:

- Usuarios finales pertenecientes a sectores defensivos de la economía, como pueden ser alimentación, higiene y salud personal, farmacéutico o electrónico. Se considerarán las principales compañías del sector retail / e-commerce, tanto a nivel nacional como internacional. Adicionalmente, en menor medida se considerarán usuarios finales pertenecientes a sectores económicos más cíclicos.
- Operadores logísticos 3PL (*Third-Party Logistics*): empresas logísticas especializadas en servicios logísticos, de paquetería, y de distribución que presten servicios a una base diversificada de clientes.

La creciente tasa de penetración del e-commerce en España (que se ha visto acelerada e impulsada debido a la pandemia generada por el Covid-19), unida a la escasez de suelo en las proximidades de las principales ciudades, se espera que provoque una necesidad creciente de superficie logística en los próximos años. Además, a pesar del desarrollo del sector en los últimos años, el stock existente de activos logísticos de última milla en España es, en muchos casos, anticuado e inadecuado para las necesidades actuales de servicios logísticos que requieren de una operativa óptima en dichos activos logísticos.

Cartera de activos

A fecha del presente Documento Informativo, la cartera de activos del Grupo se compone de cuatro (4) naves logísticas y un (1) suelo industrial, ubicados en Madrid, Sevilla y Barcelona con una superficie bruta alquilable total de 56.097 metros cuadrados, con un valor de mercado de cincuenta y nueve millones novecientos mil euros (59.900.000.-€) a 31 de diciembre de 2022 según el Informe de Valoración realizado por CBRE.

A continuación, se presenta una tabla que incluye todos los activos propiedad del Grupo (de los cuales ostenta una participación del 100%):

Activo	Titular	Dirección	Superficie bruta alquilable (m ²)	Valoración 31/12/2022	Fecha Adquisición
Nave Logística Villaverde	Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A.	C. Montejo, 4, 28021 Madrid	6.947	14.400.000.-€	30/04/2021
Nave Logística Alcalá de Guadaira	Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A.	C. Hacienda Dolores Dos, nave 2, Alcalá de Guadaira, 41500 Sevilla	7.984	4.780.000.-€	03/03/2022
Desarrollo Logístico Getafe Carpetania	Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A.	C. Miguel Faraday 13, 28906, Getafe	12.081	7.000.000.-€	26/04/2022
Nave Logística Getafe CLA	Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A.	C. Rio Cuzna, 2, Getafe, 28906 Madrid	4.200	5.420.000.-€	07/07/2022
Nave Logística Gélida	Filial	Cami Can de Valls 46, Gélida, 08790 Barcelona	24.865	28.300.000.-€	29/12/2022
Total			56.077	59.900.000.-€	

El Grupo tiene arrendadas todas las naves operativas de su propiedad. A fecha de diciembre 2022, la duración de los contratos de alquiler de los activos arrendados oscila entre los cuatro (4) y diez (10) años y, en general, salvo algunos excepciones, se caracterizan por ser contratos de alquiler bajo la modalidad “triple neto” (este tipo de contratos de alquiler son habituales en el mercado, mediante los cuales el arrendatario asume los gastos relacionados con la actividad en el inmueble: suministros, mantenimiento, seguros, tributos tales como el IBI, tasa de vados, etc.), compuestos por una renta fija con actualización anual conforme al IPC.

Para más detalle, véase el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

Gestión de la cartera de activos

En fecha 6 de julio de 2021, Milepro y Azora Capital suscribieron un contrato de asesoramiento estratégico y gestión de inversiones, que fue elevado a público en escritura otorgada en esa misma fecha

ante el Notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles, con el número 921 de su protocolo (el “**Contrato de Gestión**”), en virtud del cual la Gestora presta a la Sociedad los servicios necesarios relacionados con la gestión estratégica y de las inversiones y activos de la Sociedad, entre los que destacan:

- Gestión estratégica.
- Identificación de inversiones y ejecución.
- Estructura de capital y necesidades de financiación.
- Gestión de activos.
- Servicios corporativos y administrativos.
- Gestión de cuentas.
- Servicios relacionados con la desinversión.

En el apartado 2.6.1 siguiente del presente Documento Informativo se informa en detalle sobre el contenido del Contrato de Gestión.

1.5. Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones.

Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor

A continuación, se presenta la cuenta de resultados consolidada y el balance consolidado de Milepro correspondientes a los ejercicios 2021 y 2022, que han sido extraídas de las cuentas anuales consolidadas de Milepro para el ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2022, preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (“**NIIF-UE**”). A fecha 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no era matriz de ningún grupo, a efectos comparativos, se ha presentado la información relativa a las cuentas anuales individuales de la Sociedad (preparadas bajo Plan General Contable, “**PGC**”) homogenizada aplicando las NIIF-UE, por lo que las cifras del ejercicio 2021 no son cifras consolidadas y se presentan homogenizadas a las NIIF-UE exclusivamente a efectos comparativos. Las cifras del ejercicio 2021 no han sido auditadas.

Información financiera consolidada de los ejercicios 2021 y 2022 (los datos correspondientes al ejercicio 2021 se muestran a efectos comparativos no habiendo sido auditados ya que corresponden a las cifras individuales de Milepro homogenizadas a NIIF-UE)

Cuenta de resultados consolidada

Cuenta de Resultados	Miles de Euros	
	31/12/2022	31/12/2021(*)
Importe neto de la cifra de negocios	1.003	400
Gastos de personal	(86)	-
Otros gastos de explotación	(2.262)	(1.097)
Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias	2.148	3.332
Resultado de explotación	803	2.635
Ingresos financieros	1	-
Gastos financieros	(222)	(173)

Resultado financiero	(221)	(173)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	582	2.462
Impuesto sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	582	2.462
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	582	2.462

(*) A efectos comparativos, se ha presentado la información relativa a las cuentas anuales individuales a 31 de diciembre de 2021 de la Sociedad homogenizada aplicando las NIIF-UE, la cual no ha sido auditada ni revisada.

Balance consolidado

Activo	Miles de Euros	
	31/12/2022	31/12/2021(*)
Inversiones inmobiliarias	59.415	14.312
Inversiones financieras a largo plazo	305	100
ACTIVO NO CORRIENTE	59.720	14.412
Existencias	16	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.513	154
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	537	-
Deudores varios	15	-
Otros créditos con las Administraciones públicas	1.961	154
Inversiones financieras a corto plazo	574	-
Periodificaciones a corto plazo	59	46
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10.254	6.618
ACTIVO CORRIENTE	13.416	6.818
TOTAL ACTIVO	73.136	21.230

Pasivo	Miles de Euros	
	31/12/2022	31/12/2021(*)
Capital escriturado	2.399	2.399
Prima de emisión	3.599	3.599
Otras reservas	2.461	(1)
Otras aportaciones de socios	36.143	6.143
Resultado del ejercicio	582	2.462
PATRIMONIO NETO	45.184	14.602
Deudas con entidades de crédito	26.555	6.164
Otros pasivos financieros	305	100
PASIVO NO CORRIENTE	26.860	6.264
Provisiones a corto plazo	6	-
Deudas con entidades de crédito	304	146

Otros pasivos financieros	115	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	665	218
Periodificaciones a corto plazo	2	-
PASIVO CORRIENTE	1.092	364
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	73.136	21.230

(*) A efectos comparativos, se ha presentado la información relativa a las cuentas anuales individuales a 31 de diciembre de 2021 de la Sociedad homogenizada aplicando las NIIF-UE, la cual no ha sido auditada ni revisada.

En el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo se analiza en detalle la evolución de las diferentes partidas y epígrafes del balance consolidado y de la cuenta de resultados consolidado.

Tendencias significativas

La tendencia sigue en línea con la información financiera anual del ejercicio 2022 en cuanto a ingresos y gastos del Grupo (descrito en detalle en el apartado 2.14 del presente Documento Informativo).

Asimismo, se presenta la cuenta de resultados consolidada para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 28 de febrero de 2023, elaborada de acuerdo con unos criterios consistentes con los utilizados para la preparación de las cuentas anuales consolidadas. La cuenta de resultados consolidada intermedia a la que se refiere el presente apartado no ha sido objeto de revisión limitada ni auditoría por parte del auditor de cuentas de la Sociedad, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (“PwC”).

En el siguiente cuadro se detalla la evolución de la cuenta de resultados consolidada antes de impuestos:

Cuenta de Resultados	Miles de Euros	
	28/02/2023 (*)	28/02/2022(*)
Importe neto de la cifra de negocios	397	100
Gastos de personal	(24)	-
Otros gastos de explotación	(290)	(3)
Variación de valor de inversiones inmobiliarias	-	-
Resultado de explotación	83	97
Ingresos financieros	-	-
Gastos financieros	(181)	(19)
Resultado financiero	(181)	(19)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(98)	78

(*) Las cifras correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 no han sido auditadas ni revisadas y son incluidas a efectos comparativos.

En el apartado 2.13 se incluyen las principales métricas financieras y operativas de la Sociedad correspondientes a los periodos finalizados el 31 de diciembre de 2021 y 2022.

1.6. Administradores y altos directivos del Emisor

Composición del Consejo de Administración de la Sociedad

El Consejo de Administración de la Sociedad está compuesto por los siguientes cuatro (4) Consejeros, además de por un (1) Secretario no Consejero y una (1) Vicesecretaria no Consejera:

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento	Naturaleza
D. Luis Ceniga Imaz	Presidente	23 de noviembre de 2021	Independiente
D. Carlos Wilhelm López Jall	Vicepresidente	Consejero: 23 de noviembre de 2021 Vicepresidente: 30 de noviembre de 2021	Independiente
D. Francisco Javier Picón García de Leániz	Vocal	30 de junio de 2021	Otros externos
D. Guillermo Bergareche Quintana	Vocal	23 de noviembre de 2021	Dominical
D. Ignacio Escrivá de Romaní Morales-Arce	Secretario no consejero	15 de octubre de 2021	N/A
Dña. Graciela Garrudo Rivas	Vicesecretaria no consejera	15 de octubre de 2021	N/A

De conformidad con lo previsto en el artículo 25.8 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, para la adopción de los acuerdos en el seno del Consejo cada consejero está autorizado a emitir un (1) voto. En caso de empate en las votaciones, el voto del Presidente será dirimente.

Composición de la alta dirección

La Sociedad está gestionada externamente por la Gestora, Azora Capital, gestora independiente dirigida por ejecutivos con una gran experiencia en el sector inmobiliario.

A fecha del Presente Documento Informativo, la Sociedad no tiene altos directivos.

D. Francisco Javier Picón García de Leániz, es un directivo de máximo nivel de la Gestora. Asimismo, es miembro del Consejo y el directivo con mayor responsabilidad en Milepro.

1.7. Composición accionarial

La Sociedad cuenta con ciento siete (107) accionistas. A continuación, se identifican aquellos accionistas con un porcentaje de participación directo igual o superior al cinco por ciento (5,00%):

Accionista	Número de acciones	% de participación directa
Mutual Médica, M.P.S. A Prima Fija	200.000	8,34%
Fulcro Inmuebles, S.L.	120.000	5,00%
Alvanella, S.L.	120.000	5,00%
Surister del Arroyo, S.L.	120.000	5,00%
Soixa, SICAV, S.A.	120.000	5,00%
Ventu Europe, S.L.	120.000	5,00%
Inversiones Noray, S.L.	120.000	5,00%
HBI Corporate, S.L.	120.000	5,00%
Resto de accionistas (99)	1.355.353	56,49%
Autocartera	3.847	0,16%
Total	2.399.200	100,00%

La Gestora mantiene una participación minoritaria del 3,51%, y la Sociedad posee 3.847 acciones en autocartera.

La Sociedad cumple con el requisito de difusión requerido por la normativa de BME Growth, ya que los accionistas minoritarios poseen 1.355.353 acciones, representativas del 56.49% de capital social.

A la fecha del presente Documento Informativo, no existen accionistas con una participación indirecta, igual o superior al 5% del capital de la Sociedad.

En el apartado 2.20 del presente Documento Informativo se incluye una descripción detallada de la composición accionarial de la Sociedad.

1.8. Información relativa a las acciones

Número de acciones, valor nominal y capital social

A fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Milepro está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a cinco millones treinta y ocho mil trescientos veinte euros (5.038.320.-€), representado por dos millones trescientas noventa y nueve mil doscientas (2.399.200) acciones de dos euros y diez céntimos de euro (2,10.-€) de valor nominal cada una, todas ellas de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos.

Características principales de las acciones y los derechos que incorporan

Las acciones de la Sociedad están representadas mediante anotaciones en cuenta e inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A., Sociedad Unipersonal (“**Iberclear**”), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (las “**Entidades Participantes**”).

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€). En el apartado 3 del presente Documento Informativo, se incluye mayor detalle acerca de las acciones de la Sociedad.

Con fecha de 29 de marzo de 2023, la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad representativas del 100% de su capital social en el segmento BME Growth de MTF Equity.

Con fecha de 26 de abril de 2023, la Sociedad firmó un contrato de liquidez con Renta 4 Banco, S.A., (ver apartado 3.8 del presente Documento Informativo).

1.9. Información adicional

No Aplica

2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO

2.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, a saber, D. Luis Ceniga Imaz, D. Carlos Wilham López Jall, D. Francisco Javier Picón y D. Guillermo Bergareche Quintana, en ejercicio de la delegación expresamente otorgada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 29 de marzo de 2023 y de conformidad con los acuerdos del Consejo de Administración de fechas 29 de marzo de 2023 y 19 de mayo de 2023, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular1/2020 de BME Growth.

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad como responsables del presente Documento Informativo declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

Las cuentas anuales individuales correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2021, y las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022, han sido auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 9.267, folio 75, libro 8.054, sección 3ª, hoja 87.250-1 con domicilio social en Torre PwC, Paseo de la Castellana, 259 B, Madrid, con C.I.F. B-79031290 y número de inscripción S0242 en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas. Las cuentas anuales individuales de los ejercicios 2021 y 2022 han sido elaboradas de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante RD 1159/2010, RD 602/2016 y RD 1/2021. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 han sido elaboradas de acuerdo con las NIIF. Las cuentas anuales individuales del ejercicio 2021 junto con el informe de auditoría correspondiente se adjuntan en el *Anexo II* del presente Documento Informativo. Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2022 junto con sus respectivos informes de auditoría se adjuntan en el *Anexo III* del presente Documento Informativo.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada el día 23 de noviembre de 2021, nombró a PwC auditor de cuentas de la Sociedad para llevar a cabo la auditoría de sus cuentas anuales de los ejercicios 2021, 2022 y 2023. El nombramiento de PwC como auditor de cuentas de la Sociedad causó la inscripción 12ª en la hoja registral de la Sociedad.

2.3. Identificación completa de la sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del emisor, código LEI, sitio web del emisor...) y objeto social

La denominación social actual de la Sociedad es “Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A.”, aunque en presentaciones comerciales se utiliza la referencia “Milepro” para referirse a la Sociedad de forma abreviada.

El domicilio social actual de la Sociedad está situado en la calle Villanueva 2B, Escalera 1, Planta SM, 28001, Madrid (España).

La Sociedad es titular del Número de Identificación Fiscal (N.I.F.) número A-02766392 e Identificador de Entidad Jurídica (código LEI, por sus siglas en inglés) número 98450071598K9PF3A536.

La Sociedad se encuentra debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 41.124, folio 120, sección 8, hoja M-729186, inscripción 1ª.

La página web corporativa de la Sociedad es la siguiente: www.milepro.es. La creación de la página web corporativa de la Sociedad se acordó por la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad de fecha 23 de noviembre de 2021, y se elevó a público en escritura otorgada el 3 de diciembre de 2021 ante el Notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles, con el número 1.442 de su protocolo, y fue debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, inscripción 10ª de la hoja registral social.

El Grupo tiene arrendadas todas las naves operativas de su propiedad. A fecha de diciembre 2022, la duración de los contratos de alquiler de los activos arrendados oscila entre los cuatro (4) y diez (10) años y, en general, salvo algunos excepciones, se caracterizan por ser contratos de alquiler bajo la modalidad “triple neto” (este tipo de contratos de alquiler son habituales en el mercado, mediante los cuales el arrendatario asume los gastos relacionados con la actividad en el inmueble: suministros, mantenimiento, seguros, tributos tales como el IBI, tasa de vados, etc.), compuestos por una renta fija con actualización anual conforme al IPC.

El objeto social de la Sociedad se recoge en el artículo 2 de sus Estatutos Sociales, cuyo tenor literal, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la “**Ley de SOCIMIs**”), es el siguiente:

“Artículo 2. Objeto social

1. *El objeto social consistirá en el ejercicio de las siguientes actividades:*

- (a) *La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido. El código de actividad económica de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) de la actividad principal de la Sociedad se corresponde con el número 6820.*
- (b) *La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMIs”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios (CNAE 6420).*

- (c) *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 SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades (CNAE 6420).*
- (d) *La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 15/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro (CNAE 6420).*

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del veinte por ciento (20%) de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados (a) a (d) anteriores), o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

- 2. *Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.*

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.”

2.4. Breve exposición sobre la historia de la Sociedad, incluyendo referencia a los hitos más relevantes

2.4.1. Nombre legal y comercial

La Sociedad se constituyó por tiempo indefinido el 5 de noviembre de 2020, bajo la denominación social de “Deliva Investments, S.A.U.” en virtud de la escritura otorgada en esa misma fecha ante el Notario de Madrid, D. Javier Navarro-Rubio Serres, con el número 2.428 de su protocolo, quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 30 de noviembre de 2020, al tomo 41.124, folio 120, hoja M-729186, inscripción 1ª.

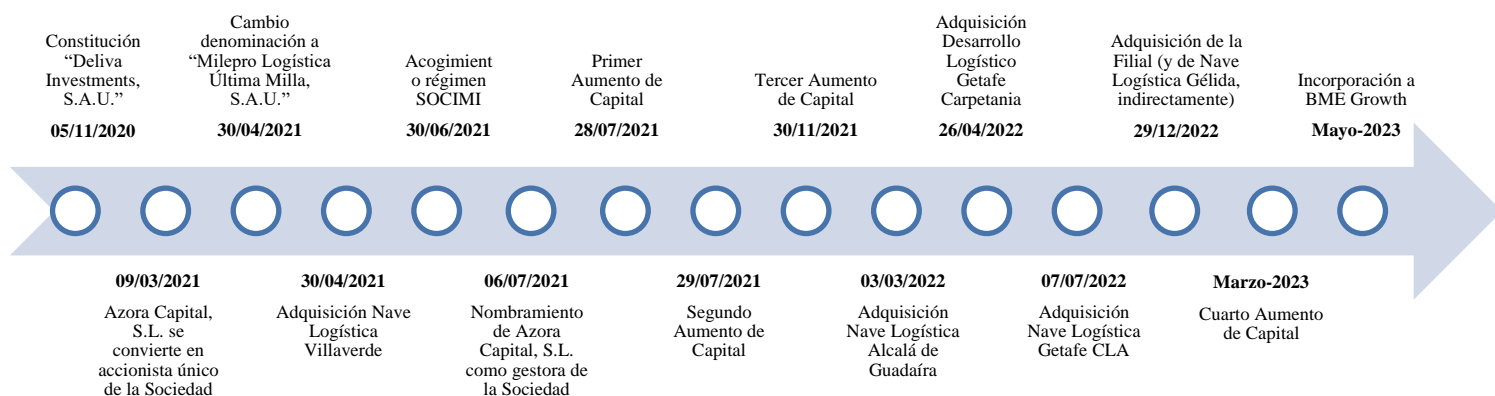
“Deliva Investments, S.A.U.”, cambió su denominación social a “Milepro Logística Última Milla, S.A.U.” por decisión del entonces accionista único de la Sociedad de fecha 30 de abril de 2021, que se elevó a escritura pública en esa misma fecha ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Cedrón López-Guerrero, con el número 551 de su protocolo, quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 24 de marzo de 2021, al tomo 41.124, folio 125, hoja M-729186, inscripción 4ª.

La Sociedad adoptó su denominación social actual, “Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A.”, en virtud de la decisión del entonces accionista único de fecha 30 de junio de 2021, elevada a público en escritura otorgada el 2 de julio de 2021 ante el Notario de Madrid, D. Javier Navarro-Rubio Serres, con

el número 1.718 de su protocolo, quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 19 de julio de 2021, al tomo 41.124, folio 125, hoja M-729186, inscripción 6ª.

La Sociedad no dispone formalmente de un nombre comercial, aunque en presentaciones comerciales se utiliza la referencia “Milepro” para referirse a la Sociedad de forma abreviada.

2.4.2. Acontecimientos más importantes en la historia la Sociedad



Los principales hitos de la Sociedad desde su constitución han sido los siguientes:

Constitución de la Sociedad, cambio de accionista único, modificación de la denominación social y del órgano de administración, acogimiento al régimen SOCIMI y otros acuerdos sociales sobre modificaciones estatutarias

Tal y como se indica en el apartado 2.4.1 anterior, la Sociedad se constituyó por tiempo indefinido como sociedad anónima unipersonal bajo la denominación de “Deliva Investments, S.A.U.”, en virtud de la escritura otorgada el 5 de noviembre de 2020 ante el Notario de Madrid, D. Javier Navarro-Rubio Serres, con el número 2.428 de su protocolo. Dicha escritura fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 30 de noviembre de 2020, al tomo 41.124, folio 120, hoja M-729186, inscripción 1ª. El accionista único de la Sociedad en el acto de constitución fue Afiens Legal, S.L.P.

El 9 de marzo de 2021, Azora Capital adquirió la totalidad de las acciones representativas del 100% del capital social de la Sociedad de las que era titular Afiens Legal, S.L.P., en virtud de la escritura de compraventa otorgada, en esa misma fecha ante el Notario de Madrid, D. Javier Navarro-Rubio Serres, con el número 520 de su protocolo. El consecuente cambio de accionista único se formalizó en escritura pública de esa misma fecha y ante el mismo Notario, con el número 521 de su protocolo, quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 24 de marzo de 2021, al tomo 41.124, folio 124, hoja M-729186, inscripción 3ª.

Deliva Investments, S.A.U., cambió su denominación social a “Milepro Logística Última Milla, S.A.U.” por decisión del entonces accionista único de la Sociedad de fecha 30 de abril de 2021, que se elevó a escritura pública en esa misma fecha ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Cedrón López-

Guerrero, con el número 551 de su protocolo, quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 24 de marzo de 2021, al tomo 41.124, folio 125, hoja M-729186, inscripción 4ª.

Con fecha 30 de junio de 2021, el entonces accionista único de la Sociedad, adoptó las siguientes decisiones: (i) tomar razón de la dimisión del entonces administrador único de la Sociedad; (ii) modificar la forma del órgano de administración de la Sociedad, pasando de un administrador único a un Consejo de Administración; (iii) nombrar tres (3) miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, por el plazo estatutario de seis (6) años; (iv) acogerse al Régimen SOCIMI conforme a la Ley de SOCIMIs; (v) modificar la denominación social por la actual “Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A.”; y (vi) aprobar un nuevo texto refundido de los Estatutos Sociales de la Sociedad. Asimismo, en esa misma fecha y como consecuencia de la modificación en la forma de administrar la Sociedad, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó el nombramiento de un Presidente y un Secretario no Consejero de dicho órgano.

Los acuerdos sociales adoptados por el accionista único de la Sociedad y por el Consejo de Administración a los que se ha hecho referencia en el párrafo anterior, fueron elevados a público en escritura otorgada el 2 de julio de 2021 ante el Notario de Madrid, D. Javier Navarro-Rubio Serres, con el número 1.718 de su protocolo, quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 19 de julio de 2021, al tomo 41.124, folio 125, hoja M-729186, inscripción 6ª.

El 5 de julio de 2021 se presentó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la solicitud de acogimiento al citado Régimen SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2021. Copia de la mencionada solicitud se adjunta como *Anexo I* al presente Documento Informativo.

En fecha 15 de octubre de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó, en votación por escrito y sin sesión de todos sus miembros, el nombramiento del actual Secretario y Vicesecretaria no Consejeros, del Consejo de Administración de la Sociedad para los citados cargos. Dichos nombramientos fueron elevados a público en la escritura otorgada el 27 de octubre de 2021 ante el Notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles, con el número 1.304 de su protocolo, quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 10 de noviembre de 2021, al tomo 41.650, folio 99, hoja M-729186, inscripción 9ª.

En fecha 23 de noviembre de 2021, la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad acordó: (i) la toma de razón de las dimisiones presentadas por dos (2) miembros del Consejo de Administración de la Sociedad; (ii) la ampliación del número de miembros del Consejo de Administración, pasando a estar integrado por cuatro (4) miembros; (iii) el nombramiento como nuevos miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, por el plazo estatutario de seis (6) años, de D. Luis Céniga Imaz, D. Carlos Wilhelm López Jall y D. Guillermo Bergareche Quintana (actuales consejeros de la Sociedad); (iv) la creación, para su posterior inscripción, de la página web corporativa de la Sociedad (www.milepro.es).

D. Luis Céniga Imaz y D. Carlos Wilhelm López Jall fueron nombrados Presidente y Vicepresidente, respectivamente, del Consejo de Administración de la Sociedad por acuerdos de dicho órgano de fecha 23 de noviembre de 2021 y 30 de noviembre de 2021, respectivamente.

Los acuerdos sociales adoptados por Junta General Extraordinaria de accionistas y por el Consejo de Administración de la Sociedad a los que se ha hecho referencia en el párrafo anterior fueron elevados a

público en la escritura otorgada el 3 de diciembre de 2021 ante el Notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles, con el número 1.442 de su protocolo, quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 21 de diciembre de 2021, al tomo 41.650, folio 100, hoja M-729186, inscripción 10ª.

Evolución histórica del capital social

Constitución y desembolso de dividendos pasivos

La Sociedad se constituyó como sociedad anónima con un capital social inicial de sesenta mil euros (60.000.-€), representado por sesenta mil (60.000) acciones nominativas, de un euro (1.-€) de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 60.000, ambas inclusive. Las acciones fueron parcialmente desembolsadas en el momento de la constitución de la Sociedad en un veinticinco por ciento (25%) del valor nominal cada una de ellas, quedando pendiente de desembolso el setenta y cinco por ciento (75%) restante.

En virtud de escritura pública el 2 de julio de 2021 ante el Notario de Madrid, D. Javier Navarro-Rubio Serres, con el número 1.717 de su protocolo, se formalizó el desembolso del setenta y cinco por ciento (75%) pendiente del valor nominal por parte del entonces accionista único, quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 19 de julio de 2021, al tomo 41.124, folio 125, hoja M-729186, inscripción 5ª.

Primer aumento de capital

En fecha 28 de julio de 2021, el accionista único de la Sociedad, decidió aumentar el capital social de la Sociedad en veintiocho mil euros (28.000.-€), mediante la emisión de veintiocho mil (28.000) nuevas acciones ordinarias de un euro (1.-€) de valor nominal cada una, numeradas de la 60.001 a la 88.000, ambas inclusive, con los mismos derechos y obligaciones que las existentes hasta la fecha (el “**Primer Aumento de Capital**”). Las nuevas acciones se emitieron con una prima de emisión de 4,7142857 euros por acción, lo que supuso una prima de emisión total de ciento treinta y dos mil euros (132.000.-€) y un tipo de emisión resultante de las nuevas acciones (nominal más prima de emisión) de 5,7142857 euros por acción. En consecuencia, el importe total de aumento de capital a desembolsar en concepto de nominal y prima de emisión ascendió a ciento sesenta mil euros (160.000.-€). Este Primer Aumento de Capital fue suscrito y desembolsado íntegramente por el accionista único de la Sociedad, Azora Capital, mediante el ingreso del importe íntegro en la cuenta abierta a nombre de la Sociedad.

Tras este Primer Aumento de Capital, el capital social de la Sociedad se fijó en ochenta y ocho mil euros (88.000.-€), representado por ochenta y ocho mil (88.000) acciones de un euro (1,00€) de valor nominal cada una, numeradas de la 1 a la 88.000, ambas inclusive, todas ellas con los mismos derechos y obligaciones.

El Primer Aumento de Capital fue elevado a escritura pública el 5 de agosto de 2021 ante el Notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles, con el número 1.075 de su protocolo, quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 13 de septiembre de 2021, al tomo 41.650, folio 97, hoja M-729186, inscripción 8ª.

Segundo aumento de capital

En fecha 29 de julio de 2021, el accionista único de la Sociedad, decidió aumentar el capital social de la Sociedad, con previsión de suscripción incompleta, renunciando expresamente a su derecho de suscripción preferente, por un importe de un millón setecientos sesenta y dos mil euros (1.762.000.-€), mediante la emisión de un millón setecientos sesenta y dos mil (1.762.000) nuevas acciones de un euro (1,00.-€) de valor nominal cada una, con una prima de emisión de un euro con cincuenta céntimos de euro (1,50.-€) por acción, resultando una prima de emisión total de dos millones seiscientos cuarenta y tres mil euros (2.643.000.-€), es decir, con un tipo de emisión resultante de las nuevas acciones (nominal más prima de emisión) de dos euros y cincuenta céntimos de euro (2,50.-€) por acción. En consecuencia, el importe total de aumento de capital a desembolsar en concepto de nominal y prima de emisión ascendió a cuatro millones cuatrocientos cinco mil euros (4.405.000.-€), delegando en el Consejo de Administración de la Sociedad las facultades necesarias para su ejecución, conforme a lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital (el “**Segundo Aumento de Capital**”). En esa misma fecha, el Consejo de Administración de la Sociedad, haciendo uso de la mencionada delegación del artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, ejecutó el Segundo Aumento de Capital, declarándolo cerrado tras haber sido la totalidad de las 1.762.000 nuevas acciones emitidas íntegramente suscritas y desembolsadas. El contravalor de las nuevas acciones emitidas fueron íntegramente aportaciones dinerarias.

Este Segundo Aumento de Capital fue suscrito y desembolsado íntegramente por noventa y un (91) nuevos accionistas —quienes previamente habían suscrito compromisos de inversión con CAIWE, en su función de comercializador, y se habían adherido al Acuerdo de Accionistas (según este término se define en el apartado 3.4 siguiente)—, mediante el ingreso del importe correspondiente a su desembolso en la cuenta abierta a nombre de la Sociedad. En consecuencia, una vez ejecutado el Segundo Aumento de Capital, el total de accionistas de la Sociedad ascendió a noventa y dos (92).

Como consecuencia de este Segundo Aumento de Capital, el capital social de la Sociedad quedó fijado en un millón ochocientos cincuenta mil euros (1.850.000.-€), representado por un millón ochocientos cincuenta mil (1.850.000) acciones de un euro (1,00€) de valor nominal cada una, numeradas de la 1 a la 1.850.000, ambas inclusive, todas ellas con los mismos derechos y obligaciones.

El Segundo Aumento de Capital, junto con la declaración de pérdida del carácter de unipersonal de la Sociedad, fueron elevados a público en escritura otorgada el 5 de agosto de 2021 ante el Notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles, con el número 1.075 de su protocolo, quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 13 de septiembre de 2021, al tomo 41.650, folio 97, hoja M-729186, inscripción 8ª.

Tercer aumento de capital

Asimismo, el mismo 29 de julio de 2021, el accionista único de la Sociedad hasta ese momento, Azora Capital, decidió autorizar al Consejo de Administración de la Sociedad, de conformidad con el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, para aumentar el capital social de la Sociedad en una o varias veces y en cualquier momento, no más tarde del 31 de diciembre de 2021, por un importe nominal total máximo de hasta seiscientos treinta y ocho mil euros (638.000.-€).

El Consejo de Administración de la Sociedad, haciendo uso de las facultades delegadas por el entonces accionista único de conformidad con el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, acordó ejecutar un aumento de capital el 30 de noviembre de 2021. El capital social de la Sociedad se incrementó en quinientos cuarenta y nueve mil doscientos euros (549.200.-€), mediante la emisión de quinientas cuarenta y nueve mil doscientas (549.200) acciones de un euro (1.-€) de valor nominal cada una, numeradas de la 1.850.001 a la 2.399.200, ambas inclusive, con los mismos derechos y obligaciones que las existentes hasta la fecha (el “**Tercer Aumento de Capital**”). Las nuevas acciones se emitieron con una prima de emisión de un euro y cincuenta céntimos de euro (1,50.-€) por acción, resultando en una prima de emisión total de ochocientos veintitrés mil ochocientos euros (823.800.-€). En consecuencia, el tipo de emisión de las nuevas acciones (nominal más prima de emisión) fue de dos euros y cincuenta céntimos de euro (2,50.-€) por acción, siendo por tanto el importe total de aumento de capital a desembolsar en concepto de nominal y prima de emisión de un millón trescientos setenta y tres mil euros (1.373.000.-€). El contravalor de las nuevas acciones emitidas fueron íntegramente aportaciones dinerarias.

Los accionistas de la Sociedad renunciaron a su derecho de adquisición preferente, siendo el Tercer Aumento de Capital íntegramente suscrito y desembolsado por quince (15) nuevos accionistas —quienes previamente también habían suscrito compromisos de inversión con CAIWE, en su papel de comercializador, y se habían adherido al Acuerdo de Accionistas (según se define este término en el apartado 3.4 siguiente)— así como por dos (2) accionistas ya existentes de la Sociedad, mediante el ingreso del importe íntegro correspondiente al valor nominal más la prima de emisión en la cuenta abierta a nombre de la Sociedad. En consecuencia, tras el Tercer Aumento de Capital, la Sociedad contaba con ciento siete (107) accionistas.

Como consecuencia de este Tercer Aumento de Capital, el capital social de la Sociedad quedó fijado en dos millones trescientos noventa y nueve mil doscientos euros (2.399.200.-€), representado por dos millones trescientas noventa y nueve mil doscientas (2.399.200) acciones de un euro (1.-€) de valor nominal cada una, numeradas de la 1 a la 2.399.200, ambas inclusive, todas ellas con los mismos derechos y obligaciones.

El Tercer Aumento de Capital fue elevado a público en escritura otorgada el 3 de diciembre de 2021 ante el Notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles, con el número 1.444 de su protocolo, quedando inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 4 de enero de 2022, al tomo 41.650, folio 100, hoja M-729186, inscripción 11ª.

Cuarto aumento de capital

Con la finalidad de dar cumplimiento al requisito de capital social mínimo establecido en el artículo 5.1 de la Ley de SOCIMIs, la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad de fecha 29 de marzo de 2023 aprobó un aumento de capital con cargo a reservas disponibles (prima de emisión) por un importe de dos millones seiscientos treinta y nueve mil ciento veinte euros (2.639.120.-€), hasta la cifra de cinco millones treinta y ocho mil trescientos veinte euros (5.038.320.-€), mediante el incremento del valor nominal de todas y cada una de las dos millones trescientas noventa y nueve mil doscientas (2.399.200) acciones en que se divide el capital social de la Sociedad, fijado en ese momento en un euro (1.-€), hasta

el importe de dos euros y diez céntimos de euro (2,10.-€), es decir, aumentarlo en la cuantía de un euro y diez céntimos de euro (1,10.-€) por acción (el “**Cuarto Aumento de Capital**” y, conjuntamente con el “**Primer Aumento de Capital**”, el “**Segundo Aumento de Capital**” y el “**Tercer Aumento de Capital**”, los “**Aumentos de Capital**”).

Como consecuencia de este Cuarto Aumento de Capital, a la fecha del Documento Informativo, el capital social de la Sociedad asciende a cinco millones treinta y ocho mil trescientos veinte euros (5.038.320.-€), representado por dos millones trescientas noventa y nueve mil doscientas (2.399.200) acciones ordinarias de dos euros y diez céntimos de euro (2,10.-€) de valor nominal cada una, numeradas de la 1 a la 2.399.200, ambas inclusive, todas ellas con los mismos derechos y obligaciones.

El Cuarto Aumento de Capital fue elevado a público en escritura otorgada el 31 de marzo de 2023 ante el Notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles, con el número 397 de su protocolo, quedando inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 13 de abril de 2023, al tomo 41.650, folio 104, hoja M-729186, inscripción 15ª.

Resumen

A modo de resumen de todo lo anterior, los principales hitos de la evolución del capital social de la Sociedad, con el detalle de sus cifras principales, es el siguiente:

ACTUACIÓN	IMPORTE NOMINAL	PRIMA DE EMISIÓN
Constitución	60.000.-€	0.-€
Primer Aumento de Capital	28.000.-€	132.000.-€
Segundo Aumento de Capital	1.762.000.-€	2.643.000.-€
Tercer Aumento de Capital	549.200.-€	823.800.-€
Cuarto Aumento de Capital	2.639.120.-€	(2.639.120.-€) (*)
Total	5.038.320.-€	959.680.-€

(*) El Cuarto Aumento de Capital se realizó con cargo a reservas disponibles, y en concreto, con cargo a la prima de emisión. Por este motivo, esta cifra de prima de emisión se ha incorporado con signo negativo.

Adquisición de autocartera

La normativa que rige el funcionamiento de BME Growth exige a las sociedades que vayan a cotizar en este Mercado que pongan a disposición del proveedor de liquidez un número de acciones y de efectivo suficiente para que éste pueda llevar a cabo las funciones establecidas en la normativa aplicable. Con la finalidad de facilitar el cumplimiento de estas obligaciones, la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada en fecha 29 de marzo de 2023, acordó autorizar al Consejo de Administración de la Sociedad, con facultad expresa de delegación en todos y cada uno de los consejeros, para que, en nombre y representación de la Sociedad, pudiera ejecutar la adquisición, mediante compraventa a Azora Capital, S.L. (esto es, la Gestora), del número de acciones propias de la Sociedad que requiera BME Growth. En este sentido, en fecha 27 de abril de 2023 se ejecutó la compraventa por parte de la Sociedad a Azora Capital, S.L. de tres mil ochocientos cuarenta y siete (3.847) acciones propias de la Sociedad por

un precio por acción de veintiséis euros (26,00.-€), es decir, por un importe total de cien mil veintidós euros (100.022.-€).

Prestación accesoria de carácter dinerario

El importe total de la prestación accesoria dineraria ha quedado íntegramente desembolsado a fecha de este Documento. Por consiguiente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.3 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, esta obligación de desembolso de fondos ha concluido y quedado sin efecto.

Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 6.1(a) y 6.3 de los Estatutos Sociales, se hace constar que las acciones de la Sociedad llevaban aparejada una prestación accesoria de carácter económico consistente en el desembolso de una cantidad total de veintidós euros con cincuenta céntimos de euro (22,50.-€) por acción (respecto de cada acción, un “**Compromiso de Capital Adicional**” y, respecto de todas las acciones, los “**Compromisos de Capital Adicionales**”).

Conforme a lo dispuesto en los citados Estatutos Sociales, esta obligación de desembolso de fondos concluirá y quedará sin efecto en la primera de las siguientes fechas: (i) la fecha en la que los Compromisos de Capital Adicionales hayan sido desembolsados en su integridad; o (ii) el 15 de agosto de 2024, pudiendo ser esta fecha prorrogada hasta un (1) año más tarde, esto es, máximo hasta el 15 de agosto de 2025, por acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad, antes de dicha fecha (esto es, del 15 de agosto de 2024); o (iii) la fecha en la que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación. A estos efectos, se hace constar que esta obligación de desembolso configurada en los Estatutos Sociales como una prestación accesoria ha concluido y quedado sin efectos dado que todos los Compromisos de Capital Adicionales han sido desembolsados en su integridad por todos los accionistas.

En fecha 28 de julio de 2021, coincidiendo con el Primer Aumento de Capital, el entonces accionista único de la Sociedad, Azora Capital, desembolsó, respecto de cada acción de la que era titular en ese momento, un 11,38% de los Compromisos de Capital Adicionales, es decir, un importe de 2,5605.-€ por cada una de las acciones de su titularidad, lo que supuso un desembolso en concepto de prestación accesoria de carácter dinerario de un importe global de doscientos veinticinco mil trescientos veinticuatro euros (225.324.-€).

En fecha 29 de julio de 2021, los inversores que suscribieron las nuevas acciones emitidas en el Segundo Aumento de Capital desembolsaron igualmente un 11,38% del Compromiso de Capital Adicional (2,5605 euros por acción), lo que supuso un desembolso por parte de todos ellos en concepto de prestación accesoria de carácter dinerario de un importe global de cuatro millones quinientos once mil seiscientos un euros (4.511.601.-€).

Los desembolsos de fondos con cargo a la prestación accesoria dineraria descritos en los dos párrafos precedentes se hicieron constar y se acreditaron en escritura otorgada el 5 de agosto de 2021 ante el Notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles, con el número 1.077 de su protocolo.

En fecha 30 de noviembre de 2021, los accionistas e inversores que suscribieron las nuevas acciones emitidas en el Tercer Aumento de Capital desembolsaron asimismo un 11,38% del Compromiso de

Capital Adicional (2,5605 euros por acción), lo que supuso un desembolso por parte de todos ellos en concepto de prestación accesoria de carácter dinerario de un importe global de un millón cuatrocientos seis mil doscientos veintiséis euros con sesenta céntimos de euro (1.406.226,60.-€). Este desembolso se hizo constar y se acreditó en escritura otorgada el 3 de diciembre de 2021 ante el Notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles, con el número 1.445 de su protocolo.

En consecuencia, a finales del ejercicio 2021 la totalidad de los accionistas de la Sociedad habían desembolsado un 11,38% de los Compromisos de Capital Adicionales (esto es, un importe de 2,5605 euros por acción), quedando pendiente de desembolso por tanto un 88,62% de los Compromisos de Capital Adicionales (esto es, un importe de 19,9395 euros por acción).

En fecha 22 de febrero de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó solicitar un nuevo desembolso de fondos a todos los accionistas existentes de la Sociedad correspondientes a la prestación accesoria dineraria, por importe de 6,2521 euros por acción (equivalente a un 27,79% del Compromiso de Capital Adicional), es decir, un desembolso global de quince millones de euros (15.000.000.-€), el cual quedó íntegramente desembolsado por todos los accionistas de la Sociedad. En consecuencia, tras este desembolso de fondos, quedaba pendiente de desembolso un importe de 13,6874 euros por acción, equivalente a un 60,83% del Compromiso de Capital Adicional.

En fecha 10 de junio de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó solicitar un nuevo desembolso de fondos a todos los accionistas existentes de la Sociedad correspondientes a la prestación accesoria dineraria, por importe de 6,2521 euros por acción (equivalente a un 27,79% del Compromiso de Capital Adicional), es decir, un desembolso global de quince millones de euros (15.000.000.-€), el cual quedó íntegramente desembolsado por todos los accionistas de la Sociedad. Tras esta solicitud de desembolso, quedaba pendiente de desembolso un importe de 7,4353 euros por acción, equivalente a un 33,05% del Compromiso de Capital Adicional.

Los desembolsos de fondos con cargo a la prestación accesoria dineraria acordados por el Consejo de Administración de la Sociedad en febrero de 2022 y junio de 2022 descritos en los dos párrafos precedentes se hicieron constar y se acreditaron en escritura otorgada el 22 de septiembre de 2022 ante el Notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles, con el número 1.402 de su protocolo.

En fecha 24 de febrero de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó solicitar el desembolso a todos los accionistas existentes de la Sociedad, del importe total pendiente de desembolso de la prestación accesoria dineraria, por importe de 7,4353 euros por acción (equivalente a un 33,05% del Compromiso de Capital Adicional), a partir del 15 de marzo de 2023 o antes, si fuese necesario como consecuencia de la eventual formalización de una operación de adquisición por parte de la Sociedad. Dicho Compromiso de Capital Adicional se solicitó formalmente el 17 de marzo de 2023 y fue íntegramente desembolsado por todos los accionistas de la Sociedad durante el mes de abril de 2023. Este desembolso fue elevado a público en escritura otorgada el 24 de abril de 2023 ante el Notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles, con el número 521 de su protocolo.

En consecuencia, el importe total de la prestación accesoria dineraria ha quedado íntegramente desembolsado a fecha de este Documento. Por consiguiente, de conformidad con lo dispuesto en el

artículo 6.3 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, esta obligación de desembolso de fondos ha concluido y quedado sin efecto en su totalidad.

A modo de resumen, los principales hitos de los desembolsos de fondos de la prestación accesoria de carácter dinerario, con el detalle de sus cifras principales, es el siguiente:

SOLICITUD DE DESEMBOLSO DE FONDOS	IMPORTE POR ACCIÓN	% COMPROMISO DE CAPITAL ADICIONAL	IMPORTE DE DESEMBOLSO
28 de julio de 2021	2,5605.-€	11,38%	225.324.-€
29 de julio de 2021	2,5605.-€	11,38%	4.511.601.-€
30 de noviembre de 2021	2,5605.-€	11,38%	1.406.226,60.-€
22 de febrero de 2022	6,2521.-€	27,79%	15.000.000.-€
28 de junio de 2022	6,2521.-€	27,79%	15.000.000.-€
17 de marzo de 2023	7,4353.-€	33,05%	17.838.848,64.-€
Total desembolsado	22,50.-€	100,00%	53.982.000.-€

Adquisición de sociedades

Tal y como se mencionó anteriormente, en fecha 29 de diciembre de 2022, la Sociedad adquirió la totalidad de las participaciones sociales representativas del 100% del capital social de la Filial (esto es, de la sociedad MERIDIA RE IV PROYECTO 6, S.L.U., actualmente denominada “GÉLIDA SPV, S.L.U.”) en virtud de escritura de compraventa de participaciones sociales otorgada en esa misma fecha ante la Notaria de Barcelona, Dña. María del Camino Quiroga Martínez, con el número 10.297 de su protocolo.

Actualmente se está llevando a cabo el proceso de fusión por absorción de la Filial, como sociedad absorbida, por parte de la propia Sociedad, como sociedad absorbente (la “Fusión”). De conformidad con lo dispuesto en los artículos 22 y 23 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles (la “LME”), la Fusión implicará la extinción de la Filial y la transmisión en bloque de su patrimonio social a la Sociedad. A su vez, la Sociedad adquirirá por sucesión universal los derechos y obligaciones de la Filial. A los efectos oportunos se hace constar que la Fusión no conllevará la emisión de acciones nuevas de la Sociedad Absorbente.

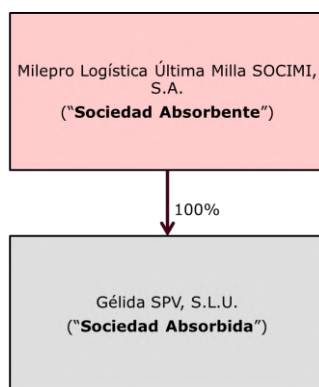
Se han completado las siguientes actuaciones o hitos societarios en relación con el proceso de Fusión que actualmente sigue su curso:

- (i) Los administradores de la Sociedad (esto es, D. Luis Céniga Imaz, D. Francisco Javier Picón García de Leaniz, D. Carlos Wilhelm López Jall y D. Guillermo Bergareche Quintana) y de la Filial (esto es, la propia Sociedad, debidamente representada por su representante persona física, D. Francisco Javier Picón García de Leaniz) suscribieron y aprobaron, en fecha 24 de febrero de

2023, el proyecto común de fusión (el “**Proyecto de Fusión**”) el cual quedó depositado en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 9 de marzo de 2023.

- (ii) Los administradores de la Sociedad y de la Filial solicitaron en fecha 8 de marzo de 2023 el nombramiento de un experto independiente para la elaboración del informe sobre el Proyecto de Fusión en cumplimiento de lo previsto en el artículo 35 de la LME (el “**Informe del Experto**”).
- (iii) Los administradores de la Sociedad y de la Filial suscribieron y aprobaron, en fecha 29 de marzo de 2023, el informe de los administradores sobre el Proyecto de Fusión.
- (iv) El Registro Mercantil de Madrid designó, en fecha 27 de marzo de 2023, a Grant Thornton, S.L.P. (“**Grant Thornton**”) como experto independiente para la elaboración del Informe del Experto. Grant Thornton aceptó su nombramiento en fecha 12 de abril de 2023. Grant Thornton emitió el Informe del Experto en fecha 9 de mayo de 2023.

A efectos ilustrativos, se hace constar a continuación la estructura societaria del Grupo con carácter inmediatamente anterior a la Fusión:



Adquisición de activos

En cumplimiento de su estrategia de inversión consistente en la inversión y el desarrollo, reposicionamiento y gestión (directa o indirecta) de activos inmobiliarios en arrendamiento versátiles y considerados de gran calidad, con el objetivo de crear una cartera inmobiliaria relacionada con el sector de la logística de última milla, la Sociedad ha adquirido los siguientes activos (descritos en detalle en el apartado 2.6 siguiente del presente Documento Informativo):

➤ **Nave Logística Villaverde (Villaverde, Madrid).**

La nave logística fue construida según catastro en el año 1998 y posteriormente adquirida por Milepro en 2021. Se trata de una nave de tipología cross-docking ubicada en la calle Montejo 4, Villaverde, Madrid. Consta de 6.947 m² de superficie construida sobre rasante y se encuentra íntegramente arrendado a Palibex Logística, S.L., una compañía nacional líder en el transporte urgente de palets.

➤ **Nave Logística Alcalá de Guadaira (Alcalá de Guadaíra, Sevilla).**

La nave logística fue construida según catastro en el año 2002 y posteriormente adquirida por Milepro en 2022. Está ubicada en la calle Hacienda Dolores Dos 27, Alcalá de Guadaíra, Sevilla. Consta de 7.984 m² de superficie construida sobre rasante. El inmueble se encuentra íntegramente arrendado a Estar Asalvo, S.L., una empresa española especializada en el diseño y fabricación de productos para la infancia.

➤ **Desarrollo Logístico Getafe Carpetania (Getafe, Madrid).**

Suelo ubicado en la calle Miguel Faraday 13, Getafe, Madrid. Se trata de un suelo finalista que fue adquirido por Milepro en 2022.

El suelo consta de una superficie de parcela de 22.003 m² según catastro. En julio de 2022 se solicitó la licencia de obra a las autoridades competentes. [Se espera obtener en los próximos meses la licencia de obra que permita iniciar el desarrollo de un inmueble logístico sobre la parcela.]

➤ **Nave Logística Getafe CLA (Getafe, Madrid).**

La nave logística fue construida según catastro en el año 1996 y posteriormente adquirida por Milepro en 2022. Se trata de una nave de tipología cross – docking ubicada en la calle Río Cuzna 2, Getafe, Madrid. Consta de 4.200 m² de superficie construida sobre rasante y se encuentra íntegramente arrendado a Distribuciones Froiz, S.A.U., una cadena de supermercados de origen nacional con sede en Galicia.

➤ **Nave Logística Gélida (Gélida, Barcelona).**

La nave logística fue construida según catastro en el año 2006 y posteriormente adquirida por la Filial el 26 de marzo de 2021. Ubicada en el camino Can Valls, 46, Gélida, Barcelona. Consta de 24.865 m² de superficie construida sobre rasante y se encuentra íntegramente arrendado a Dachser Spain Logistics, S.A.U., un operador logístico alemán con presencia internacional.

Acuerdos adoptados para la incorporación a BME Growth

Además de los acuerdos descritos con detalle en el apartado 2.4.2.1, con fecha 29 de marzo de 2023, la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad acordó, entre otros, los siguientes acuerdos: (i) solicitar la incorporación de la Sociedad a BME Growth, (ii) modificar el sistema de representación de las acciones de la Sociedad a anotaciones en cuenta, (iii) aprobar las modificaciones estatutarias correspondientes relacionadas con la incorporación de la Sociedad a BME Growth, y (iv) autorizar la adquisición de autocartera.

Asimismo, en esa misma fecha, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó, entre otros: (i) fijar el precio de referencia para la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en BME Growth, (ii) designar a Iberclear como entidad encargada del registro contable de las acciones de la Sociedad, (iii)

ratificar el nombramiento del proveedor de liquidez y aprobar el contrato de liquidez, (iv) establecer los procedimientos de manejo de información relevante, (v) realizar la oportuna declaración sobre la suficiencia del capital circulante de la Sociedad relativa a los doce (12) meses desde la fecha prevista de incorporación de la Sociedad en el BME Growth, y (vi) realizar la oportuna declaración de cumplimiento de las obligaciones a suministrar por la Sociedad a BME Growth.

El acuerdo de modificaciones estatutarias, así como los acuerdos de modificación del sistema de representación de las acciones de la Sociedad en anotaciones en cuenta y del nombramiento de Iberclear como entidad encargada del registro contable, se elevaron a escritura pública el 31 de marzo de 2023 ante el Notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles, con el número 397 de su protocolo, y quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 13 de abril de 2023, al tomo 41.650, folio 104, hoja M-729186, inscripción 15ª.

2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en BME Growth

Las principales razones que han llevado a Milepro a solicitar la incorporación a negociación en BME Growth son las siguientes:

- (i) Cumplir los requisitos exigidos a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en el artículo 4 de la Ley de SOCIMI, que establece que las acciones de las entidades acogidas al Régimen SOCIMI deberán estar incorporadas a negociación en un mercado regulado 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 país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el periodo impositivo.
- (ii) Habilitar un mecanismo de financiación que permita aumentar la capacidad de la Sociedad para captar recursos que podrían financiar el futuro crecimiento de la Compañía, si así se decide por parte de sus órganos de gobierno.
- (iii) Proporcionar un mecanismo de liquidez a los accionistas de la Sociedad.
- (iv) Aumentar la notoriedad y transparencia de la Sociedad frente a accionistas, clientes, proveedores, inversores, entidades financieras y frente a la sociedad en general, así como reforzar la imagen de marca.
- (v) Facilitar un mecanismo de valoración objetiva de las acciones para los accionistas actuales y para posibles futuros inversores.

2.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.

2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano

consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).

Activos del Grupo

A fecha del Documento Informativo, la cartera de activos del Grupo se compone de cinco (5) activos, de los cuales cuatro (4) son inmuebles logísticos construidos y se encuentran arrendados a inquilinos, y uno (1) es un suelo finalista que permite el desarrollo de un activo logístico de nueva construcción. Todos los activos están ubicados en España.

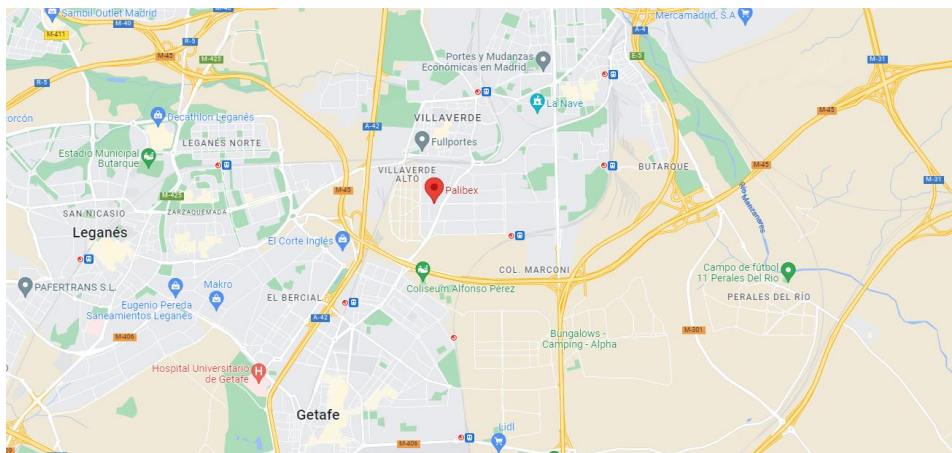
La cartera de activos del Grupo, cuya valoración a fecha de 31 de diciembre de 2022 asciende a 59.900.000 euros según el rango medio del informe de CBRE, está compuesta por los siguientes activos:

#	Activo	Ubicación	Estado	Inquilino	SBA (m ²)	Valor de mercado (€)	% sobre el valor total del mercado
1	Nave Logística Villaverde	Villaverde, Madrid	Activo construido y arrendado	Palibex Logística, S.L.	6.947	14.400.000	24%
2	Nave Logística Alcalá de Guadaíra	Alcalá de Guadaíra, Sevilla	Activo construido y arrendado	Estar Asalvo, S.L.	7.984	4.780.000	8%
3	Desarrollo Logístico Getafe Carpetania	Getafe, Madrid	Suelo finalista para desarrollar	n.a.	12.081	7.000.000	9%
4	Nave Logística Getafe CLA	Getafe, Madrid	Activo construido y arrendado	Distribuciones Froiz, S.A.U.	4.200	5.420.000	12%
5	Nave Logística Gélida	Gélida, Barcelona	Activo construido y arrendado	Dachser Spain Logistics, S.A.U.	24.865 ¹	28.300.000	47%
Total					56.077	59.900.000	100%

¹ La superficie sobre rasante se compone de 22.915 m².

A continuación, se describen los activos propiedad del Grupo:

(i) **Nave Logística Villaverde – Villaverde, Madrid**



La nave logística ubicada en la calle Montejo 4, Villaverde, Madrid, fue construida según catastro en el año 1998 y posteriormente adquirida por Milepro en abril de 2021. La ubicación del inmueble, en Villaverde, una de las mejores zonas de la primera corona logística de Madrid y la más próxima al centro de la ciudad dentro del eje A-4, le otorga excelentes comunicaciones tanto desde como hacia Madrid, así como a la periferia a través de la M-45.

El inmueble consta de 6.947 m² de superficie sobre rasante, sobre una parcela de 12.610 m² según catastro. El inmueble es una nave logística de tipología cross-docking con 50 muelles de carga y descarga tanto para tráilers como furgonetas. La superficie sobre rasante se compone de 5.153 m² de nave principal, 1.235 m² de zona de oficinas (4 alturas) y 559 m² de una pequeña nave anexa. Adicionalmente, bajo rasante cuenta con una planta sótano con 67 plazas de aparcamiento, así como una zona de vestuario, comedor y zonas comunes para los empleados.

El inmueble se encuentra íntegramente arrendado a Palibex, una compañía nacional líder en el transporte urgente de palets. Esta nave es la sede de dicha compañía, que lleva operando en las instalaciones desde el año 2012 y la fecha de vigencia de este contrato es 30/04/2021 y expira el 30/07/2027. Palibex cuenta con licencia de apertura/funcionamiento para el desarrollo de la actividad de agencia de transporte con taller de mantenimiento de vehículos en la nave, según se explica en el apartado 2.9.

El inmueble se encuentra en buen estado de conservación y con un buen mantenimiento continuado, en línea con las necesidades de uso del inquilino. El inquilino asume el mantenimiento y reparaciones ordinarias de la nave.

Milepro cuenta con pólizas de seguros de todo riesgo de daños materiales y responsabilidad civil general sobre el inmueble, ambas contratadas con la aseguradora Caser Seguros.

El inmueble cuenta con una financiación con garantía hipotecaria firmada el 30 de abril de 2021 con la entidad financiera de primer nivel de origen español, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. por importe de 6.448 miles de euros con vencimiento el año 2026. El contrato de financiación descrito anteriormente está sujeto al mantenimiento del ratio LTV igual o inferior al 65%. El mencionado ratio es habitual en el sector inmobiliario. El tipo de interés de la deuda está sujeto al EURIBOR 3 meses más un diferencial fijo que oscila entre el 1,2% y 1,8% anual.

Conforme a los términos recogidos en el contrato de alquiler vigente, el activo generó unas rentas de 633.200 euros en 2022.

El valor de mercado del activo con fecha 31 de diciembre de 2022, conforme al informe de valoración emitido por CBRE con fecha 12 de enero de 2023, es de 14.400 miles de euros.

(ii) Nave Logística Alcalá de Guadaira – Alcalá de Guadaíra, Sevilla



La nave logística Alcalá de Guadaira ubicada en la calle Hacienda Dolores Dos 27, Alcalá de Guadaíra, Sevilla, fue construida según catastro en el año 2002 y posteriormente adquirida por Milepro en marzo de 2022. La ubicación del inmueble, muy próxima a la intersección estratégica de la autovía A-92 y SE-40, dota a la nave de unas comunicaciones muy directas hacia y desde

Sevilla, además de ser un emplazamiento de alto valor estratégico en una de las zonas logísticas más demandadas en Sevilla.

El inmueble consta de 7.984 m² de superficie sobre rasante, sobre una parcela de 12.192 m² según catastro. El inmueble es una nave logística con 5 muelles de carga y descarga para tráilers. La superficie sobre rasante se compone de 7.075 m² de nave principal y 909 m² de zona de oficinas (2 alturas) que cuenta con comedor y zonas comunes para los empleados.

El inmueble se encuentra íntegramente arrendado a Asalvo, una empresa española especializada en el diseño y fabricación de productos para la infancia. Esta nave es la sede de dicha compañía, que lleva operando en las instalaciones desde el año 2016 y la fecha de vigencia de este contrato es 03/03/2022, expira el 03/03/2032 y el periodo de obligado cumplimiento es hasta 03/03/2027. Según se explica en el apartado 2.9, en fecha 20 de julio de 2018, el Ayuntamiento de Guadaira adoptó el acuerdo de toma de razón de la declaración responsable presentada por Asalvo para el inicio de actividad de administración y almacenaje de artículos de puericultura.

El inmueble se encuentra en buen estado de conservación y con un buen mantenimiento continuado, en línea con las necesidades de uso del inquilino. El inquilino asume el mantenimiento y reparaciones ordinarias de la nave.

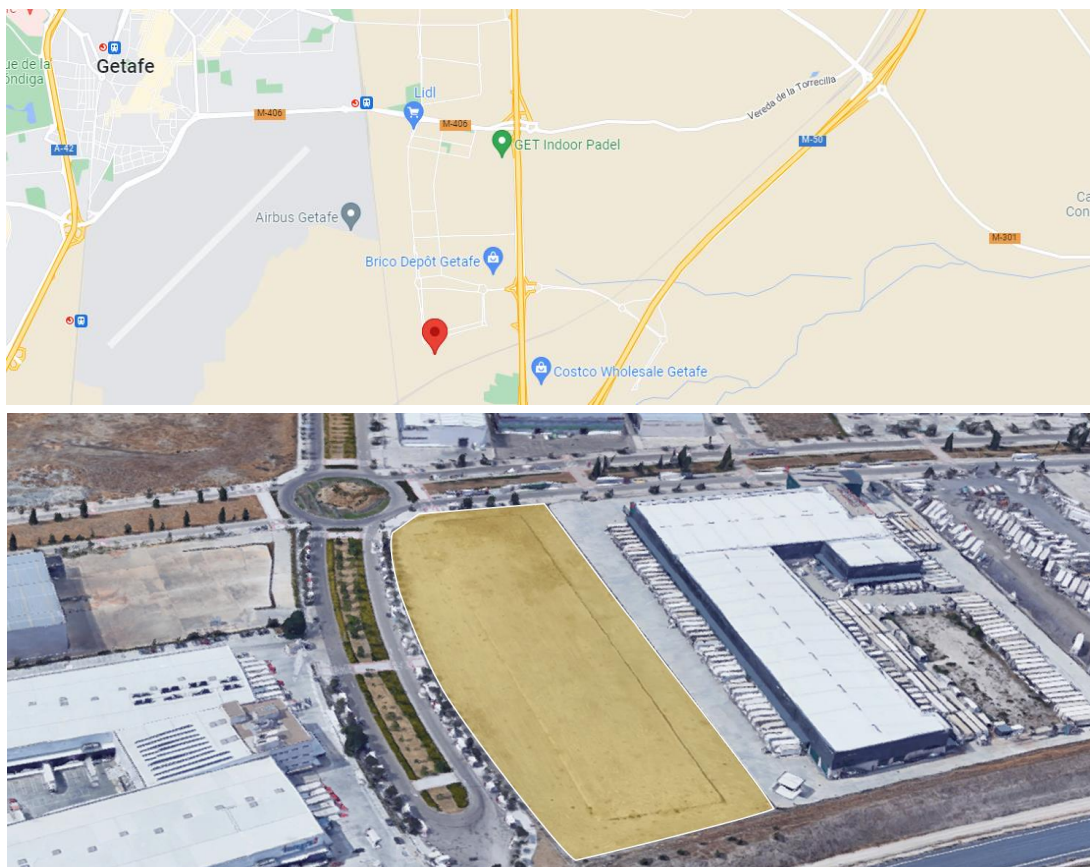
Milepro cuenta con pólizas de seguros de todo riesgo de daños materiales y responsabilidad civil general sobre el inmueble, ambas contratadas con la aseguradora Caser Seguros.

El inmueble cuenta con una financiación con garantía hipotecaria firmada el 25 de mayo de 2022 con la entidad financiera de primer nivel de origen español, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., por importe de 2.802 miles de euros con vencimiento el año 2027. El contrato de financiación descrito anteriormente está sujeto al mantenimiento del ratio LTV igual o inferior al 65%. El mencionado ratio es habitual en el sector inmobiliario. El tipo de interés de la deuda está 'sujeto al EURIBOR 3 meses más un diferencial fijo que oscila entre el 1,2% y 1,8% anual.

Conforme a los términos recogidos en el contrato de alquiler vigente, el activo genera unas rentas anualizadas de 300.000 euros. No obstante, el activo se adquirió el 3 de marzo de 2022, por lo que las rentas generadas durante 2022 ascendieron a 248.387 euros.

El valor de mercado del activo con fecha 31 de diciembre de 2022, conforme al informe de valoración emitido por CBRE con fecha 12 de enero de 2023, es de 4.780 miles de euros.

(iii) Desarrollo Logístico Getafe Carpetania – Getafe, Madrid



El desarrollo logístico Getafe Carpetania, ubicado en la calle Miguel Faraday 13, Getafe, Madrid, es un suelo finalista para desarrollar que fue adquirido por Milepro en abril de 2022. La ubicación del suelo, en Getafe, una de las mejores zonas de la primera corona logística de Madrid, le otorga excelentes comunicaciones tanto desde como hacia Madrid a través de la A-4, así como a la periferia a través de la M-45.

El suelo consta de una parcela sin edificar de 22.003 m² según catastro. En fecha 23 de julio de 2022, Milepro solicitó al Ayuntamiento de Getafe la licencia de actividad/instalación con obras de nueva edificación para la construcción de una nave logística en la parcela, que está en proceso de tramitación. Se espera obtener la referida licencia en los próximos meses. A la fecha de este Documento Informativo, no se ha formalizado ningún contrato con la empresa constructora para la ejecución del inmueble.

El suelo actualmente no se encuentra arrendado. El suelo se encuentra en buen estado de conservación.

Milepro cuenta con una póliza de seguro de responsabilidad civil general sobre la parcela, contratada con la aseguradora Caser Seguros.

A fecha del presente Documento Informativo, el inmueble no cuenta con ningún tipo de financiación ni está sujeto a ninguna garantía financiera.

El valor de mercado del activo con fecha 31 de diciembre de 2022, conforme al informe de valoración emitido por CBRE con fecha 12 de enero de 2023, es de 7.000 miles de euros.

(iv) Nave Logística Getafe CLA – Getafe, Madrid



La nave logística Getafe CLA, ubicada en la calle Río Cuzna 2, Getafe, Madrid, fue construida según catastro en el año 1996 y posteriormente adquirida por Milepro en julio de 2022. La ubicación del inmueble, en Getafe, una de las mejores zonas de la primera corona logística de Madrid, le otorga excelentes comunicaciones tanto desde como hacia Madrid a través de la A-4, así como a la periferia a través de la M-45.

El inmueble consta de 4.200 m² de superficie sobre rasante, sobre una parcela de 6.163 m² según catastro. El inmueble es una nave logística de tipología cross-docking con 20 muelles de carga y descarga tanto para tráilers. La superficie sobre rasante se compone de 3.600 m² de nave principal (incluyendo un módulo refrigerado de 1.000 m²) y 600 m² de zona de oficinas (2 alturas) que cuenta con un comedor y zonas comunes para los empleados.

El inmueble se encuentra íntegramente arrendado a Froiz, una cadena de supermercados de origen nacional con sede en Galicia. El inquilino lleva operando en las instalaciones desde el año 2021 y la fecha de vigencia de este contrato es 01/01/2021, expira el 31/05/2033 y la fecha de obligado cumplimiento es hasta 31/05/2026. Según se explica en el apartado 2.9, el anterior arrendatario del inmueble (Distribución Hortícola, S.A.) disponía de licencias de actividad/instalación para la actividad de manipulación y envasado de frutas, verduras y hortalizas. Consta que se solicitó la correspondiente licencia de funcionamiento/puesta en marcha al Ayuntamiento de Getafe en fecha 18 de febrero de 1998. En fecha 23 de diciembre de 2022, se comunicó al Ayuntamiento de Getafe el cambio de titular de la actividad en favor de Froiz.

El inmueble se encuentra en buen estado de conservación y con un buen mantenimiento continuado, en línea con las necesidades de uso del inquilino. El inquilino asume el mantenimiento y reparaciones ordinarias de la nave.

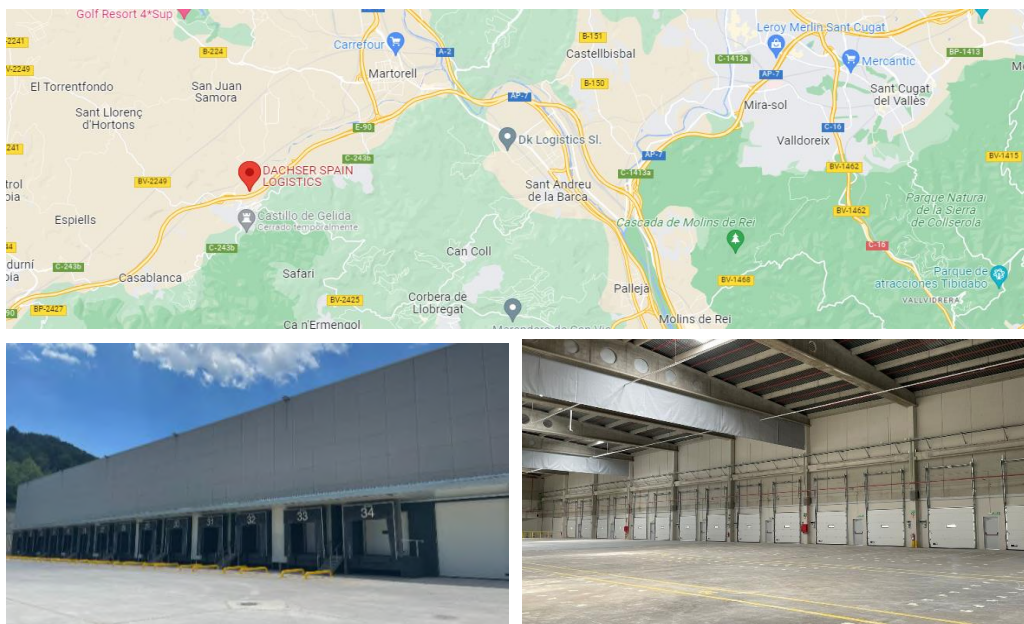
Milepro cuenta con pólizas de seguros de todo riesgo de daños materiales y responsabilidad civil general sobre el inmueble, ambas contratadas con la aseguradora Caser Seguros.

El inmueble cuenta con una financiación con garantía hipotecaria firmada el 7 de julio de 2022 con la entidad financiera de primer nivel de origen español, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., por importe de 2.956 miles de euros con vencimiento el año 2027. El contrato de financiación descrito anteriormente está sujeto al mantenimiento del ratio LTV igual o inferior al 65%. El tipo de interés de la deuda está sujeto al EURIBOR 3 meses más un diferencial fijo que oscila entre el 1,2% y 1,8% anual.

Conforme a los términos recogidos en el contrato de alquiler vigente, el activo genera unas rentas anualizadas de 273.420 euros. No obstante, el activo se adquirió el 7 de julio de 2022, por lo que las rentas generadas durante 2022 ascendieron a 121.258 euros.

El valor de mercado del activo con fecha 31 de diciembre de 2022, conforme al informe de valoración emitido por CBRE con fecha 12 de enero de 2023, es de 5.420 miles de euros.

(v) Nave Logística Gélida – Gélida, Barcelona



La nave Dachser, ubicada en el camino Can Valls, 46, Gélida, Barcelona, fue construida según catastro en el año 2006 y posteriormente adquirida por la Filial el 26 de marzo de 2021. La ubicación del inmueble, en Gélida, en la primera corona logística de Barcelona, y emplazado estratégicamente muy próximo a la autovía AP-7 así como a la A-2, le confieren excelentes comunicaciones tanto desde como hacia Barcelona.

El inmueble consta de 24.865 m2 de superficie sobre rasante, sobre una parcela de 41.699 m2 según catastro. El inmueble es una nave logística con 53 muelles de carga y descarga para tráilers. La superficie sobre rasante se compone de 22.915 m2 de nave principal y 1.950 m2 de zona de oficinas (3 alturas) que cuenta con un comedor y zonas comunes para los empleados.

El inmueble se encuentra íntegramente arrendado a Dachser Spain Logistics, S.A.U., un operador logístico alemán con presencia internacional. El inquilino lleva operando en las instalaciones desde el año 2022 y la fecha de vigencia de este contrato es 27/07/2022 y expira el 27/07/2028. Según se explica en el apartado 2.9., Dachser Spain Logistics, S.A.U., en fecha 2 de noviembre de 2022, presentó ante el Ayuntamiento de Gélida la correspondiente comunicación previa de apertura de la actividad de almacén logístico.

El inmueble se encuentra en buen estado de conservación (durante 2022, el anterior propietario invirtió cerca de 5 millones de euros en la reforma y restauración del inmueble) y con un buen mantenimiento continuado, en línea con las necesidades de uso del inquilino. El inquilino asume el mantenimiento y reparaciones ordinarias de la nave.

La Filial cuenta con pólizas de seguros de todo riesgo de daños materiales y responsabilidad civil general sobre el inmueble, ambas contratadas con la aseguradora Caser Seguros.

El inmueble cuenta con una financiación con garantía hipotecaria firmada el 29 de diciembre de 2022 con la entidad financiera de primer nivel de origen español, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., por importe de 15.530 miles de euros con vencimiento el año 2027. El contrato de financiación descrito anteriormente está sujeto al mantenimiento del ratio LTV igual o inferior al 65%. El tipo de interés de la deuda está sujeto al EURIBOR 3 meses más un diferencial fijo que oscila entre el 1,2% y 1,8% anual.

Conforme a los términos recogidos en el contrato de alquiler vigente, el activo genera unas rentas anualizadas de 1.432 miles de euros en 2022, sin tener en cuenta carencias ni bonificaciones a favor del inquilino.

El valor de mercado del activo con fecha 31 de diciembre de 2022, conforme al informe de valoración emitido por CBRE con fecha 12 de enero de 2023, es de 28.300 miles de euros.

Valores asegurados

En el siguiente cuadro se detallan los valores asegurados de cada inmueble:

Activo	Valor asegurado (€)
Nave Logística Villaverde	6.500.000.-€
Nave Logística Alcalá de Guadaira	5.251.350.-€
Desarrollo Logístico Getafe Carpetania	-
Nave Logística Getafe CLA	3.000.000.-€

Nave Logística Gélida	18.873.613.-€
Total	33.624.963.-€

Amortización

Milepro, en sus libros individuales, amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, atendiendo a la tipología de los elementos que los componen, según el siguiente detalle:

- Construcciones: 50 años (2% anual)
- Instalaciones técnicas: 10 años (10% anual)
- Mobiliario: 10 años (10% anual)

Estado de ocupación

A continuación, se muestra un cuadro resumen con los principales parámetros del estado de ocupación de los Activos del Grupo y la duración de los contratos de arrendamiento:

Activo	Inquilino	Duración contratos	Break Option*
Nave Logística Villaverde	Palibex Logística, S.L.	6 años a contar desde el 30 de abril de 2021	N.A.
Nave Logística Alcalá de Guadaíra	Estar Asalvo, S.L.	10 años a contar desde el 3 de marzo de 2022	5 años (3 de marzo de 2027) ²
Nave Logística Getafe CLA	Distribuciones Froiz, S.A.U.	12 años y 5 meses a contar desde el 1 de enero de 2021	5 años y 5 meses (31 de mayo de 2026) ³
Nave Logística Gélida	Dachser Spain Logistics, S.A.U.	6 años a contar desde el 27 de julio de 2022	N.A.
Desarrollo Logístico Getafe Carpetania	N.A.	N.A.	N.A.

**Break Option: significa opción prevista en un contrato de alquiler que permite al inquilino, al propietario o a ambos rescindirlo anticipadamente durante un plazo determinado.*

Gestión de los activos

Tal y como se indica en el apartado 1.4 anterior, la Sociedad suscribió con la Gestora (esto es, Azora Capital, S.L.), en fecha 6 de julio de 2021, el Contrato de Gestión para el desarrollo de su actividad y la gestión de sus activos. Dada la importancia de la Gestora en el cumplimiento

² Transcurridos los primeros cinco (5) años, el plazo se prorrogará automáticamente por otros cinco (5) años adicionales salvo que el arrendatario manifieste al arrendador su voluntad de no prorrogar el contrato con al menos nueve (9) meses de antelación a la fecha de finalización del plazo inicial de obligado cumplimiento.

³ Transcurrido el periodo de obligado cumplimiento, el contrato se prorrogará tácitamente a voluntad de la arrendataria por tres (3) periodos de tres (3) años, tres (3) años y un (1) año, respectivamente, siempre que la arrendataria no comunique fehacientemente a la arrendadora su voluntad de desistir del contrato con una antelación de al menos 90 días a las fechas de renovación automáticas.

del plan de negocio y estrategia del Emisor, se incluyen a continuación los principales términos y condiciones del citado Contrato de Gestión.

(a) Servicios prestados por la Sociedad Gestora

Los principales servicios prestados por la Gestora son los siguientes:

- **Gestión estratégica.** La Gestora se encargará de la preparación, implementación y supervisión de la estrategia de negocio de la Sociedad incluyendo su política de inversión explicada en el apartado 2.6.4 de este Documento Informativo. Dentro del servicio de gestión estratégica se incluyen, entre otros, (i) el asesoramiento a la Sociedad acerca de la estructura de capital, (ii) la estrategia industrial y temas relacionados, (iii) el asesoramiento en el proceso de búsqueda de inversores, así como el desarrollo y coordinación de labores de comercialización (pudiendo subcontratar dichas labores); (iv) la preparación, presentación, revisión y seguimiento de los planes de negocio y la estrategia de inversión y desinversión de la Sociedad; (v) la preparación de un presupuesto financiero anual y la coordinación del proceso completo de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en un mercado regulado de valores o sistema multilateral de negociación. De igual manera, la Gestora asistirá a la Sociedad en la ejecución de estas tareas (incluida la preparación y presentación de información soporte al Consejo de Administración para la toma de decisiones).
- **Inversión, búsqueda y ejecución de inversiones.** La Gestora se hará cargo de la identificación, búsqueda, evaluación y monitorización de las oportunidades de inversión para el cumplimiento de la estrategia del Emisor. Para ello, la Gestora se encargará de (i) establecer y mantener contacto con potenciales vendedores en relación con oportunidades de inversión identificadas; (ii) participar en nombre de la Sociedad en procesos de venta en relación con potenciales oportunidades de inversión; (iii) llevar a cabo procesos de *due diligence* para la inversión; (iv) preparar la documentación necesaria en relación con las potenciales oportunidades de inversión para presentar al Consejo de Administración de la Sociedad; y (v) tomar decisiones sobre las inversiones y coordinar y gestionar los procesos de inversión.
- **Servicios relacionados con la desinversión.** La Gestora se hará cargo de la identificación, evaluación y monitorización de las oportunidades de desinversión. Para ello, la Gestora se encargará de (i) establecer y mantener contacto con potenciales compradores en relación con oportunidades de desinversión identificadas; (ii) coordinar y gestionar en nombre de la Sociedad los procesos de venta y de desinversión; (iii) llevar a cabo procesos de *due diligence* para la desinversión; (iv) preparar la documentación necesaria en relación con las potenciales oportunidades de desinversión para presentar al Consejo de Administración de la Sociedad; y (v) tomar las medidas y decisiones necesarias sobre desinversiones.

- **Gestión de activos.** La Gestora llevará a cabo una supervisión y evaluación continua de cada uno de los activos del Grupo, gestionando la estrategia de arrendamiento y las relaciones con los arrendatarios. Asimismo, la Gestora definirá la estrategia de inversiones para la realización de mejoras, reformas o mantenimiento de cada uno de los activos, contratando a terceros proveedores para la realización de estas actividades en nombre de la Sociedad.

Entre los servicios de gestión de activos también se incluye el posible ejercicio de cualquier derecho correspondiente a los activos, así como la supervisión del cumplimiento de la legislación aplicable y de cualquier directriz industrial de buenas prácticas en relación con la gestión de los activos del Grupo.

- **Servicios de financiación.** La Gestora diseñará la estructura de deuda, el tamaño y las alternativas de financiación más adecuadas a las necesidades de la Sociedad en cada momento, incluyendo las solicitudes de desembolso de fondos a sus accionistas. Asimismo, la Gestora será la encargada de contactar con entidades financieras y llevar a cabo la negociación de los costes y demás términos de la financiación.
- **Servicios de supervisión de proyectos.** la Gestora asesorará a la Sociedad tanto en proyectos llave en mano como en proyectos de desarrollo, incluyendo la definición y diseño de los proyectos, la supervisión y seguimiento continuo del desarrollo de los mismos, la prestación de los servicios de gestión documental completa de la operación inmobiliaria correspondiente y análisis técnicos.
- **Servicios corporativos y de administración.** Los servicios corporativos y administrativos proporcionados por la Gestora incluyen, entre otros, los siguientes:
 - Servicios de monitorización de la secretaría corporativa.
 - Servicios de cumplimiento normativo y gestión de riesgos.
 - Contabilidad corporativa (excluyendo, entre otros, la contabilidad de los activos que formen parte de los servicios de gestión inmobiliaria), servicios bancarios, valoración y asesoramiento tributario.
 - Servicios de cumplimiento de préstamos.
 - Servicios de cumplimiento en materia fiscal.
 - Servicios de relación con inversores.
 - Preparación de la documentación e información necesaria o apropiada requerida por BME Growth.

(b) Materias reservadas al Consejo de Administración

Si bien la Gestora tiene numerosas atribuciones (tal y como se han descrito con anterioridad), el Contrato de Gestión contempla ciertas decisiones estratégicas que, por su relevancia o naturaleza, han de contar con la aprobación del Consejo de Administración de la Sociedad con carácter previo a ser ejecutadas por la Gestora. Estas decisiones son las siguientes:

- Cualquier exención de las restricciones de inversión establecidas en el Contrato de Gestión o la excepción del mecanismo de asignación de Activos Principales Estabilizados.
- Un ratio de apalancamiento consolidado superior al LTV Máximo establecido en el Contrato de Gestión.
- El reciclaje de fondos tras el final del Período de Inversión.
- La adquisición o venta por la Sociedad de cualquier activo: (i) a la Gestora o sociedades de su grupo, y/o (ii) a otros fondos o entidades de propiedad de y/o gestionados por la Gestora o sociedades de su grupo, y/o (iii) los accionistas de la Sociedad.
- La adquisición de una participación minoritaria o no dominante en un activo.
- Todo potencial conflicto de interés que afecte a la Gestora y/o sociedades de su grupo o cualquier asunto que entrañe un conflicto de intereses entre la Gestora y la Sociedad.
- El presupuesto para el ejercicio fiscal.
- La presentación a los accionistas de la Sociedad, para su aprobación, del nombramiento de los auditores de cuentas de la Sociedad.
- Tras la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación, la recomendación y prestación a los accionistas, para su aprobación, del nombramiento de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

(c) Remuneración de la Gestora

Por la prestación de los servicios objeto del Contrato de Gestión, la Gestora recibirá de la Sociedad:

- Unos honorarios equivalentes a doscientos cincuenta mil (250.000.-€) como contraprestación por los servicios de coordinación, estructuración, diseño e implementación del proyecto (los “**Honorarios de Estructuración**”). Los

Honorarios de Estructuración fueron devengados una única vez en la fecha del Segundo Aumento de Capital.

- Unos honorarios equivalentes a cien mil euros (100.000-€) como contraprestación por la prestación de servicios corporativos y de administración en el primer ejercicio fiscal del Período de Duración (los “**Honorarios de Administración**”). Los Honorarios de Administración serán pagaderos por trimestres. Dicho importe se actualizará anualmente con el último Índice de Precios al Consumo disponible en España correspondiente al final del año anterior.
- Unos honorarios como contraprestación por los servicios de gestión de la promoción y/o los servicios de seguimiento de las obras asociadas a la promoción de los activos, equivalentes al 3,5% de las inversiones en CAPEX realizado y registrado por la Sociedad durante el trimestre correspondiente y al 3,5% del importe de las inversiones trimestrales en CAPEX reflejado en el certificado de obra emitido por los contratistas en relación con los proyectos llave en mano (los “**Honorarios de Supervisión**”).

A continuación, se muestra una tabla ejemplo donde en función de la inversión incurrida de CAPEX se cuantifican los honorarios tanto de la tipología de mejora sobre activos en arrendamiento como de la tipología de activos inmuebles llave en mano, aplicando el 3,5% al importe correspondiente a cada activo:

Inmueble	Capex incurrido Q (tipología de mejora s/ activos en arrendamiento)	Capex Fee 3,5%
Activo 1	2.000.-€	70.-€
Activo 2	3.000.-€	105.-€
Total	5.000.-€	175.-€

Inmueble	Capex incurrido Q (tipología “llave en mano”)	Capex Fee 3,5%
Activo 3	2.000.-€	70.-€
Activo 4	3.000.-€	105.-€
Total	5.000.-€	175.-€

- Unos honorarios fijos (los “**Honorarios Fijos**”) que, hasta la fecha de terminación del Período de Inversión, serán equivalentes al 2,0% anual de los Compromisos Totales de Capital⁴.

Sin perjuicio de lo anterior, los Honorarios Fijos podrán ajustarse a la baja tras la fecha de terminación del Período de Inversión, como consecuencia de la venta de activos, si el EPRA Net Reinstatement Value de la Sociedad pasa a ser inferior a los Desembolsos Totales de Capital existentes a la fecha del final del Período de Inversión (según se define este término en el apartado 2.6.4. siguiente del DIIM).

Los Honorarios Fijos se devengarán trimestralmente y por adelantado.

- Unos honorarios variables (el “**Incentivo**”) que se devengará si las “**Distribuciones de Capital Capitalizadas**”⁵ exceden de los “**Desembolsos Totales Capitalizados**”⁶ en la primera de estas fechas: (i) la fecha de reparto de la última Distribución de Capital⁷, (ii) la fecha de terminación del Contrato de Gestión, o (iii) la fecha de notificación de resolución del Contrato de Gestión salvo en el caso de una Resolución sin Causa (según este término se define más adelante), en cuyo caso la fecha corresponderá con la finalización del período de preaviso (la “**Fecha de Devengo del Incentivo**”). Si en la Fecha de Devengo del Incentivo el importe de las Distribuciones de Capital Capitalizadas es superior a los Desembolsos Totales Capitalizados, dicho exceso generado sobre los Desembolsos Totales de Capital será asignado a los accionistas de la Sociedad y a la Gestora en la siguiente proporción:
 - (a) ochenta por ciento (80%) para la Gestora y veinte por ciento (20%) para los accionistas de la Sociedad hasta que la Gestora haya recibido un importe equivalente al veinte por ciento (20%) del exceso acumulado sobre los Desembolsos Totales de Capital; y
 - (b) una vez se alcance el mencionado veinte por ciento (20%), cualquier exceso adicional se repartirá de tal manera que los accionistas de la Sociedad perciban el ochenta por ciento (80%) y la Gestora el veinte por ciento (20%) de dicho exceso adicional.

Además, en caso de resolución anticipada del Contrato de Gestión, la Gestora tendrá derecho a unos “**Pagos Compensatorios**”, consistentes, según el caso en: (a) los Honorarios Fijos que la Gestora habría tenido derecho a percibir hasta el final del Período de Duración de no haberse producido dicha resolución anticipada del Contrato de Gestión; (los “**Honorarios Fijos**

⁴ De conformidad con el Contrato de Gestión, se definen los “**Compromisos Totales de Capital**” como los compromisos totales que los accionistas, en virtud del Acuerdo de Accionistas (según se define este término en el apartado 3.4 siguiente), se comprometieron a aportar a la Sociedad mediante ampliaciones de capital dinerarias y prestaciones accesorias de tipo económico

⁵ De conformidad con el Contrato de Gestión, se definen las “**Distribuciones de Capital Capitalizadas**” como el importe agregado de los dividendos, distribuciones, recompras de acciones u operaciones similares distribuidos, incrementados a una tasa compuesta anual del 7,0%.

⁶ De conformidad con el Contrato de Gestión, se definen los “**Desembolsos Totales Capitalizados**” como el importe agregado de los Compromisos Totales de Capital desembolsados por los accionistas, incrementados a una tasa compuesta anual del 7,0%.

⁷ De conformidad con el Contrato de Gestión, se define “**Distribución de Capital**” cualesquiera dividendos brutos, distribuciones, recompras de acciones u operaciones similares, bien en efectivo bien en especie, que hayan sido declarados y distribuidos en cada momento.

Compensatorios”), y/o (b) el Incentivo devengado hasta la fecha de devengo del Incentivo (el “**Incentivo Compensatorio**”).

(d) Periodo de duración del Contrato de Gestión

El Contrato de Gestión permanecerá en vigor hasta: (a) la fecha del sexto (6°) aniversario del Segundo Aumento de Capital (el “**Período de Duración Inicial**”, i.e., hasta el 29 de julio de 2027) sujeto a dos (2) periodos adicionales de prórroga de un (1) año de duración cada uno de ellos, cuya decisión corresponde únicamente a la Gestora (las “**Prórrogas del Período de Duración Inicial**”) y a cualesquiera prórrogas adicionales aprobadas por la Junta General de la Sociedad después de las Prórrogas del Período de Duración Inicial (el Período de Duración Inicial, junto con cualquier período de prórroga, será el “**Período de Duración**”); o (b) la fecha en la que el Contrato de Gestión se resuelva de conformidad con lo previsto en el apartado siguiente (*Causas de resolución anticipada del Contrato de Gestión*).

(e) Causas de resolución anticipada del Contrato de Gestión

La resolución anticipada del Contrato de Gestión deberá ser instada por la parte correspondiente mediante la entrega de una notificación por escrito a la otra parte donde conste su decisión de resolver el Contrato de Gestión y los motivos de dicha resolución (si los hubiere).

Las causas de resolución anticipada del Contrato de Gestión son las siguientes:

- **Resolución con Causa por la Sociedad.** La Sociedad podrá instar la terminación anticipada del Contrato de Gestión alegando “Terminación con Causa” en los siguientes supuestos en los que la Gestora, además, indemnizará y mantendrá indemne a la Sociedad por las pérdidas, daños y perjuicios derivados de dichas causas, en los términos previstos en el Contrato de Gestión:
 - (a) Fraude, conducta dolosa, mala fe y/o delito penal de la Gestora o cualquiera de las sociedades de su grupo en la prestación de los servicios descritos anteriormente.
 - (b) Negligencia grave y/o incumplimiento grave del Contrato de Gestión o de los documentos por los que se rige la Sociedad por parte de la Gestora o cualquiera de las sociedades de su grupo en la prestación de los servicios descritos anteriormente.
 - (c) Insolvencia no subsanada de la Gestora, incluyendo la intervención de la gestión por un administrador concursal, que tenga una repercusión sustancial en la capacidad de la Gestora para prestar los servicios descritos en el Contrato de Gestión, salvo que la Gestora sea sustituida por otra sociedad de su grupo.

El Contrato de Gestión prevé un sistema de remedios contractuales para los supuestos de Terminación con Causa, siguiendo prácticas habituales en este tipo de contratos. En particular, en los supuestos (b) y (c) anteriores, la Gestora compensará a la Sociedad por las pérdidas y daños sufridos hasta un límite máximo equivalente a los Honorarios Fijos devengados o pagados a la Gestora dentro del último año con anterioridad a la notificación de resolución del Contrato de Gestión (no así en el supuesto (a) anterior, en el que la Sociedad Gestora indemnizará y mantendrá indemne a la Sociedad por los correspondientes y perjuicios causados a la Sociedad sin limitación contractual alguna).

- **Resolución con Causa Irremediable.** El Contrato de Gestión quedará resuelto y la Gestora cesada en caso de producirse cualquier cambio legislativo al que las partes estén sujetas y en virtud del cual devenga ilegal la prestación de los servicios del Contrato de Gestión o el negocio de la Sociedad. En este supuesto, la Gestora tendrá derecho a recibir los Honorarios devengados y no satisfechos hasta la fecha de su cese efectivo, junto con el Incentivo Compensatorio.
- **Resolución sin Causa por la Sociedad.** La Gestora podrá ser cesada sin causa en cualquier momento tras el segundo (2º) aniversario del Segundo Aumento de Capital (esto es., 29 de julio de 2023), con un preaviso de al menos seis (6) meses antes de la fecha en que vaya a ser efectiva la resolución (la “Resolución sin Causa”). En estos casos, la Gestora tendrá derecho a recibir: (i) los Honorarios devengados y no satisfechos hasta la fecha de su cese efectivo, y (ii) los Honorarios Fijos Compensatorios, y (iii) podrá elegir libremente a su discreción (a) recibir el Incentivo Compensatorio, o (b) en la medida en que la Resolución sin Causa se produzca en o antes del primer aniversario del final del Período de Inversión (según se define este término en el apartado 2.6.4. siguiente del DIIM), recibir el importe equivalente al treinta por ciento (30%) de cualquier incentivo devengado por cualquier entidad de asesoramiento estratégico y gestión de inversiones sustituta conforme a las disposiciones sobre honorarios de incentivo suscritas con dicha entidad en relación con las inversiones efectuadas o comprometidas por la Sociedad en o antes de la fecha en la que la Gestora es cesada con carácter efectivo.
- **Resolución con Causa por la Sociedad Gestora.** En caso de incumplimiento grave del Contrato de Gestión por parte de la Sociedad, la Gestora tendrá derecho a resolver el Contrato de Gestión, resultando de aplicación las consecuencias de una Resolución sin Causa. Se considerará un incumplimiento grave del Contrato de Gestión por la Sociedad, entre otros, (i) la falta de aprobación de un Desembolso de Capital solicitado por la Gestora, o (ii) un cambio en la estrategia de negocio resultante de la aprobación por los accionistas de la Sociedad en la junta general sin el previo consentimiento de la Gestora.
- **Resolución por cambio de control de la Sociedad.** En caso de un cambio de control de la Sociedad, la Gestora tendrá derecho a resolver el Contrato de Gestión, siendo de aplicación las consecuencias de una Resolución sin Causa.

- **Resolución automática.** El Contrato de Gestión se resolverá de manera automática (i) tras la última Distribución de Capital de la Sociedad, y (ii) tras la fecha de terminación del Período de Duración.

(f) *Exclusividad*

Sin perjuicio de lo dispuesto en el Acuerdo de Asignación de Activos, la Gestora ha otorgado un derecho de exclusividad a la Sociedad en relación con cualquier inversión en Activos Principales (según se define este término en el apartado 2.6.4. siguiente del DIIM) en las Zonas Geográficas Principales (según se define este término en el apartado 2.6.4. siguiente del DIIM) —i.e., Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Bilbao, Zaragoza, Málaga y Mallorca— hasta la finalización del Periodo de Inversión (según se define este término en el apartado 2.6.4. siguiente del DIIM). Por consiguiente, ni la Gestora ni ninguna de las sociedades de su grupo ni ninguna de las personas que formen parte de ellas, podrá invertir, adquirir y participar en un Activo Principal hasta la finalización del Periodo de Inversión sin el previo consentimiento del Consejo de Administración de la Sociedad.

2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario

Los activos de la Sociedad se encuentran arrendados bajo contratos de arrendamiento a largo plazo. Adicionalmente, dichos contratos cuentan con un periodo de obligado cumplimiento y un preaviso amplio para que los inquilinos puedan notificar la resolución del contrato de arrendamiento, permitiendo a la Sociedad poner en marcha con antelación el proceso de comercialización y búsqueda de un nuevo inquilino que lo sustituya. La Sociedad no ha recibido ninguna notificación o solicitud de los arrendatarios actuales para la resolución de sus contratos de arrendamiento y, por tanto, no se prevén cambios próximos en cuanto a la cartera de arrendatarios en los activos de la Sociedad. No obstante, en caso de que se realizara un cambio de arrendatario, es intención de la Sociedad que se mantenga la responsabilidad del arrendatario de soportar la mayor parte de los costes relacionados con la tenencia de los activos mediante la firma de contratos de arrendamiento bajo modalidad triple neto. Por tanto, no se esperan costes relevantes por cambio de arrendatario.

No obstante, en caso de que algún activo quedara vacante o no fuera posible mantener una estructura de renta sin que la mayor parte de los gastos sean soportados por la Sociedad, se podría incurrir en costes relacionados con el mantenimiento y renovación del inmueble, y otros costes corrientes de los activos inmobiliarios (incluyendo, entre otros, el IBI, gastos de la comunidad de propietarios y suministros). Adicionalmente, se podría incurrir en gastos en relación a honorarios de comercialización, en el caso de que la Sociedad decidiese contratar servicios de asesores inmobiliarios para la comercialización de activos, con el objetivo de asistir en la búsqueda de nuevos inquilinos.

2.6.3. Información fiscal

Con fecha 30 de junio de 2021, el entonces accionista único de la Sociedad, adoptó la decisión de acogerse al Régimen SOCIMI conforme a la Ley de SOCIMIs. El 5 de julio de 2021 se presentó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la solicitud de acogimiento al

citado Régimen SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2021. Copia de la mencionada solicitud se adjunta como *Anexo I* al presente Documento Informativo.

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMIs, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad.

Este apartado ha sido redactado sobre la base de la normativa y criterios administrativos en vigor, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de su publicación, incluso con carácter retroactivo por lo que es importante que cualquier inversor contraste con sus propios asesores fiscales la existencia de eventuales modificaciones.

Esta información no constituye un asesoramiento fiscal. No pretende tampoco ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales o incluso de otras jurisdicciones distinta de la española.

Por ello, se recomienda que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado, teniendo en cuenta sus circunstancias particulares, y prestando atención a las modificaciones que pudieran producirse, tanto en la legislación vigente como en los criterios interpretativos de la administración tributaria.

(a) Fiscalidad de las SOCIMIs

(i) Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Sociedades:

De conformidad con el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, pueden optar por la aplicación de este régimen fiscal especial en el Impuesto de Sociedades (“IS”):(i) las SOCIMIs que cumplan los requisitos previstos en la mencionada Ley de SOCIMIs; y (ii) aquellas sociedades que, aun no siendo sociedades anónimas cotizadas, residan en territorio español y se encuentren dentro de las entidades referidas en la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI. En el apartado 2.23 de este Documento Informativo se señalan las causas principales por las que la Sociedad perdería el régimen especial, así como las consecuencias legales más resaltables de una eventual pérdida del mismo.

A continuación, se resumen las características principales del Régimen SOCIMI, debiendo señalar que en todo lo no regulado específicamente por el Régimen fiscal especial, regirán las normas previstas en el régimen general del IS:

- Las SOCIMIs tributan a un tipo de gravamen del 0%.

- En caso de que generasen bases imponibles negativas, a las SOCIMIs no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (la “LIS”) y, por tanto, no podrán compensar las bases imponibles negativas que generen. No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general (del 25%) en los términos que se exponen a continuación, puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.
- Las SOCIMIs no tienen derecho a aplicar el régimen de deducciones y bonificaciones establecido en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.
- Las SOCIMIs deben mantener los activos inmobiliarios por un periodo mínimo de tres (3) años en los términos previstos en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs. El incumplimiento del requisito de permanencia supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por tales inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. Dicha tributación se producirá de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- En caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres (3) años, procederá la regulación referida en el punto iv anterior, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, en relación con la totalidad de las rentas de la SOCIMI en los años en los que se aplicó el régimen.
- Sin perjuicio de lo anterior, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5% (los "Accionistas Cualificados"), cuando dichos dividendos, para el perceptor, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (siempre que el accionista que percibe el dividendo no sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley de SOCIMIs). Este gravamen especial tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la Junta General u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos (2) meses desde la fecha de devengo.
- El gravamen especial del 19% no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por otras SOCIMIs o por entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMIs y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- En relación con el referido gravamen especial del 19%, los estatutos sociales de la Sociedad prevén que los accionistas que causen el devengo de dicho recargo (es decir, aquellos Accionistas Cualificados que no soporten una tributación de, al menos, el 10% sobre los dividendos percibidos), vendrán obligados a indemnizar a la Sociedad en la

cuantía necesaria para situar a la misma en la posición en que estaría si tal gravamen especial no se hubiera devengado.

- Con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2021, resulta de aplicación a las SOCIMI un segundo gravamen complementario del 15%. Este gravamen complementario del 15% resultará de aplicación sobre los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de efectiva distribución a los accionistas, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del 25% en el IS o que sean rentas acogidas al período de reinversión regulado en el artículo 6.1.b) de la Ley 11/2009. Por lo tanto, aun cuando la Sociedad cumpla con los requisitos de distribución de dividendos establecidos en el artículo 6 de la Ley 11/2009, este gravamen complementario del 15% podrá resultar de aplicación por la parte correspondiente a los beneficios no distribuidos. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del IS. El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.
- El régimen fiscal especial SOCIMI es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una sociedad europea o una sociedad cooperativa europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.
- A los efectos de lo establecido en el artículo 89.2 de la LIS, se presumirá que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMIs, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades previamente existentes.
- Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMIs y que estuviesen tributando bajo otro régimen distinto (régimen de entrada) y también para las SOCIMIs que pasen a tributar por otro régimen de IS distinto, que no se detallan en el presente Documento Informativo.

(ii) Beneficios fiscales aplicables a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (el “ITP-ADJ”)

Las operaciones de constitución y aumento de capital de las SOCIMIs, así como las aportaciones no dinerarias a dichas sociedades, están exentas en la modalidad de Operaciones Societarias del ITP-AJD.

Por otro lado, existe una bonificación del 95% de la cuota del ITP-AJD en la adquisición de viviendas por SOCIMIs destinadas al arrendamiento o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, se cumpla el requisito de mantenimiento antes indicado (artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs).

(b) Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMIs

(i) Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMIs

a) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (, el "IRPF") de régimen común.

Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario (artículo 25 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre, la "LIRPF").

Para el cálculo del rendimiento neto, el sujeto pasivo podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sea exigible, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables para el ejercicio 2023 serán del 19% (hasta 6.000 euros), del 21% (desde 6.000,01 euros y hasta 50.000 euros), del 23% (desde 50.000,01 euros y hasta 150.000 euros), del 27% (desde de 200.000,01 euros y hasta 300.000 euros) y del 28% a partir de 300.000,01 euros, en adelante.

Finalmente, cabe señalar que los anteriores rendimientos están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, al tipo vigente en cada momento, que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

b) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (el "IRNR") con establecimiento permanente ("EP") sujetos a normativa de régimen común

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las SOCIMIs, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en la LIS, tributando al tipo de gravamen general (25% en el ejercicio 2023).

Respecto a los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen especial de SOCIMIs, al inversor no le resultará de aplicación la exención por doble imposición establecida en el artículo 21.1 de la LIS, en lo que respecta a las rentas positivas.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (19% en el ejercicio 2023), que será deducible de la cuota íntegra según las normas generales. Esta obligación de retención no resultará de aplicación cuando los dividendos se repartan a otras entidades a las que les resulte de aplicación la Ley 11/2009 (ver artículo 9.5 de la Ley de SOCIMI).

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (19% en el ejercicio 2023).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR del inversor al tipo vigente en cada momento, salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y esté sometida al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (ver artículo 9.5 de la Ley de SOCIMI por remisión al 2.1.b) de la misma).

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación, siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en la normativa interna española, en particular, la exención prevista en el artículo 14.1.h del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo (la “LIRNR”) para residentes en la Unión Europea o en virtud de un convenio para evitar la doble imposición (“CDI”) suscrito por el Reino de España con el país de residencia del inversor.

(ii) Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de acciones de las SOCIMIs

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF de régimen común

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMIs, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de adquisición y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF).

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Los tipos del ahorro aplicables para

el ejercicio 2023 serán del 19% (hasta 6.000 euros), del 21% (desde 6.000,01 euros y hasta 50.000 euros), del 23% (desde 50.000,01 euros y hasta 150.000 euros), del 27 % (desde de 200.000,01 euros y hasta 300.000 euros) y del 28% a partir de 300.00,01 euros, en adelante. Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

b) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP de régimen común

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en las SOCIMIs se integrarán en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (25% en el ejercicio 2023, con algunas excepciones).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las SOCIMIs al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21.3 de la LIS), en lo que respecta a las rentas positivas obtenidas.

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no está sujeta a retención a cuenta del IS o IRNR con EP.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España sin EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (19% en el ejercicio de 2023).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMIs, no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles y obtenidas por inversores que sean residentes en un estado que tenga suscrito por el Reino de España un CDI con cláusula de intercambio de información (ver artículo 14.1.i) de la LIRNR, en la medida en que la participación del transmitente en la SOCIMI sea igual o superior al 5%.

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no están sujetas a retención a cuenta del IRNR.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por el Reino de España con el país de residencia del inversor.

(iii) Imposición sobre el patrimonio (el “IP”)

La actual regulación del IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio, resultando materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre, por la que se suprimió el gravamen del IP a través del establecimiento de una bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto.

No obstante, con efectos a partir del periodo impositivo 2011, se ha restablecido la exigencia del impuesto, a través de la eliminación de la citada bonificación, resultando exigible el impuesto para los periodos impositivos desde 2011 hasta la actualidad, con las especialidades legislativas específicas aplicables en cada Comunidad Autónoma.

La disposición derogatoria primera de la Ley 11/2020, mediante la cual se aprobaban los presupuestos generales del Estado para 2020, eliminó el apartado segundo del artículo único del Real Decreto-ley 13/2011, de 16 de septiembre, por el que se establecía el carácter temporal del Impuesto sobre el Patrimonio, pasando a establecerse con carácter permanente, lo que evitará que a partir de 2021 resulte necesario la aprobación de prórrogas sucesivas para que el Impuesto resulte de aplicación.

Finalmente, la Ley 38/2022 de 27 de diciembre, ha introducido modificaciones sobre la Ley del Impuesto del Patrimonio que operan con efectos a partir del ejercicio 2022 y que suponen la introducción de nuevos supuestos de tributación mediante obligación real que afectarán a aquellos contribuyentes que sean propietarios de valores representativos de entidades, no negociados en mercados organizados, cuyo activo esté constituido en, al menos, el 50%, de forma directa o indirecta, por bienes inmuebles situados en territorio español.

No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales, así como prestar especial atención a las novedades aplicables a esta imposición y, en su caso, las especialidades legislativas específicas de cada Comunidad Autónoma.

(iv) Impuesto Temporal de Solidaridad a las Grandes Fortunas

Asimismo, la Ley 38/2022 de 27 de diciembre, introdujo un nuevo impuesto -en principio- con efectos temporales exclusivamente en los ejercicios 2022 y 2023- que supondría un nuevo gravamen sobre el patrimonio de aquellos contribuyentes que dispongan a 31 de diciembre de cada ejercicio de un patrimonio neto (compuesto por activos menos pasivos asociados a dicho activo) superior a tres (3) millones de euros.

Este nuevo Impuesto sobre las Grandes Fortunas (“IGF”) aplica exclusivamente a personas físicas (residentes y no residentes) y se remite en su configuración a la normativa del IP, por lo que su funcionamiento será muy similar al del Impuesto sobre el Patrimonio (incluyendo la aplicación de exenciones, la definición de sujeto pasivo, los límites en la cuota y las mecánicas de valoración de los activos y pasivos).

Asimismo, la cuota resultante del IP minorará la cuota del IGF lo que, en la práctica, lo previsible es que este nuevo gravamen sobre el patrimonio afecte principalmente a aquellos contribuyentes que tengan obligación personal o real de contribuir en Comunidades Autónomas que cuenten con una bonificación (total o parcial) de la cuota del Impuesto sobre Patrimonio (i.e. principalmente Madrid, Andalucía y Galicia).

El tipo de gravamen está compuesto por una escala que oscila entre el 1,7% y el 3,5% (aplicable para patrimonios superiores a diez millones de euros).

La tenencia de participaciones en esta Sociedad puede derivar en el devengo del IGF cuando el patrimonio neto del contribuyente sea superior a tres (3) millones de euros por lo que, debido a la novedad de este nuevo gravamen, así como a las dudas que plantea su constitucionalidad, se recomienda analizar esta cuestión con sus abogados o asesores fiscales de manera específica.

(v) Imposición en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

La transmisión de las acciones de las SOCIMIs por título lucrativo a favor de personas físicas residentes en España o no residentes cuando las acciones se encuentren en España o los derechos puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en territorio español, estará sujeta al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones de conformidad con la Ley 29/1987, de 18 de Diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (“ISD”), sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma.

Este impuesto gravará el incremento de patrimonio obtenido a título lucrativo por el adquirente de las acciones, siendo aplicable un tipo impositivo que puede variar dependiendo de los distintos factores que puedan concurrir (v.g. el grado de parentesco entre el adquirente y el causahabiente o donante, el patrimonio preexistente del adquirente o la regulación específica de cada comunidad autónoma). Asimismo, habrá que tenerse en cuenta las distintas deducciones y bonificaciones aprobadas por cada una de las Comunidades Autónomas.

Por tanto, la normativa aplicable en el ISD dependerá de las circunstancias concretas de cada transmisión a título lucrativo (i.e. residencia del causante/causahabientes o donante/donatario, localización de los bienes y derechos, en su caso), por lo que las mismas se regirán, o bien por la normativa estatal, o bien por las especialidades legislativas de la Comunidad Autónoma que corresponda.

A continuación, se expone brevemente la tributación que se desprende de la normativa estatal, siendo recomendable para los accionistas un asesoramiento legal y fiscal en cada una de las posibles operaciones afectadas por este impuesto.

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas residentes en España están sujetas al ISD en los términos

previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre. El sujeto pasivo de este impuesto es el adquirente de los valores. El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%; una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma.

b) Inversor sujeto pasivo del IS

Estos inversores no son sujetos pasivos del ISD y las rentas que obtengan a título lucrativo se gravan con arreglo a las normas del IS.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando se adquieran bienes situados en territorio español o derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en ese territorio. Las autoridades fiscales españolas entienden que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

En el caso de la adquisición de bienes y derechos por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio, siempre que el causante hubiera sido residente en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, distinto de España, los contribuyentes tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma, con carácter general, en donde se encuentre el mayor valor de los bienes y derechos del caudal relicto situados en España. De igual forma, en la adquisición de bienes muebles por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e intervivos, los inversores que sean residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma donde hayan estado situados los referidos bienes muebles un mayor número de días del período de los cinco años inmediatos anteriores, contados de fecha a fecha, que finalice el día anterior al de devengo del impuesto. Asimismo, el Tribunal Supremo en sus sentencias de 19 de febrero, 21 de marzo y 22 de marzo de 2018, ha manifestado que la posibilidad de aplicar la normativa aprobada por la Comunidad Autónoma debe ampliarse en determinadas circunstancias también a aquellos casos en los que los herederos y los donatarios sean residentes en un tercer Estado que no sea miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo. Se aconseja a los inversores que consulten a sus asesores fiscales o abogados. Las sociedades no son sujetos pasivos de este impuesto (con independencia de que inviertan o no en España a través de un EP). Las rentas que obtengan a título lucrativo tributarán generalmente como ganancias patrimoniales de acuerdo con las normas del IRNR anteriormente descritas, sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables. Se aconseja a

los accionistas no residentes que consulten con sus asesores fiscales sobre los términos en los que, en cada caso concreto, habrá de aplicarse el ISD.

(vi) Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMIs

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMIs estará exenta del ITP-AJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 314 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores).

2.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias

El Grupo no realiza otras actividades distintas a las inmobiliarias.

De acuerdo con el Contrato de Gestión, “la estrategia de negocio de la Sociedad comprende la inversión en, y el desarrollo, reposicionamiento y gestión, ya sea directa (adquisición de activos) o indirectamente (a través de sociedades) de activos inmobiliarios versátiles y considerados de alta calidad atendiendo a criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo (criterios ASG) establecidos por la Gestora y/o instrumentos de deuda con una estrategia clara hacia la adquisición de los activos inmobiliarios subyacentes, adyacentes fundamentalmente a los principales centros urbanos de España a fin de crear una cartera de activos logísticos de última milla (los “**Activos Principales**”) para su arrendamiento, principalmente a operadores de la industria logística y/o de la distribución, así como a comerciantes minoristas que hayan superado el proceso de calidad crediticio establecido por la Gestora, y su eventual venta, con el fin último de maximizar la inversión de los accionistas de la Sociedad”.

El Grupo tiene por objetivo construir una cartera inmobiliaria versátil y de alta calidad invirtiendo en inmuebles logísticos de última milla, situados fundamentalmente en ubicaciones próximas a ciudades principales españolas (las “**Zonas Geográficas Principales**”) y que dispongan de buenas conexiones a los centros de ciudad. Se consideran Zonas Geográficas Principales las siguientes ciudades: Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Bilbao, Zaragoza, Málaga y Mallorca).

La política de inversión del Grupo contempla la adquisición de inmuebles bajo distintas modalidades y criterios:

- a) Activos Principales Estabilizados:
 - (i) Naves logísticas ya existentes con una ocupación de al menos el 80% de su superficie bruta alquilable, cuyos inquilinos se encuentren al corriente de pago de la renta cuyos

contratos de alquiler tengan una Duración Pendiente Media⁸ de al menos dieciocho (18) meses.

- (ii) Proyectos llave en mano de construcción de naves logísticas que tengan inquilinos comprometidos que vayan a ocupar al menos el 80% de la superficie bruta alquilable, con contratos de arrendamiento que supongan una Duración Pendiente Media de al menos dieciocho (18) meses o que, en su defecto, tengan una garantía de rentas de al menos dieciocho (18) meses por al menos el 80% de su espacio bruto alquilable.

b) Activos Principales No Estabilizados:

- (i) Activos Principales con Valor Añadido. Entendidos como Activos Principales ya existentes que no cumplen con los requisitos detallados en el párrafo (a)(i) anterior y que no son Activos Principales Destinados a Desarrollo; o
- (ii) Activos Principales Destinados a Desarrollo. Entendidos como Activos Principales de nueva construcción adquiridos a futuro (bajo formato *forward purchase* o *forward funding* que no cumplan con los requisitos detallados en el párrafo (a)(ii) anterior, así como terrenos adquiridos para su desarrollo especulativo interno que impliquen la adquisición de un terreno y la construcción de una nueva plataforma logística bajo la gestión de desarrollo de la Gestora y proyectos especulativos adquiridos a futuro.

Salvo autorización del Consejo de Administración de Milepro, resultan de aplicación las siguientes restricciones de inversión:

- Las Zonas Geográficas Principales representarán al menos un 85,0% de la capacidad de inversión total de Milepro calculada como los Compromisos Totales de Capital existentes, apalancada conforme al Objetivo LTV (según se define este término en el párrafo siguiente).
- La inversión agregada en Activos Principales No Estabilizados en tanto en cuanto tengan dicha consideración, no sobrepasará el 25,0% de la Capacidad Inversora⁹.
- La inversión en un único Activo Principal no requerirá más del 20,0% de los Compromisos Totales de Capital.
- Una oportunidad de inversión no requerirá, en el momento de su inversión, una financiación superior al 65,0% del importe agregado de todos los costes, gastos y demás comisiones que se esperan abonar para la adquisición de dicha oportunidad de inversión

⁸ De conformidad con el Contrato de Gestión, se define la “**Duración Pendiente Media**” como, respecto de un contrato de arrendamiento, la duración pendiente del mismo, ponderada por superficie alquilable, calculada hasta la fecha anterior de entre los dos (2) siguientes: (i) la fecha del siguiente derecho de terminación (break-option) potestativo para el arrendatario; (ii) la fecha de terminación del contrato (en el bien entendido de que, cuando la Duración Pendiente Media se emplee a efectos de clasificar un determinado Activo Principal de acuerdo con el Acuerdo de Asignación de Activos, la misma se calculará desde el momento en que la Gestora comunique la asignación de un Activo Principal a la Sociedad o a PGIM conforme a lo previsto en el referido apartado).

⁹ De conformidad con el Contrato de Gestión, se define “**Capacidad Inversora**” como la capacidad de inversión total de la Sociedad calculada como los Compromisos Totales de Capital existentes, apalancada conforme al Objetivo LTV.

además de toda la inversión en CAPEX que se prevé invertir en la referida oportunidad de inversión.

- Milepro no adquirirá un Activo Principal en el que vaya a tener una participación minoritaria o una participación no dominante.
- La inversión agregada en Activos No Principales¹⁰ que no cumplan los requisitos de inversión no superará el 10,0% de la Capacidad Inversora.
- La inversión en instrumentos de deuda o cualquier otro instrumento equiparable con una estrategia clara hacia la adquisición de un Activo Principal requerirá la aprobación previa del Consejo de Administración de la Sociedad.

En cuanto al apalancamiento, Milepro contempla en su política de inversión un objetivo, sobre una base consolidada, de una ratio de préstamo-valor (Loan to Value, “LTV”) del 55,0% (el “**Objetivo LTV**”), comprometiéndose con la Gestora a mantener la ratio LTV inferior al 65,0% en todo momento y, en caso de superarse, comprometiéndose a reestablecerlo en un periodo máximo de doce (12) meses siempre que dicha acción no afecte negativamente al negocio de Milepro. De lo contrario, el Consejo de Administración deberá aprobar de forma excepcional dicho incumplimiento.

Milepro y la Gestora han acordado un periodo de duración de seis (6) años desde la fecha de la ejecución del Segundo Aumento de Capital (i.e., hasta el 29 de julio de 2027), con dos (2) posibles extensiones de un (1) año cada una, a discreción exclusivamente de la Gestora, y con posibles prórrogas adicionales aprobadas por la Junta General de la Sociedad (el “**Periodo de Duración**”). El Periodo de Duración se divide en dos (2) etapas:

- El “**Periodo de Inversión**”: los tres (3) años siguientes a la fecha de la ejecución del Segundo Aumento de Capital, con una posible extensión de un (1) año a discreción de la Gestora. El Periodo de Inversión se dará por finalizado con anterioridad a este plazo en caso de que los Compromisos Totales de Capital se hayan invertido, o se hayan comprometido válidamente por escrito, en la adquisición de activos, inversión en CAPEX en nuevos activos o activos ya existentes o en la satisfacción de cualesquiera gastos u obligaciones de pago relativos a la Cartera¹¹ y/o la Sociedad y/o sociedades del Grupo.
- El “**Periodo de Gestión**”: desde la finalización del Periodo de Inversión hasta la finalización del Periodo de Duración.

¹⁰ De conformidad con el Contrato de Gestión, se define “**Activos No Principales**” como aquellos activos que no reúnan las características de los Activos Principales.

¹¹ De conformidad con el Contrato de Gestión, se define “**Cartera**” como la cartera de Activos Principales y de Activos No Principales titularidad de la Sociedad o de sociedades pertenecientes a su Grupo.

2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad

Valoración de acciones de la Sociedad

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 1/2020 de BME Growth, sobre el régimen aplicable a las empresas cuyos valores se incorporen al segmento BME Growth, Milepro encargó a CBRE una valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022. Una copia del mencionado informe de valoración se encuentra adjunta como **Anexo V** del presente Documento Informativo. BME Growth no ha verificado ni comprobado la metodología y cálculos realizados ni el resultado de la valoración del citado informe. El informe se ha elaborado a petición del Emisor con fecha 27 de febrero de 2023 y tiene el consentimiento expreso de CBRE para su inclusión. Además, la información se ha reproducido con exactitud y no se omite ningún hecho que pueda arrojar información inexacta o engañosa.

La metodología empleada por CBRE en la valoración de las acciones de la Sociedad es el “Valor ajustado de los fondos propios neto de impuestos” (o “NAV”).

El detalle y alcance de las fases seguidas en la aplicación de esta metodología es el siguiente:

- i) Cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios (Gross Asset Value, “GAV”) para la obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas. La valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad ha sido realizada por CBRE Valuation Advisory a 31 de diciembre de 2022 y se ha llevado a cabo bajo de acuerdo con los Professional Valuation Standards de la Royal Institution of Chartered Surveyors (“RICS”) de enero de 2022 “Red Book”, asumiendo el valor de mercado para todos los activos inmobiliarios. Una copia del mencionado informe de valoración se encuentra adjunta como **Anexo IV** del presente Documento Informativo.

<i>Datos a 31/12/2022 (Miles de Euros)</i>	VNC	Valor Razonable	Plusvalía / (Minusvalía)
Rango Bajo	59.415	56.425	(2.990)
Rango Central	59.415	59.415	0
Rango Alto	59.415	62.765	3.350

- ii) Análisis del resto de activos y pasivos del balance de situación de la Sociedad, cuyos ajustes por ponerlos a valor razonable pudieran afectar al valor patrimonial.
- Ajuste del importe de la deuda con entidades financieras en 700 miles de euros por los gastos de formalización que figuran neteando el importe de la deuda.
- iii) Cálculo del valor presente de los costes de estructura recurrentes que no han sido considerados en el cálculo del GAV.

Se han considerado los costes de estructura en los que la Sociedad tiene que incurrir para la gestión de los activos, costes que no han sido considerados en la valoración de los activos inmobiliarios, que, una vez normalizados, ascienden a aproximadamente 170 miles de euros al año. Se ha calculado su valor presente mediante un descuento de flujos de caja de estos costes proyectados a 10 años y capitalizados a perpetuidad el año 10, partiendo de los gastos de estructura normalizados. Además, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento en +/- 25 puntos básicos con el siguiente resultado:

(Miles de Euros)	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
Ajuste por gastos de estructura	(2.438)	(2.410)	(2.383)

- iv) Cálculo del efecto fiscal del ajuste a valor de mercado de los activos inmobiliarios (plusvalías/minusvalías implícitas) y del resto de ajustes en los otros activos y pasivos.
- v) Cálculo del rango de valor de los fondos propios ajustados neto del efecto fiscal. Se parte del valor razonable de la Sociedad y se aplican sensibilidades a la valoración de los activos inmobiliarios y del resto de ajustes, para calcular el rango bajo y el rango alto del valor de los fondos propios de la Sociedad.

Con esta metodología, se obtiene un rango de valor a una fecha determinada que podría diferir del valor obtenido a una fecha posterior, pero que es la metodología de valoración habitualmente aceptada en operaciones entre partes independientes para sociedades inmobiliarias.

Para la emisión de su informe CBRE ha basado su análisis, entre otros, en la siguiente información:

- Informes de auditoría de las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2022 adjuntos en los *Anexo III*.
- Informe de valoración de activos inmobiliarios de la Sociedad realizado por la propia CBRE emitido el 12 de enero de 2023 adjunto en el *Anexo IV*.
- Reuniones con la Sociedad con el fin de obtener la información y aclaraciones necesarias.

El análisis de CBRE concluye con una valoración de las acciones de entre 17,05 y 19,80 euros por acción:

Valoración de los Fondos Propios (en miles de euros)	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
Patrimonio Neto Contable	45.184	45.184	45.184
+ Plusvalía en Inv. Inmobiliarias	-2.990	0	3.350
+Ajuste costes de adquisición (Hipótesis especial)	1.812	1.906	2.012
- Ajuste gastos de formalización de deudas	-700	-700	-700
- Ajustes por costes de estructura	-2.438	-2.410	-2.383
Valor de los Fondos Propios bajo Hipótesis Especial	40.868	43.980	47.463

Valor de los Fondos Propios bajo Hipótesis Especial - Redondeados	40.900	44.000	47.500
Nº de Acciones (en miles)	2.399.200	2.399.200	2.399.200
Precio por Acción	17,05	18,34	19,80

En línea con la hipótesis de proyección de ingresos y gastos a perpetuidad, se ha considerado la Hipótesis Especial de que los activos no se van a vender y, por lo tanto, se ha realizado un ajuste para no considerar los gastos de compraventa de los activos en la valoración de la Sociedad (este ajuste tiene un impacto positivo en el rango medio de 1,9 millones de euros que no habría que considerar en el caso de que se vendieran los activos ya que entonces habría que asumir este coste).

Valoración de los activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022

El informe de valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad realizado por CBRE se encuentra en el *Anexo IV* del presente Documento Informativo y deberá ser leído en su totalidad para su correcta interpretación. La fecha de emisión de dicho informe ha sido 12 de enero de 2023 y se ha realizado de acuerdo con los Professional Valuation Standards de la Royal Institution of Chartered Surveyors (“RICS”) de enero de 2022 “Red Book”.

Para la emisión de esta valoración, CBRE se ha basado en dos (2) métodos de valoración:

- i) Los activos que se encuentran en arrendamiento se han valorado bajo el supuesto de rentabilidad. La metodología utilizada para calcular su valor de mercado es la de Descuento de Flujos de Caja (“DCF”) sobre un periodo de diez (10) años. Este método consiste en proyectar los flujos netos futuros y descontarlos a una determinada tasa de descuento para llegar al valor de mercado de referencia.
- ii) Los activos que se encuentran en fase de desarrollo o en construcción 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.

La siguiente tabla representa las variables clave tomadas por CBRE en su valoración, así como las conclusiones alcanzadas:

Activo	Ubicación	Tasa de descuento "Discount rate"	Exit Yield	Valor de mercado (miles de euros)
Nave Logística Villaverde	Villaverde, Madrid	6,35%	4,35%	14.400.-€
Nave Logística Alcalá de Guadaira	Alcalá de Guadaira, Sevilla	8,00%	6,00%	4.780.-€
Desarrollo Logístico Getafe Carpetania	Gefate, Madrid	12,00%	4,50%	7.000.-€
Nave Logística Getafe CLA	Getafe, Madrid	6,50%	4,50%	5.420.-€
Nave Logística Gélida	Gélida, Barcelona	6,95%	4,70%	28.300.-€
Total				59.900.-€

Hechos posteriores al 31 de diciembre de 2022 que afectan a la valoración:

El Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión celebrada el 24 de febrero de 2023, acordó solicitar a todos los accionistas de la Sociedad el desembolso en efectivo de la totalidad del importe pendiente de desembolso de los Compromisos de Capital Adicionales, 7,4353 euros por acción (equivalente a un 33,05% del Compromiso de Capital Adicional), es decir, un importe total de diecisiete millones ochocientos treinta y ocho mil ochocientos cuarenta y ocho euros con sesenta y cuatro céntimos de euro (17.838.848,64.-€). El Consejo de Administración de la Sociedad acordó efectuar dicha solicitud de desembolso tras la materialización del primero de los siguientes hitos: (i) la realización de una oferta vinculante de adquisición de un activo por parte de la Sociedad; o (ii) el 15 de marzo de 2023.

El Compromiso de Capital Adicional solicitado ha quedado íntegramente desembolsado por todos los accionistas de la Sociedad con anterioridad a la admisión a cotización. Este desembolso se hizo constar y se acreditó en escritura otorgada el 24 de abril de 2023 ante el Notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles, con el número 521 de su protocolo.

En consecuencia, los fondos propios de la Sociedad se han visto incrementados durante el primer semestre del ejercicio 2023 en diecisiete millones ochocientos treinta y ocho mil ochocientos cuarenta y ocho euros con sesenta y cuatro céntimos de euro (17.838.848,64.-€).

A continuación, se incluye una tabla con el resultado de sumar (i) el importe de la prestación accesoria desembolsada durante el mes de abril de 2023 a (ii) la valoración realizada por CBRE de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022.

(miles de euros)	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
Valor de los Fondos Propios bajo Hipótesis Especial	40.900	44.000	47.500
+ Prestación accesoria desembolsada durante el mes de abril de 2023	17.839	17.839	17.839
Valor de los Fondos Propios bajo Hipótesis Especial - Ajustada	58.739	61.839	65.339
N° de Acciones	2.399.200	2.399.200	2.399.200
Precio por Acción	24,48	25,78	27,24

Fijación del precio de incorporación al segmento BME Growth

Tomando en consideración el informe de valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 realizado por CBRE en fecha 27 de febrero de 2023, y los hechos posteriores incluidos en el mismo (en particular, el desembolso del importe pendiente de los Compromisos de Capital Adicionales), el Consejo de Administración de Milepro en su reunión celebrada el 29 de marzo de 2023 acordó fijar un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad en circulación en 26,00.-€, lo que supone un valor total de la Sociedad de 62.379.200,00.-€).

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

La estrategia y ventajas competitivas de Milepro son las siguientes:

Fuerte crecimiento del mercado de venta online (*e-commerce*)

La creciente tasa de penetración del *ecommerce* en España (que se ha visto acelerada e impulsada debido a la pandemia generada por el Covid-19), unida a la escasez de suelo en las proximidades de las principales ciudades, se espera que provoque una necesidad creciente de superficie logística en los próximos años. Además, a pesar del desarrollo del sector en los últimos años, el stock existente de activos logísticos de última milla en España es, en muchos casos, anticuado e inadecuado para las necesidades actuales de distribución. Por lo tanto, se prevé que la demanda de espacios logísticos de última milla, que permitan dar respuesta a una sociedad que cada vez compra más productos online y espera una entrega rápida, seguirá creciendo durante los próximos años.

En este contexto, la realización de inversiones de reposicionamiento específicas y el desarrollo selectivo de nuevos productos permitirá a Milepro consolidar una cartera de inmuebles de alta calidad adecuadas para logística de última milla, adaptadas a las necesidades y demandas actuales de inquilinos de primer nivel que desarrollen una actividad logística.

Calidad de la cartera de activos

Por un lado, Milepro tiene por objetivo la creación de una cartera de activos logísticos de calidad, acorde a los estándares actuales de mercado en cuanto a calidad, eficiencia y sostenibilidad, y adaptados a las necesidades actuales de los operadores logísticos y clientes finales que realicen actividades logísticas. Milepro, como parte de su estrategia general, tiene el compromiso de crear una cartera de inmuebles logísticos que cumplan con unos elevados estándares de sostenibilidad, con el objetivo de obtener certificaciones “BREEAM” en sus inmuebles, siendo una de las certificaciones en materia de sostenibilidad con mayor reconocimiento internacional. Adicionalmente, Milepro prevé la inversión en la mejora de los activos en su cartera para así proveer a los inquilinos de activos de mayor calidad en cuanto a instalaciones, servicios, sostenibilidad, etc., siendo así más competitivos en el sector y permitiendo atraer a los mejores inquilinos a las naves logísticas de Milepro.

Actualmente la nave logística de Gélida cuenta con certificado BREEAM Bueno y además está en proceso de certificar la nave logística de Villaverde y Alcalá de Guadaíra con certificado BREEAM Bueno.

Por otro lado, cabe destacar que la estrategia de Milepro contempla alquilar sus activos logísticos a inquilinos que presenten una adecuada solvencia que esté debidamente acreditada, buscando formar una cartera de inquilinos equilibrada, con inquilinos de distinta naturaleza. Milepro ha identificado y tiene perfectamente definidos el grupo objetivo de inquilinos a los que quiere dirigir su oferta de inmuebles logísticos, entre los que se encuentran dos (2) grandes grupos:

- Usuarios finales pertenecientes a sectores defensivos de la economía, como pueden ser alimentación, higiene y salud personal, farmacéutico, electrónico o agricultor. Se considerarán las principales compañías del sector *retail / ecommerce*, tanto a nivel nacional como

internacional. Adicionalmente, en menor medida se considerarán usuarios finales pertenecientes a sectores económicos más cíclicos.

- Operadores logísticos 3PL (*Third-Party Logistics*): empresas logísticas especializadas en servicios logísticos, de paquetería, y de distribución que presten servicios a una base diversificada de clientes.

El objetivo de Milepro es el de firmar contratos de arrendamiento de larga duración, asegurando así una recurrencia en los ingresos durante los próximos años y garantizando el nivel de ocupación de los activos.

Separación de renta del valor del activo

La inversión inmobiliaria con contratos de arrendamiento a largo plazo con periodos de obligado cumplimiento desvincula el impacto inmediato de la evolución o volatilidad del negocio subyacente en el valor del activo ya que la inversión cuenta con una renta estable garantizada por inquilinos solventes y las propias garantías de los contratos de arrendamiento.

Amplia experiencia del equipo gestor y del Consejo de Administración

La Gestora está formada por un equipo gestor que cuenta con una amplia experiencia en el sector inmobiliario español, el cual se centra en la identificación de oportunidades de inversión aptas de acuerdo con la estrategia de inversión de la Sociedad, la revisión cuidadosa de posibles riesgos de las operaciones y la creación de valor en los inmuebles de gestión. En la medida de lo posible, el equipo gestor aportará sus conocimientos en la implementación de estrategias sostenibles y responsables en términos medioambientales y sociales.

Adicionalmente, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad cuentan con una larga experiencia en sociedades cotizadas, reguladas y/o del sector inmobiliario.

Estrategia enfocada en la minimización de riesgos

Se combina la maximización de la rentabilidad junto con la minimización de riesgos, como pueden ser la limitación del nivel de endeudamiento (LTV ratio del 55,0% como objetivo), la diversificación de la inversión a través de múltiples activos y en distintas ubicaciones, así como la diversificación a través del arrendamiento de los activos a distintos inquilinos pertenecientes a distintos sectores.

2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor

Gélida SPV, S.L.U.

Tal y como se expone en el apartado 2.1 del presente Documento Informativo, la Sociedad es la titular de la totalidad de las participaciones sociales en que se divide el capital social de la Filial. La Filial es una sociedad de responsabilidad limitada, constituida de acuerdo con la legislación española, con domicilio

social en calle Villanueva 2B, escalera 1, planta SM, 28001 – Madrid, con NIF número B-67514075, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 44907, folio 34, hoja M-790539.

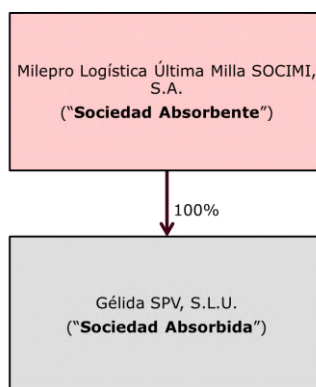
La Filial, al igual que la Sociedad, tiene por actividad principal la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

La Sociedad y la Filial se encuentran actualmente inmersas en el proceso de Fusión por el cual la Sociedad absorberá a la Filial. La Fusión implicará la extinción de la Filial y la transmisión en bloque de su patrimonio social a la Sociedad. A su vez, la Sociedad adquirirá por sucesión universal los derechos y obligaciones de la Filial.

Se han completado las siguientes actuaciones o hitos societarios en relación con el proceso de Fusión que actualmente sigue en curso:

- (i) Los administradores de la Sociedad y de la Filial suscribieron y aprobaron, en fecha 24 de febrero de 2023, Proyecto de Fusión, el cual quedó depositado en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 9 de marzo de 2023.
- (ii) Los administradores de la Sociedad y de la Filial solicitaron en fecha 8 de marzo de 2023 el nombramiento de un experto independiente para la elaboración del Informe del Experto.
- (iii) Los administradores de la Sociedad y de la Filial suscribieron y aprobaron, en fecha 29 de marzo de 2023, el informe de los administradores sobre el Proyecto de Fusión.
- (iv) El Registro Mercantil de Madrid designó, en fecha 27 de marzo de 2023, a Grant Thornton como experto independiente para la elaboración del Informe del Experto. Grant Thornton aceptó su nombramiento en fecha 12 de abril de 2023. Grant Thornton emitió el Informe del Experto en fecha 9 de mayo de 2023.

A efectos ilustrativos, se hace constar a continuación la estructura societaria del Grupo con carácter inmediatamente anterior a la Fusión:



Como se ha indicado en líneas anteriores, la Fusión implicará la extinción de la Filial y la transmisión en bloque de su patrimonio social a la Sociedad, la cual, a su vez, adquirirá por sucesión universal los derechos y obligaciones de la Filial como Sociedad Absorbente de la operación.

Es previsible que la Fusión quede inscrita en el Registro Mercantil y, en consecuencia, despliegue sus efectos, durante el segundo semestre del ejercicio 2023.

2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares

A continuación, se detalla la situación de los inmuebles en propiedad con respecto a las licencias pertinentes para el ejercicio de su actividad. Nótese que la obtención de los permisos de actividad y puesta en marcha es responsabilidad del titular de la actividad (esto es, del arrendatario), y no del propietario del inmueble:

- Nave Logística Villaverde: En fecha 25 de julio de 2003, el Ayuntamiento de Madrid otorgó a Anylu, S.A. la licencia de apertura/funcionamiento para la actividad de agencia de transporte con taller de mantenimiento de vehículos. En fecha 27 de junio de 2012, el Ayuntamiento autorizó la transmisión de la referida licencia en favor de Palibex Logística, S.L.U. (arrendatario).
- Nave Logística Alcalá de Guadaíra: En fecha 20 de julio de 2018, el Ayuntamiento de Guadaíra autorizó la declaración responsable presentada por ESTAR ASALVO, S.L. (arrendatario), autorizando el inicio de actividad de administración y almacenaje de artículos de puericultura--
- Desarrollo Logístico Getafe Carpetania: En fecha 23 de julio de 2022, Milepro solicitó la licencia de actividad/instalación con obras de nueva edificación para la construcción de una nave logística en dichos terrenos, que está en proceso de tramitación.
- Nave Logística Getafe CLA: En fecha 13 de junio de 1996, el Ayuntamiento de Getafe otorgó a Distribución Hortícola, S.A. la licencia de actividad/instalación para la actividad de manipulación y envasado de frutas, verduras y hortalizas. Según la información disponible, se solicitó la pertinente licencia de funcionamiento/puesta en marcha en fecha 18 de febrero de 1998, pero no consta otorgada. El pasado 23 de diciembre de 2022, se comunicó al Ayuntamiento de Getafe el cambio de titularidad de la actividad en favor de Distribuciones Froiz, S.A. (arrendatario). Hasta la fecha, el Ayuntamiento no ha emitido ninguna resolución al respecto del referido cambio de titularidad.
- Nave Logística Gélida: En fecha 2 de noviembre de 2022, Dachser Spain Logistics, S.A.U. (arrendatario) presentó ante el Ayuntamiento de Gélida la comunicación previa de apertura de la actividad de almacén logístico, acompañada del correspondiente proyecto técnico. Según la información disponible, el arrendatario prevé desarrollar, en el medio-largo plazo, una actividad de almacén con mayor impacto ambiental y de seguridad industrial, para lo cual deberá tramitar un nuevo permiso.

Milepro no tiene dependencia alguna de ninguna marca, patente o derecho de propiedad intelectual que afecte a su negocio.

Los activos inmobiliarios titularidad del Grupo cuentan con las correspondientes licencias exigibles para este tipo de inmuebles. Por otro lado, la licencia de obra para el Desarrollo Logístico Getafe Carpetania está solicitada, y se espera recibir a lo largo del año 2023.

Además, se está estudiando la obtención de certificado “*Breeam In Use Good*” para la Nave Logística de Villaverde y la Nave Logística Alcalá de Guadaíra. En el caso de los nuevos desarrollos (Desarrollo Logístico Getafe Carpetania) se está estudiando la obtención de certificado “*Breeam New Construction Very Good/ Excellent*”.

2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)

La Sociedad genera ingresos únicamente como consecuencia de las rentas obtenidas de los contratos de alquiler en vigor y, eventualmente, conseguirá ingresos con las operaciones de venta de sus inmuebles. El volumen de importe neto de la cifra de negocios del Grupo ascendió a 1.003 miles de euros a cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

Atendiendo a la tipología de activos, se trata de una cartera poco diversificada ya que se centra en los activos logísticos/industriales. A fecha de 31 de diciembre de 2022, el Grupo era propietario de cinco (5) activos, descritos en detalle en el apartado 2.6.1. del presente Documento Informativo.

En cuanto a diversificación geográfica, los activos que el Grupo posee se encuentran situados en la Comunidad de Madrid, Andalucía y Cataluña.

Con respecto a los contratos de arrendamiento, los ingresos del Grupo ascendieron a 1.003 miles de euros en el ejercicio 2022. El arrendatario más relevante en términos de ingresos del Grupo es Palibex Logística, S.L. (arrendatario de la Nave Logística Villaverde), cuyos ingresos representan un sesenta y tres por ciento (63%) sobre el total del importe neto de la cifra negocios del Grupo durante el ejercicio 2022. En la siguiente tabla se puede ver el desglose de los arrendatarios que han tenido mayor peso en el importe neto de la cifra de negocios a 31 de diciembre de 2021 y 2022:

Arrendatario	Ingresos 2021	% ingresos 2021	Ingresos 2022	% ingresos 2022
Palibex Logística S.L.	400.000.-€	100%	633.200.-€	63%
Estar Asalvo S.L.	n.a.	n.a.	248.387.-€	25%
Distribuciones Froiz S.A.U.	n.a.	n.a.	121.258.-€	12%
Total importe neto de la cifra de negocios	400.000.-€	100%	1.002.845.-€	100%

Respecto a los contratos de la Sociedad con sus proveedores, Milepro cuenta con diversos proveedores siendo los más relevantes 6 proveedores indicados en la siguiente tabla. A continuación, se detalla la

información correspondiente a tales proveedores mencionados en los otros gastos de explotación de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 y 2022:

Proveedores	Gastos 2021 (*)	% Gastos 2021	Gastos 2022	% Gastos 2022
Caser Seguros	8.045.-€	0,95%	24.721.-€	1,39%
CBRE Real Estate, S.A.	- €	- %	15.028.-€	0,85%
CBRE Valuations	1.838.-€	0,22%	41.339.-€	2,33%
Azora Capital	806.319.-€	95,44%	1.310.580.-€	73,77%
PwC	13.000.-€	1,54%	45.000.-€	2,53%
Cuatrecasas Gonçalves Pereira, S.L.P.	15.600.-€	1,85%	339.978.-€	19,14%
Otros gastos de explotación	844.802.-€	100,00%	1.776.646.-€	100,00%

(*) A efectos comparativos, se ha presentado la información relativa a las cuentas anuales individuales a 31 de diciembre de 2021 de la Sociedad homogenizada aplicando las NIIF-UE, la cual no ha sido auditada ni revisada."

Como puede apreciarse, aproximadamente el noventa por ciento (90%) de tales gastos provienen de dos (2) proveedores (Azora Capital y Cuatrecasas Gonçalves Pereira).

2.11. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor

La Sociedad no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con su patrimonio, situación financiera y resultados de la misma. Asimismo, la Sociedad no cuenta con gastos ni derechos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero.

2.12. Información financiera

En el presente apartado y en el presente Documento Informativo se presenta la información financiera extraída de las cuentas anuales consolidadas de Milepro del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022, que presentan información comparativa del ejercicio 2021. Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no contaba con ninguna sociedad dependiente, por lo que las cifras del ejercicio 2021 no son cifras consolidadas y se presentan homogenizadas a las NIIF adoptadas por la Unión Europea exclusivamente a efectos comparativos. Las cifras del ejercicio 2021 no han sido auditadas.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2022 fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") y las Interpretaciones del Comité de interpretaciones de las Normas

Internacionales de Información Financiera (“CINIIF”) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, las “NIIF-UE”), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022 junto con el correspondiente informe de auditoría emitido por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. se adjuntan en el *Anexo III* del presente Documento Informativo.

El presente Documento Informativo también incluye las cuentas anuales individuales del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021 y las cuentas anuales individuales del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2022, que han sido formuladas por los administradores de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante RD 1159/2010 y RD 602/2016.

Las cuentas anuales individuales de los ejercicios cerrado el 31 de diciembre de 2022 y 2021, junto con los correspondientes informes de auditoría emitidos por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. se incluyen en el *Anexo III* y en el *Anexo II* del presente Documento Informativo, respectivamente.

2.12.1. Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación.

Balance consolidado (los datos correspondientes al ejercicio 2021 se muestran a efectos comparativos no habiendo sido auditados ya que corresponden a datos individuales de Milepro homogeneizados a NIIF-UE)

A continuación, se muestra el balance individual homogenizado a NIIF-UE al 31 de diciembre de 2021 y consolidado al 31 de diciembre de 2022.

Activo	Miles de Euros	
	31/12/2022	31/12/2021(*)
Inversiones inmobiliarias	59.415	14.312
Inversiones financieras a largo plazo	305	100
ACTIVO NO CORRIENTE	59.720	14.412
Existencias	16	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.513	154
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	537	-
Deudores varios	15	-
Otros créditos con las Administraciones públicas	1.961	154
Inversiones financieras a corto plazo	574	-
Periodificaciones a corto plazo	59	46
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10.254	6.618
ACTIVO CORRIENTE	13.416	6.818
TOTAL ACTIVO	73.136	21.230

() A efectos comparativos, se ha presentado la información relativa a las cuentas anuales individuales a 31 de diciembre de 2021 de la Sociedad homogenizada aplicando las NIIF-UE, la cual no ha sido auditada ni revisada.*

Inversiones inmobiliarias

En este epígrafe se registran, principalmente, las altas de activos que tuvieron lugar en 2021 y 2022, según se describe en el apartado 2.6. del Documento Informativo, así como los trabajos realizados para el desarrollo del terreno que el Grupo posee en Getafe.

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha ejecutado las siguientes transacciones:

El 30 de abril de 2021 la Sociedad ha adquirido una nave logística en Villaverde (Madrid) por un total de 10.700 miles de euros.

El resto de las altas corresponden principalmente a los costes incurridos a raíz de la mencionada adquisición.

La inversión inmobiliaria adquirida el 30 de abril de 2021 se encuentra garantizando el préstamo suscrito por la Sociedad con la entidad financiera Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.

Durante el ejercicio 2022 el Grupo ha ejecutado las siguientes transacciones:

El 3 de marzo de 2022 el Grupo adquirió una nave logística en Alcalá de Guadaíra (Sevilla) por un total de 4.650 miles de euros.

El 26 de abril de 2022 el Grupo adquirió un suelo en Getafe (Madrid) por un total de 7.076 miles de euros para desarrollar una nave logística.

El 7 de julio de 2022 el Grupo adquirió una nave logística en Getafe (Madrid) por un total de 5.300 miles de euros.

El 29 de diciembre de 2022 el Grupo completó la compraventa del 100% de las acciones de la Sociedad Gélida SPV, S.L. (anteriormente denominada Meridia RE IV Proyecto 6, S.L.) por un total de 11.632 miles de euros. Dicha compra se ha considerado una compra de activo por no cumplir todas las condiciones de la NIIF 3. Como consecuencia, el Grupo ha incorporado una nave logística en Gélida (Barcelona) por importe de 25.272 miles de euros.

El resto de las altas corresponden principalmente a los costes incurridos a raíz de las mencionadas adquisiciones.

Por lo tanto, durante el ejercicio 2022, el Grupo ha realizado inversiones por importe de 42.298 miles de euros, principalmente destinadas a la adquisición de varias naves logísticas en Madrid y Barcelona y un suelo ubicado en Getafe. Adicionalmente, durante el ejercicio 2022, se ha reconocido una plusvalía por

la revalorización de las inversiones inmobiliarias por importe de 2.148 miles de euros debido al buen comportamiento de los activos durante el ejercicio 2022.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Al 31 de diciembre de 2022, este epígrafe corresponde, principalmente, al saldo a cobrar a la Agencia Tributaria en concepto de IVA por importe de 1.961 miles de euros, así como al saldo correspondiente a la linealización de rentas derivadas del contrato de arrendamiento de la Nave Logística Gélida por importe de 537 miles de euros.

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

En este epígrafe se recogen las cuentas corrientes que posee el Grupo, devengando un tipo de interés de mercado.

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

A continuación, se detallan los aspectos más destacados de la evolución del pasivo y del patrimonio neto del Emisor de los ejercicios 2021 y 2022:

Pasivo y Patrimonio Neto	Miles de Euros	
	31/12/2022	31/12/2021(*)
Capital escriturado	2.399	2.399
Prima de emisión	3.599	3.599
Otras reservas	2.461	(1)
Otras aportaciones de socios	36.143	6.143
Resultado del ejercicio	582	2.462
PATRIMONIO NETO	45.184	14.602
Deudas con entidades de crédito	26.555	6.164
Otros pasivos financieros	305	100
PASIVO NO CORRIENTE	26.860	6.264
Provisiones a corto plazo	6	-
Deudas con entidades de crédito	304	146
Otros pasivos financieros	115	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	665	218
Periodificaciones a corto plazo	2	-
PASIVO CORRIENTE	1.092	364
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	73.136	21.230

(*) A efectos comparativos, se ha presentado la información relativa a las cuentas anuales individuales a 31 de diciembre de 2021 de la Sociedad homogenizada aplicando las NIIF-UE, la cual no ha sido auditada ni revisada.

Patrimonio neto

(a) Evolución del capital social de la Sociedad:

La Sociedad se constituyó como sociedad anónima el 5 de noviembre de 2020 con un capital social inicial de sesenta mil euros (60.000.-€), representado por sesenta mil (60.000) acciones nominativas, de un euro (1.-€) de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 60.000, ambas inclusive. Las acciones fueron parcialmente desembolsadas en el momento de la constitución de la Sociedad en un veinticinco por ciento (25%) del valor nominal cada una de ellas, quedando pendiente de desembolso el setenta y cinco por ciento (75%) restante.

En virtud de escritura pública el 2 de julio de 2021 ante el Notario de Madrid, D. Javier Navarro-Rubio Serres, con el número 1.717 de su protocolo, se formalizó el desembolso del setenta y cinco por ciento (75%) pendiente del valor nominal por parte del entonces accionista único, Azora Capital, quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 19 de julio de 2021, al tomo 41124, folio 125, hoja M-729186, inscripción 5ª.

En fecha 28 de julio de 2021, se acordó llevar a cabo el Primer Aumento de Capital (descrito en detalle en el apartado 2.4.2.2 anterior). Las nuevas acciones se emitieron con una prima de emisión de 4,7142857 euros por acción, lo que supuso una prima de emisión total de ciento treinta y dos mil euros (132.000.-€) y un tipo de emisión resultante de las nuevas acciones (nominal más prima de emisión) de 5,7142857 euros por acción. En consecuencia, el importe total de aumento de capital a desembolsar en concepto de nominal y prima de emisión ascendió a ciento sesenta mil euros (160.000.-€).

Tras el Primer Aumento de Capital, el capital social de la Sociedad se fijó en ochenta y ocho mil euros (88.000.-€), representado por ochenta y ocho mil (88.000) acciones de un euro (1,00€) de valor nominal cada una, numeradas de la 1 a la 88.000, ambas inclusive, todas ellas con los mismos derechos y obligaciones.

En fecha 29 de julio de 2021, se acordó ejecutar el Segundo Aumento de Capital (descrito en detalle en el apartado 2.4.2.2 anterior). El capital social de la Sociedad se incrementó en un millón setecientos sesenta y dos mil euros (1.762.000.-€), mediante la emisión de un millón setecientos sesenta y dos mil (1.762.000) acciones de un euro (1.-€) de valor nominal cada una, numeradas de la 88.001 a la 1.850.000, ambas inclusive, con los mismos derechos y obligaciones que las existentes hasta la fecha. Las nuevas acciones se emitieron con una prima de emisión de un euro con cincuenta céntimos de euro (1,50.-€) por acción, resultando una prima de emisión total de dos millones seiscientos cuarenta y tres mil euros (2.643.000.-€), es decir, con un tipo de emisión resultante de las nuevas acciones (nominal más prima de emisión) de dos euros y cincuenta céntimos de euro (2,50.-€) por acción. En consecuencia, el importe total de aumento de capital a desembolsar en concepto de nominal y prima de emisión ascendió a cuatro millones cuatrocientos cinco mil euros (4.405.000.-€).

Tras el Segundo Aumento de Capital, el capital social de la Sociedad quedó fijado en un millón ochocientos cincuenta mil euros (1.850.000.-€), representado por un millón ochocientos cincuenta mil (1.850.000) acciones de un euro (1,00€) de valor nominal cada una, numeradas de la 1 a la 1.850.000, ambas inclusive, todas ellas con los mismos derechos y obligaciones.

Con fecha 30 de noviembre de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad, haciendo uso de las facultades delegadas por el entonces accionista único de conformidad con el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, acordó ejecutar el Tercer Aumento de Capital (descrito en detalle en el apartado 2.4.2.2 anterior). El capital social de la Sociedad se incrementó en quinientos cuarenta y nueve mil doscientos euros (549.200.-€), mediante la emisión de quinientas cuarenta y nueve mil doscientas (549.200) acciones de un euro (1.-€) de valor nominal cada una, numeradas de la 1.850.001 a la 2.399.200, ambas inclusive, con los mismos derechos y obligaciones que las existentes hasta la fecha. Las nuevas acciones se emitieron con una prima de emisión de un euro y cincuenta céntimos de euro (1,50.-€) por acción, resultando en una prima de emisión total de ochocientos veintitrés mil ochocientos euros (823.800.-€). En consecuencia, el tipo de emisión de las nuevas acciones (nominal más prima de emisión) fue de dos euros y cincuenta céntimos de euro (2,50.-€) por acción, siendo por tanto el importe total de aumento de capital a desembolsar en concepto de nominal y prima de emisión de un millón trescientos setenta y tres mil euros (1.373.000.-€).

Tras el Tercer Aumento de Capital, el capital social de la Sociedad quedó fijado en dos millones trescientos noventa y nueve mil doscientos euros (2.399.200.-€), representado por dos millones trescientas noventa y nueve mil doscientas (2.399.200) acciones de un euro (1.-€) de valor nominal cada una, numeradas de la 1 a la 2.399.200, ambas inclusive, todas ellas con los mismos derechos y obligaciones.

Durante el ejercicio 2022 no se han producido ampliaciones de capital ni variaciones en el capital social de la Sociedad.

Con la finalidad de dar cumplimiento al requisito de capital social mínimo establecido en el artículo 5.1 de la Ley de SOCIMIs, la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad de fecha 29 de marzo de 2023 acordó el Cuarto Aumento de Capital (descrito en detalle en el apartado 2.4.2.2 anterior). El capital social se incrementó en dos millones seiscientos treinta y nueve mil ciento veinte euros (2.639.120.-€), hasta la cifra de cinco millones treinta y ocho mil trescientos veinte euros (5.038.320.-€), mediante el incremento del valor nominal de todas y cada una de las dos millones trescientas noventa y nueve mil doscientas (2.399.200) acciones en que se divide el capital social de la Sociedad, fijado en ese momento en un euro (1.-€), hasta el importe de dos euros y diez céntimos de euro (2,10.-€).

Tras el Cuarto Aumento de Capital, el capital social de la Sociedad quedó fijado en cinco millones treinta y ocho mil trescientos veinte euros (5.038.320.-€), representado por dos millones trescientas noventa y nueve mil doscientas (2.399.200) acciones ordinarias de dos euros y diez céntimos de euro (2,10.-€) de valor nominal cada una, numeradas de la 1 a la 2.399.200, ambas inclusive, todas ellas con los mismos derechos y obligaciones.

(b) Prestación accesoria de carácter dinerario

Según se explica en detalle en el apartado 2.4.2.3 anterior, y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 6.1(a) y 6.3 de los Estatutos Sociales, las acciones de la Sociedad llevan aparejada una prestación accesoria de carácter económico consistente en el desembolso de una cantidad total de veintidós euros con cincuenta céntimos de euro (22,50.-€) por acción, la cual ha sido íntegramente desembolsada. Durante los ejercicios 2021, 2022 y 2023, el detalle los principales hitos de los desembolsos de fondos de la prestación accesoria de carácter dinerario, con el detalle de sus cifras principales, es el siguiente:

SOLICITUD DE DESEMBOLSO DE FONDOS	IMPORTE POR ACCIÓN	% COMPROMISO DE CAPITAL ADICIONAL	IMPORTE DE DESEMBOLSO
28 de julio de 2021	2,5605.-€	11,38%	225.324.-€
29 de julio de 2021	2,5605.-€	11,38%	4.511.601.-€
30 de noviembre de 2021	2,5605.-€	11,38%	1.406.226,60.-€
22 de febrero de 2022	6,2521.-€	27,79%	15.000.000.-€
28 de junio de 2022	6,2521.-€	27,79%	15.000.000.-€
17 de marzo de 2023	7,4353.-€	33,05%	17.838.848,64.-€
Total desembolsado	22,50.-€	100,00%	53.982.000.-€

Deudas a largo y corto plazo con entidades de crédito

El 30 de abril de 2021, 25 de mayo de 2022, 7 de julio de 2022 y 29 de diciembre de 2022, el Grupo ha formalizado contratos de préstamo con garantía hipotecaria con la entidad financiera Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. por importe nominal de 6.448 miles de euros, 2.802 miles de euros, 2.956 miles de euros y 15.530 miles de euros, respectivamente. Dichos préstamos devengan un interés de mercado que se liquida trimestralmente, y con vencimiento de 5 años desde la fecha de primera disposición.

La deuda a largo plazo del Grupo se encuentra registrada a coste amortizado en el pasivo a largo plazo. A 31 de diciembre de 2022, el importe del coste amortizado asciende a 700 miles de euros (a 31 de diciembre 2021 ascendió a 90 miles de euros). Los activos inmobiliarios que garantizan los préstamos mencionados mediante compromiso hipotecario tienen un valor de mercado de 52.415 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 (14.300 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). Los tipos de interés de las deudas del Grupo están sujetos al EURIBOR más un diferencial fijo que oscila entre el 1,2% y 1,8% anual.

La diferencia entre el valor nominal y el valor a coste amortizado de la deuda financiera corresponde a los gastos de formalización.

Los contratos de financiación descritos anteriormente están sujetos al mantenimiento del ratio financiero LTV igual o inferior al 65%. Este ratio es habitual en el sector inmobiliario en el que opera el Grupo. A 31 de diciembre de 2021 y 2022 el Grupo cumplía con esta ratio.

Cuenta de resultados consolidada (los datos correspondientes al ejercicio 2021 se muestran a efectos comparativos no habiendo sido auditados ya que corresponden a datos individuales de Milepro homogeneizados a NIIF-UE)

A continuación, se muestra la cuenta de resultados individual homogenizada a NIIF-UE al 31 de diciembre de 2021 y consolidada al 31 de diciembre de 2022, así como ciertos aspectos relevantes de las mismas:

	Miles de Euros	
	31/12/2022	31/12/2021(*)
Importe neto de la cifra de negocios	1.003	400
Gastos de personal	(86)	-
Otros gastos de explotación	(2.262)	(1.097)
Servicios exteriores	(2.246)	(1.097)
Tributos	(16)	-
Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias	2.148	3.332
Resultado de explotación	803	2.635
Ingresos financieros	1	-
Gastos financieros	(222)	(173)
Resultado financiero	(221)	(173)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	582	2.462
Impuesto sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	582	2.462
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	582	2.462

(*) A efectos comparativos, se ha presentado la información relativa a las cuentas anuales individuales a 31 de diciembre de 2021 de la Sociedad homogenizada aplicando las NIIF-UE, la cual no ha sido auditada ni revisada.

Importe neto de la cifra de negocios

Los ingresos del Grupo provienen del arrendamiento de las naves logísticas que tiene en propiedad. El incremento de los ingresos entre periodos está motivado por la evolución del ritmo inversor dado que a 31 de diciembre de 2021 el Grupo únicamente poseía una (1) nave en arrendamiento, mientras que a 31 de diciembre de 2022 poseía cuatro (4) naves en arrendamiento.

Los ingresos del Grupo se distribuyen geográficamente como sigue:

	Miles de euros	
	31/12/2022	31/12/2021 (*)
Andalucía	248	-
Cataluña	-	-
Madrid	755	400
Total	1.003	400

(*) A efectos comparativos, se ha presentado la información relativa a las cuentas anuales individuales a 31 de diciembre de 2021 de la Sociedad homogenizada aplicando las NIIF-UE, la cual no ha sido auditada ni revisada."

Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2022	31/12/2021 (*)
Reparaciones y conservación	(4)	(1)
Servicios de profesionales independientes	(2.013)	(1.069)
Prima de seguro	(67)	(15)
Servicios bancarios y similares	(22)	(4)
Otros servicios	(140)	(8)
Tributos	(16)	-
Total	(2.262)	(1.097)

(*) A efectos comparativos, se ha presentado la información relativa a las cuentas anuales individuales a 31 de diciembre de 2021 de la Sociedad homogenizada aplicando las NIIF-UE, la cual no ha sido auditada ni revisada.

El epígrafe “Servicios de profesionales independientes” incluye la Comisión de la Gestora que se describe en el apartado 2.6. del Documento Informativo cuyo importe devengado en el ejercicio 2021 y 2022 ha ascendido a 806 miles de euros y 1.306 miles de euros, respectivamente. Asimismo, en el ejercicio 2021 y 2022, también se incluyen los gastos relativos a la actividad de inversión y nuevas adquisiciones que no cumplen requisitos para ser capitalizados por importe de 1 miles de euros y 172 miles de euros, respectivamente.

2.12.2. En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.

Las cuentas anuales individuales de Milepro para el ejercicio 2021 (ver **Anexo II**) fueron auditadas por PwC, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 16 de marzo de 2022, en el que no expresó una opinión con salvedades, desfavorable o denegada.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Milepro para el ejercicio 2022 (ver **Anexo III**) fueron auditadas por PwC, el cual emitió los correspondientes informes de auditoría con fecha 27 de febrero de 2023, en los que no expresó una opinión con salvedades, desfavorable o denegada.

2.12.3. Descripción de la política de dividendos

La Sociedad no ha llevado a cabo hasta la fecha en ninguno de los ejercicios, pago alguno en concepto de dividendos. Los Estatutos Sociales establecen la política de dividendos con arreglo a los requisitos exigidos por la Ley de SOCIMIs.

En relación con lo anterior, el artículo 33 de los Estatutos Sociales establece lo siguiente:

“Artículo 33. Aplicación del resultado

1. *La Junta General resolverá sobre la aplicación de resultados con estricta observancia de las disposiciones legales que resulten aplicables a la Sociedad en cada momento. En particular, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, la Junta General acordará la distribución de los beneficios de la Sociedad y el importe mínimo a distribuir se establecerá de conformidad con el artículo 6 de la Ley de SOCIMIs. La Junta General determinará el momento y la forma de pago de los dividendos a distribuir, en su caso, con sujeción a lo previsto en estos Estatutos Sociales y en la Ley de SOCIMIs. La determinación de estos extremos y de cualesquiera otros que pudieran ser necesarios o convenientes para la efectividad del acuerdo podrá ser delegada en el Órgano de Administración. La Junta General o el Órgano de Administración podrá acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos con las limitaciones y cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley. La Junta General podrá acordar que el dividendo sea satisfecho total o parcialmente en especie, siempre y cuando los bienes o valores objeto de distribución sean homogéneos, no se distribuyan por un valor inferior al que tienen en el balance de la Sociedad y quede debidamente garantizada la liquidez de la Sociedad en el plazo máximo de un (1) año.*

2. *Los beneficios líquidos se distribuirán entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social. A estos efectos, el beneficio líquido se constituirá como el remanente de los ingresos de la Sociedad una vez deducidos los gastos de explotación y administración, los intereses, las amortizaciones de los activos. El reparto de los beneficios deberá acordarse dentro de los seis (6) meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y abonarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.*

3. *Reglas especiales para la distribución de dividendos:*
 - (a) *Derecho a la percepción de dividendos. Tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, Sociedad Anónima Unipersonal (Iberclear) en el día o fecha que determine la Junta General o, de ser el caso, el Órgano de Administración, que haya acordado la distribución.*

 - (b) *Exigibilidad del dividendo. El dividendo será exigible y pagadero dentro del mes siguiente al día de la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Órgano de Administración haya convenido su distribución, sin perjuicio de que pueda acordarse una fecha expresa de pago sin agotar dicho mes.*

 - (c) *Indemnización. En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial del 19% previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, el*

Órgano de Administración podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.

- (d) *El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades -o a cualquier otro tributo que se derive para la Sociedad del pago del dividendo (bien directamente bien mediante retención o deducción por el accionista que abona la indemnización) y que pueda sustituir o complementar al Impuesto sobre Sociedades y- que sirva como base para el cálculo del gravamen especial del 19%, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el Impuesto sobre Sociedades que grave el importe total de la indemnización percibida, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial del 19% y el gasto por el Impuesto sobre Sociedades de la indemnización correspondiente.*

El importe de la indemnización será calculado por el Órgano de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros. Salvo acuerdo en contra del Órgano de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.

A efectos ejemplificativos, se realiza a continuación el cálculo de la indemnización en dos (2) supuestos distintos, de forma que se demuestra cómo el efecto de la indemnización sobre la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad es nulo en ambos casos. Asumiendo un dividendo bruto de cien (100) y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del diecinueve por ciento (19%) y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del cero por ciento (0%) para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización sería el siguiente:

$$\begin{aligned} \text{Dividendo: } & 100 \\ \text{Gravamen especial: } & 100 \times 19\% = 19 \\ \text{Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): } & 19 \\ \text{Indemnización ("I"): } & 19 \\ \text{Base imponible del IS por la indemnización ("Bli"): } & 19 \\ \text{Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"): } & 0 \\ \text{Efecto sobre la Sociedad: } & I - \text{GISge} - \text{GISi} = 19 - 19 - 0 = 0 \end{aligned}$$

Asumiendo un dividendo bruto de cien (100) y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del diecinueve por ciento (19%) y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del diez por ciento (10%) para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización, redondeado al céntimo más próximo, sería el siguiente:

$$\begin{aligned} \text{Dividendo: } & 100 \\ \text{Gravamen especial: } & 100 \times 19\% = 19 \\ \text{Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): } & 19 \\ \text{Indemnización ("I"): } & 19 + (19 \times 0,1) / ((1 - 0,1)) = 21,1119 \end{aligned}$$

Base imponible del IS por la indemnización (“**Bli**”): 21,11
Gasto por IS asociado a la indemnización (“**GISi**”): $21,11 \times 10\% = 2,11$
Efecto sobre la Sociedad: $I - GISge - GISi = 21,11 - 19 - 2,11 = 0$

- (e) Derecho de compensación. La indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial. No obstante, cuando lo anterior no fuera posible, por ejemplo, porque el dividendo se satisfaga total o parcialmente en especie, la Sociedad podrá acordar la entrega de bienes o valores por un valor equivalente al resultado neto de descontar, del importe íntegro del dividendo devengado a favor de dicho accionista, el importe correspondiente a la indemnización. Alternativamente, el accionista podrá optar por satisfacer la indemnización monetariamente, de modo que los bienes o valores recibidos se correspondan con el valor íntegro del dividendo devengado a su favor.
- (f) Derecho de retención. En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la obligación de comunicación, la Sociedad podrá, previa notificación, retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el artículo 9 de estos estatutos, una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la obligación de comunicación, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la Sociedad. Asimismo, si no se cumpliera la obligación de comunicación en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para este que en su caso exista.
4. Otras reglas. En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la Sociedad, el Órgano de Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el apartado 3(c) de este artículo.
5. Las reglas aplicables en el presente artículo serán aplicables con respecto a la distribución de cantidades análogas a los dividendos (v.gr., reservas, prima de emisión, etc.).”

2.12.4. Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor. La información a publicar deberá referirse al último ejercicio anual publicado (o, en su caso, al periodo intermedio más reciente para el que se haya publicado o se incluya información en el Folleto o Documento) con un informe elaborado por auditores independientes.

No aplica.

2.12.5. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor

No existen litigios en curso que puedan tener un efecto significativo sobre la Sociedad o la Filial.

2.13. Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento y cuando el Emisor haya publicado indicadores clave de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida incluirlos en el Documento, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio del periodo cubierto por la información financiera histórica. Los indicadores clave de resultados deben calcularse sobre una base comparable. Cuando los indicadores clave de resultados hayan sido examinados por los auditores, deberá indicarse este hecho.

A continuación, se incluyen las principales métricas financieras y operativas de la Sociedad correspondientes a los periodos finalizados el 31 de diciembre de 2021 y 2022:

Principales métricas (€ miles)	2022	2021
Importe Neto de la Cifra de Negocios	1.003	400
EBITDA ajustado	(1.345)	(697)
LTV	45%	-
EPRA NRV	47.089	15.040
EPRA NRV/acción (euros)	19,63	6,27
EPRA NDV	45.182	14.602
EPRA NDV/acción (euros)	18,83	6,09

A continuación, se definen los indicadores clave señalados:

- Importe Neto de la Cifra de Negocios: Total ingresos realizados en el ejercicio a nivel consolidado para el ejercicio 2022 y a nivel individual para el ejercicio 2021.
- EBITDA ajustado por extraordinarios y gastos no recurrentes: EBITDA (Resultado de explotación ajustado por (i) Amortización de inmovilizado, (ii) Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado, (iii) Variación de valor de las inversiones inmobiliarias, y (iv) Pérdidas por deterioro de créditos comerciales) menos extraordinarios y gastos no recurrentes, como pueden ser gastos asociados a inversiones no capitalizables, operaciones fallidas u operaciones societarias puntuales.
- LTV (“**Loan To Value**”): Porcentaje de la deuda contraída sobre el valor total de los activos clasificados como inversiones inmobiliarias, de conformidad con las cifras desglosadas en las cuentas anuales consolidadas del Grupo a 31 de diciembre de 2021 y 2022.
- EPRA NRV (“**Net Reinstatement Value**”): tiene como objetivo representar el valor requerido para reconstruir una sociedad/grupo y parte de la premisa de continuidad de la empresa a largo plazo en las condiciones actuales. El cálculo parte del Patrimonio Neto, que es ajustado por (+/-) el impacto derivado del registro a valor de mercado (bruto de costes de transacción) de los activos inmobiliarios, y (+) la no consideración de los pasivos por impuesto diferido asociados a revalorizaciones de activos inmobiliarios en la medida en que no se contempla la venta de los mismos.
- EPRA NRV/acción: Net Reinstatement Value dividido por el número total de acciones emitidas por la Sociedad.

- EPRA NDV (“**Net Disposal Value**”): tiene como objetivo representar el valor de las acciones bajo una venta ordenada de negocios, registrando el 100% de los impuestos diferidos, así como los pasivos financieros a valor razonable.
- EPRA NDV/acción: Net Disposal Value dividido entre el número total de acciones emitidas por la Sociedad.

Asimismo, a modo de referencia, la Sociedad hace seguimiento de la valoración en base a los indicadores EPRA según la metodología de cálculo definida en las “Best Practice Reporting Guidance” de la European Public Real Estate Association (“**EPRA**”), que agrupa la mayor parte de las entidades inmobiliarias cotizadas en Europa. Los indicadores de referencia son el EPRA NRV (“**Net Reinstatement Value**”) y el EPRA NDV (“**Net Disposal Value**”), cuyos valores para el Grupo a cierre de 2022 se indican a continuación:

EPRA indicadores	Miles de Euros	€/acción
EPRA NRV	47.089	19,63
EPRA NDV	45.182	18,83

Asimismo, se incluye a continuación un desglose de los indicadores EPRA considerando el desembolso de la prestación accesoria acordado el 24 de febrero de 2023:

EPRA indicadores	Miles de Euros	€/acción
EPRA NRV	64.928	27,06
EPRA NDV	63.021	26,27

La información relativa a los indicadores claves señalados proviene de los registros contables y otros registros utilizados en la preparación de las cuentas anuales individuales de los ejercicios 2021 y 2022 y las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022. Los indicadores clave enumerados anteriormente no están auditados ni han sido objeto de revisión por parte del auditor salvo el Importe Neto de la Cifra de Negocios.

2.14. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del Emisor.

La tendencia sigue en línea con la información financiera anual del ejercicio 2022 en cuanto a ventas y costes del Grupo.

La posición financiera del Grupo no ha sufrido cambios significativos desde el cierre del ejercicio 2022 hasta la fecha de este Documento Informativo. Durante 2023 no se ha aprobado ninguna actividad inversora. Tal y como se describe en la cláusula 2.6.4 Milepro evaluará en todo momento cual es la mejor financiación a contratar en cada momento a efectos del cumplimiento de la política de inversión.

A continuación, se muestra un detalle de las principales magnitudes de la cuenta de resultados consolidada del Grupo para el periodo de dos meses comprendido entre el 1 de enero de 2023 y 28 de febrero de 2023.

Dicha información se presenta junto a los valores comparables a la misma fecha del ejercicio 2022, y no ha sido sometida a auditoría ni revisión limitada.

Cuenta de Resultados	Miles de Euros	
	28/02/2023 (*)	28/02/2022(*)
Importe neto de la cifra de negocios	397	100
Gastos de personal	(24)	-
Otros gastos de explotación	(290)	(3)
Variación de valor de inversiones inmobiliarias	-	-
Resultado de explotación	83	97
Ingresos financieros	-	-
Gastos financieros	(181)	(19)
Resultado financiero	(181)	(19)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(98)	78

(*) Cifras no auditadas ni revisadas

2.15. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.14), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse.

2.15.1. Principales inversiones del Emisor

Ejercicios 2021 y 2022

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad adquirió la Nave Logística Villaverde por un importe de 10.700 miles de euros (para más detalle ver apartado 2.4 del presente Documento Informativo). Asimismo, el resto de altas del ejercicio corresponden principalmente con los costes incurridos a raíz de la mencionada adquisición.

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad adquirió cuatro (4) activos, de conformidad con el siguiente detalle: (i) dos (2) inmuebles (Nave Logística Alcalá de Guadaira y Nave Logística Getafe CLA); (ii) un (1) terreno (Desarrollo Logístico Getafe Carpetania), y (iii) de forma indirecta, a través de la adquisición de la Filial, la Nave Logística Gélida, todo ello por un importe total de 42.298 miles de euros (para más detalle ver apartado 2.4 del presente Documento Informativo). Asimismo, se realizaron inversiones de CAPEX en los activos por un importe total de 150 miles de euros. El resto de altas del ejercicio se corresponden principalmente con los costes incurridos a raíz de las mencionadas adquisiciones.

Ejercicio en curso

Durante el ejercicio en curso, la Sociedad no ha adquirido ni transmitido ningún inmueble.

2.15.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse

A fecha del Documento Informativo, no existen inversiones futuras ya comprometidas.

2.16. Información relativa a operaciones vinculadas

2.16.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas:

- a) **Operaciones realizadas con los accionistas significativos**
- b) **Operaciones realizadas con los administradores y directivos**
- c) **Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo**

A efectos de este apartado, se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad (considerando para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad).

Según el artículo Segundo de la **Orden EHA/3050/2004** de 15 de septiembre, sobre la información de las operaciones vinculadas que deben suministrar las sociedades emisoras de valores emitidos a negociación en mercados secundarios oficiales (la “**Orden EHA/3050/2004**”), una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo Tercero de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

“(…)

toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada;

(...)”.

Se considerarán “significativas” todas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios consolidados de Milepro.

A continuación, se presentan la cifra de negocios y patrimonio neto de los ejercicios 2021, 2022 y de los dos primeros meses de 2023 que representarían el 1% de cada uno de ellos:

	Miles de Euros		
	28/02/2023 (*)	31/12/2022	31/12/2021 (**)
Importe neto de la cifra de negocios	397	1.003	400
Patrimonio neto	45.387	45.184	14.602
1% Importe neto de la cifra de negocios	4	10	4
1% Patrimonio neto	454	452	146

(*) *Cifras no auditadas ni revisadas*

(**) *A efectos comparativos, se ha presentado la información relativa a las cuentas anuales individuales a 31 de diciembre de 2021 de la Sociedad homogenizada aplicando las NIIF-UE, la cual no ha sido auditada ni revisada."*

Las operaciones vinculadas de la Sociedad se realizan a valores de mercado y de acuerdo con la normativa de precios de transferencia. Por ello, se considera que no existen riesgos significativos relacionados con las operaciones vinculadas ni en materia de precios de transferencia de los que puedan derivarse pasivos materiales en el futuro.

a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

En fecha 27 de abril de 2023 se ejecutó la compraventa por parte de la Sociedad a la Sociedad Gestora de tres mil ochocientas cuarenta y siete (3.847) acciones propias de la Sociedad por un precio por acción de veintiséis euros (26,00.-€), es decir, por un importe total de cien mil veintidós euros (100.022.-€). Para más detalle sobre esta operación, ver apartado 2.4.2 siguiente.

Asimismo, durante los dos primeros meses del ejercicio 2023, el Grupo ha mantenido transacciones con la Sociedad Gestora referentes a la comisión devengada hasta la fecha en virtud del Contrato de Gestión por importe de 219 miles de euros (1.306 miles de euros y 806 miles de euros en los ejercicios 2022 y 2021, respectivamente) véase apartado 2.6 de este Documento Informativo.

El 1 de junio de 2021 la Sociedad firmó una línea de crédito con la Sociedad Gestora con un límite máximo de 20.000 miles de euros, de la cual se dispusieron 10.800 miles de euros, con vencimiento en 2024 y un devengaré diariamente y de manera compuesta un interés fijo del 7,00% anual. Esta línea de financiación fue cancelada el 18 de octubre de 2021. Hasta su cancelación se devengaron gastos financieros por importe de 93 miles de euros.

Asimismo, a 28 de febrero de 2023, 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Grupo no mantenía deuda con la Sociedad Gestora referente a la comisión en virtud del Contrato de Gestión.

b) Operaciones realizadas con administradores y directivos

Durante los dos primeros meses del ejercicio 2023, así como durante los ejercicios 2022 y 2021, el Grupo no ha realizado ninguna operación con sus administradores ni con su personal de alta dirección. No existen anticipos ni créditos concedidos a administradores ni directivos de la Sociedad, ni compromisos con los mismos en materia de pensiones o seguros.

Las retribuciones devengadas por los actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad fueron 80 miles de euros en 2022 y 8 miles de euros en 2021. Para más información sobre la remuneración de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, ver apartado 2.18.3 siguiente.

c) Operaciones realizadas con personas, sociedades o entidades del grupo

No aplica.

2.17. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros

El Grupo no presenta provisiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y gastos futuros.

2.17.1. Una declaración de que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica y que enumere los principales supuestos en los que el emisor haya basado su previsión o estimación.

No aplica

2.17.2. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las provisiones o estimaciones.

No aplica

2.17.3. Aprobación del Consejo de Administración de estas provisiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra.

No aplica

2.18. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor

2.18.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración

Los artículos 22 a 29 de los Estatutos Sociales de la Sociedad establecen la regulación de la administración y funcionamiento del Consejo de Administración de la Sociedad. En concreto, (i) el artículo 22 regula la estructura del órgano de administración de la Sociedad, (ii) el artículo 23 especifica el régimen de representación de la Sociedad, (iii) el artículo 24 indica la composición del Consejo de Administración de la Sociedad, (iv) el artículo 25 regula el funcionamiento del Consejo, (v) el artículo 26 especifica el plazo para el que son nombrados los administradores de la Sociedad,

(vi) el artículo 27 se ocupa de la retribución de los administradores, (vii) el artículo 28 articula la prohibición de no competencia de los consejeros de la Sociedad y, por último, y el (viii) el artículo 29 regula los órganos delegados del Consejo de Administración de la Sociedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad está compuesto por los siguientes cuatro (4) miembros, todos ellos nombrados por un periodo de seis (6) años.

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento	Naturaleza
D. Luis Ceniga Imaz	Presidente	23 de noviembre de 2021	Independiente
D. Carlos Wilhelm López Jall	Vicepresidente	Consejero: 23 de noviembre de 2021 Vicepresidente: 30 de noviembre de 2021	Independiente
D. Francisco Javier Picón García de Leániz	Vocal	30 de junio de 2021	Otros externos
D. Guillermo Bergareche Quintana	Vocal	23 de noviembre de 2021	Dominical

Adicionalmente, la Sociedad cuenta con un Secretario no Consejero, D. Ignacio Escrivá de Romaní Morales-Arce, y una Vicesecretaria no Consejera, Dña. Graciela Garrudo Rivas.

De acuerdo con el artículo 26 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, el cargo de consejero se ejercerá por un plazo de seis (6) años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.

- 2.18.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. Se incorporará la siguiente información: i) datos sobre cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores. ii) datos de cualquier incriminación pública oficial y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), así como si han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de alguno emisor durante al menos los cinco años anteriores. De no existir ninguna información en este sentido, se acompañará una declaración al respecto. Asimismo, en su caso, detalle sobre la naturaleza de cualquier relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo.**

Trayectoria y perfil profesional de los administradores

La trayectoria y perfil profesional de los actuales consejeros se describe a continuación:

➤ **D. Luis Ceniga Imaz** (*Presidente del Consejo de Administración*)

Luis Ceniga ha dedicado la mayor parte de su carrera profesional en Accenture, donde fue Socio y Senior Managing Director. Trabajó durante treinta y cuatro (34) años en diferentes industrias y con distintas responsabilidades. Entre ellas, responsable mundial del sector de construcción, responsable de consultoría en España, Portugal, África, responsable de Industria, y los últimos cuatro (4) años como responsable de consultoría en Accenture Greater China.

Actualmente, es consejero y asesor de Deppon Logistics, empresa líder en el sector del transporte con más de ciento cincuenta mil (150.000) empleados, con sede en Shanghái, China. Adicionalmente apoya a diferentes empresas en proyectos de desarrollo empresarial.

Es Ingeniero Industrial por la Escuela Superior de Ingenieros Industriales de Bilbao.

➤ **D. Carlos Wilhelm López Jall** (*Vicepresidente del Consejo de Administración*)

Carlos Wilhelm López Jall trabajó durante más de diecisiete (17) años en Londres, dedicado a la banca de inversión en Nikko Securities, Barclays Capital y Citigroup, como director de mercado de capitales. A su vuelta a España en 2010 fue director de financiación de Repsol S.A durante cuatro (4) años. En el 2014 fue socio fundador de la sociedad de valores Bekafinance siendo responsable de Corporate finance y M&A. A la fecha del presente Documento Informativo, es el director general de finanzas y administración (CFO) del grupo Nueva Pescanova.

Además de Milepro, es miembro del consejo asesor de la empresa de consultoría de comunicación sueca KREAB.

Es licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por CUNEF adscrito a la universidad complutense de Madrid.

➤ **Francisco Javier Picón García** (*Vocal del Consejo de Administración*)

Francisco Javier Picón fue el primer colaborador del Grupo Azora en 2003 y actualmente lidera el área de Logística del Grupo Azora.

Ha desarrollado una gran actividad dentro del Grupo, colaborando en el desarrollo del mayor patrimonio institucional de vivienda en alquiler en España, con una inversión superior a €1.000 millones. Esta cartera consiste en desarrollos y edificios llave en mano adquiridos de grandes promotores inmobiliarios. Fue también responsable de la filial de property management del Grupo, encargado de la gestión diaria de la cartera de activos residencial.

Previo a su incorporación al Grupo Azora, fue banquero senior en Atlas Investment Bank y trabajó para el Área de Consultoría de PricewaterhouseCoopers.

Es ingeniero industrial superior por la Universidad Politécnica de Madrid.

➤ **D. Guillermo Bergareche Quintana** (*Vocal del Consejo de Administración*)

Guillermo Bergareche cuenta con diecinueve (19) años de experiencia en banca de inversión, de los cuales trece (13) años dedicado al sector inmobiliario.

En 2003 comenzó a trabajar en el banco Crédit Agricole Corporate and Investment Bank dentro del departamento de Financiaciones Estructuradas para Iberia, incluyendo financiaciones inmobiliarias. A partir del año 2009 asume la dirección del departamento inmobiliario para Iberia, donde es Managing Director.

Antes de unirse a Crédit Agricole Corporate and Investment Bank trabajó en Lehman Brothers, Banco Santander y Banco de España.

Guillermo Bergareche es Licenciado en Administración y Dirección de Empresas por el Colegio Universitario de Estudios Financieros (CUNEF) en Madrid.

➤ **D. Ignacio Escrivá de Romaní Morales-Arce** (*Secretario no Consejero*)

Ignacio Escrivá es socio del departamento de Mercantil y M&A de Cuatrecasas, firma a la que se incorporó en el año 2005. Está especializado en operaciones de mercado de valores (incluyendo salidas a bolsa, ofertas públicas de adquisición y emisiones de equity) y asesora a sociedades cotizadas en diversos asuntos de derecho mercantil.

Es profesor de capital riesgo y de mercado de valores en la Universidad de Navarra, y de derecho mercantil en el Centro de Estudios Garrigues. Participa como ponente en el curso "Experto en corporate governance y operaciones de M&A" impartido en la Universidad Autónoma de Madrid y en el "Máster de Reestructuraciones Empresariales" del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid.

Es Licenciado en Derecho y diplomado en Ciencias Empresariales en ICADE.

➤ **Dña. Graciela Garrudo Rivas** (*Vicesecretaria no Consejera*)

Graciela Garrudo empezó su carrera profesional en la práctica de mercantil financiera en la oficina de Londres de Cuatrecasas. Actualmente es asociada principal del departamento de Mercantil y M&A de Cuatrecasas de las oficinas de Madrid, donde presta asesoramiento a empresas españolas y multinacionales en derecho societario y en materia mercantil contractual, así como a compañías cotizadas en los mercados secundarios y en BME Growth.

Es graduada en Derecho y en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad de Alcalá, y cuenta con un Doble Master en Acceso a la Abogacía e International Business Law por ESADE y con un Master in Law (Exchange Program) por la Universidad de Indiana (EEUU).

Composición de la alta dirección y trayectoria y perfil profesional de sus miembros

La Sociedad no presenta alta dirección. Esta función es ejercida por la Gestora.

D. Francisco Javier Picón García de Leániz, miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, es el directivo de máximo nivel de la Gestora con mayor responsabilidad en Milepro.

Ninguno de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad ha sido condenado en relación con delitos de fraude durante los últimos cinco (5) años. Asimismo, ninguno de ellos ha sufrido incriminación pública oficial y/o sanciones por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), ni han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de algún emisor durante los últimos cinco (5) años. Asimismo, se hace constar que no existe ninguna relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo.

2.18.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Importe de la remuneración pagada. Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

De acuerdo con el artículo 27 de los Estatutos Sociales, el cargo de administrador es remunerado. En concreto, el artículo 27 de los Estatutos Sociales recoge lo siguiente en relación con el régimen de retribución de los administradores:

“Artículo 27. Retribución

1. *El cargo de administrador es remunerado con sujeción a las siguientes normas:*
 - (a) *Los consejeros independientes, en su condición de tales, tendrán derecho a recibir una asignación fija anual y dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración, ya sea dineraria o en especie, de acuerdo con la práctica de mercado.*
 - (b) *Los consejeros dominicales y los consejeros que tengan la consideración de otros externos no percibirán ninguna retribución por el ejercicio de las funciones que les corresponde desarrollar por su pertenencia al Consejo de Administración.*
 - (c) *El importe total máximo que podrá satisfacer la Sociedad al conjunto de sus consejeros en su condición de tales no excederá la cantidad que a tal efecto determine la Junta General, la cual sólo podrá modificarse de conformidad con lo dispuesto por la legislación aplicable. El Consejo de Administración fijará en cada ejercicio el importe concreto a percibir por cada uno de los miembros del mismo de acuerdo con la política de remuneraciones de los consejeros, pudiendo graduar la cantidad a percibir por cada uno de ellos en función de su pertenencia o no a órganos delegados del Consejo de*

Administración, los cargos que ocupe en el mismo, o en general, su dedicación a las tareas de administración o al servicio de la Sociedad. El Consejo de Administración procurará que las retribuciones sean moderadas en función de las exigencias del mercado.

- (d) Los consejeros que desarrollen funciones ejecutivas tendrán derecho a percibir la retribución que por el desempeño de dichas responsabilidades se prevea en el contrato celebrado a tal efecto entre el consejero y la Sociedad, que consistirá en una asignación fija anual y/o en una retribución variable anual y/o plurianual vinculada a la consecución de objetivos económico-financieros, operativos, de negocio, creación de valor y cualitativos, según se fije en el contrato. Estas remuneraciones podrán ser abonadas en metálico o en especie. Corresponde al Consejo de Administración fijar la retribución de los consejeros por el desempeño de las funciones ejecutivas y aprobar, con la mayoría legalmente exigible, los contratos de los consejeros ejecutivos con la Sociedad, que deberán ajustarse a la política de remuneraciones aprobada por la Junta General y a los términos previstos en la Ley.*
- (e) Las retribuciones de los consejeros se consignarán en la Memoria y en el Informe Anual sobre Remuneraciones de consejeros, facilitando los datos de manera individualizada para cada consejero, con desglose de los distintos conceptos o partidas retributivas, según sea exigido por la normativa vigente en cada momento.*
- (f) La política de remuneraciones de los consejeros se ajustará en lo que corresponda al sistema de remuneraciones previsto en los presentes Estatutos Sociales, tendrá el alcance previsto legalmente y se someterá por el Consejo de Administración a la aprobación de la Junta General con la periodicidad que establezca la Ley.*

2. La Sociedad está autorizada para contratar un seguro de responsabilidad civil para sus administradores.”

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 27.1(d) de los Estatutos Sociales, la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó, en fecha 29 de marzo de 2023, la renovación de la política de remuneraciones de los consejeros para el período 2024-2026 (la “**Política de Remuneraciones**”). La Política de Remuneraciones tiene como finalidad definir las prácticas de remuneración de la Sociedad en relación con sus consejeros, alineándolos con los objetivos de la Sociedad. En particular, la Política de Remuneraciones pretende establecer un esquema retributivo acorde a la dedicación y responsabilidades asumidas por los respectivos miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, de forma que permita contar con los perfiles adecuados para la consecución de esos objetivos. De conformidad con dicha Política de Remuneraciones, la remuneración anual máxima a percibir por los consejeros independientes de la Sociedad asciende a ochenta mil euros (80.000.-€), de acuerdo con el siguiente desglose: (a) una cantidad de treinta mil euros (30.000.-€) anuales para cada consejero independiente, en concepto de retribución fija y dietas por asistencia a las reuniones, y (b) una cantidad de veinte mil euros (20.000.-€) como retribución fija por el ejercicio del cargo de Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad.

La Sociedad no tiene contratos de alta dirección ya que no tiene directivos.

La Sociedad no ha acordado para los consejeros sistemas de retribución basados en entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones, ni cláusulas de garantía o blindaje para casos de extinción de sus contratos, despidos o cambio de control.

La remuneración del Consejo de Administración de la Sociedad durante los ejercicios 2021 y 2022 ha sido la siguiente:

Concepto	Miles de Euros	
	31/12/2022	31/12/2021 (*)
Sueldos y salarios, incentivos, dietas y atenciones estatutarias	(80)	(8)
Total	(80)	(8)

(*) *A efectos comparativos, se ha presentado la información relativa a las cuentas anuales individuales a 31 de diciembre de 2021 de la Sociedad homogenizada aplicando las NIIF-UE, la cual no ha sido auditada ni revisada.*"

2.18.4. Con respecto a las personas que forman los órganos de administración, de gestión y alta dirección, información de su participación accionarial y de cualquier opción de compra de acciones con el Emisor a la fecha del Documento Informativo

Sin perjuicio de la participación de la Sociedad Gestora en el accionariado de la Sociedad (la cual asciende al 3,5% del capital social), los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y del equipo de la Gestora no tienen ninguna participación en el accionariado de la Sociedad.

2.18.5. Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección

Los conflictos de interés se encuentran detallados en los apartados 1.3 y 2.23 del presente Documento Informativo. En concreto estos conflictos de interés corresponden a las siguientes personas:

- D. Francisco Javier Picón García de Leániz, como directivo de máximo nivel de la Gestora y miembro del Consejo de Administración de la sociedad PGIM REAL ESTATE ÚLTIMA MILLA, S.L.

2.19. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.

El Grupo dispone de dos (2) empleados, distribuidos en las siguientes categorías:

Categoría	Empleados
Titulados o graduados superiores	1
Administrativos y otros	1
Total	2

La distribución por sexos de los empleados de la Sociedad a fecha del presente Documento Informativo es la siguiente:

Categoría	Hombres	Mujeres
Titulados o graduados superiores	1	-
Administrativos y otros	1	-
Total	2	-

Ambos empleados están geográficamente ubicados en Madrid.

2.20. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.

La Sociedad cuenta con ciento siete (107) accionistas y 2.399.200 acciones. A la fecha del presente Documento Informativo, no existen accionistas con una participación indirecta, igual o superior al 5% del capital de la Sociedad. A continuación, se detallan los accionistas cuyo porcentaje de participación directa es igual o superior al cinco por ciento (5,00%):

Accionista	Número de acciones	% De participación directa
Mutual Médica, M.P.S. A Prima Fija	200.000	8,34%
Fulcro Inmuebles, S.L.	120.000	5,00%
Alvanella, S.L.	120.000	5,00%
Surister del Arroyo, S.L	120.000	5,00%
Soixa, SICAV, S.A	120.000	5,00%
Ventu Europe, S.L.	120.000	5,00%
Inversiones Noray, S.L.	120.000	5,00%
HBI Corporate, S.L.	120.000	5,00%
Resto de accionistas (99)	1.355.353	56,49%
Autocartera	3.847	0,16%
Total	2.399.200	100,00%

Cabe destacar que los accionistas con participación igual o superior al cinco por ciento (5%) no tienen distintos derechos que el resto de los accionistas ya que todas las acciones representativas del capital social tienen los mismos derechos económicos y políticos. Además, cada acción da derecho a un (1) voto, no existiendo acciones privilegiadas.

La Gestora mantiene una participación del 3,51%, y la Sociedad posee 3.847 acciones en autocartera.

2.21. Declaración sobre el Capital circulante

El Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión del 29 de marzo de 2023 declara que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (*Working Capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al segmento BME Growth de MTF Equity.

2.22. Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía

Tomando en consideración el informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la información financiera de la Sociedad, que se adjunta a este Documento Informativo como **Anexo VI**, el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión celebrada en fecha 29 de marzo de 2023 declaró que la Sociedad dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular 3/2020 de BME Growth, sobre la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (la “**Circular 3/2020**”). Véase el **Anexo VI** del presente Documento Informativo para más información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad. De conformidad con el Real Decreto-ley 19/2018, de 23 de noviembre, de servicios de pago y medidas urgentes en materia financiera, que modifica la redacción del artículo 225.2 de la Ley del Mercado de Valores, no es obligatoria la elaboración y remisión a la CNMV de un Reglamento Interno de Conducta. Por ello, la Sociedad ha decidido por el momento no contar con un Reglamento Interna de Conducta.

2.23. Factores de riesgo

El negocio, los resultados y la situación financiera del Grupo están condicionados principalmente por factores intrínsecos, específicos del propio Grupo, así como por determinados factores exógenos relacionados con el sector de actividad en el que opera. Es por ello que, antes de adoptar cualquier decisión de inversión en acciones de la Sociedad, además de toda la información contenida en el presente Documento Informativo y en la información pública del Grupo que esté disponible en cada momento, los accionistas y/o potenciales inversores deben tener en cuenta que la materialización o agravación de los mencionados riesgos podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los riesgos que se detallan a continuación no son los únicos a los que el Grupo podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por considerarse de menor importancia en este momento o por tratarse de riesgos de tipo genérico, no se han incluido en este Documento Informativo pero que igualmente podrían afectar de manera adversa y significativa al negocio, resultados, perspectivas y/o situación económico-financiera y patrimonial del Grupo. También podría darse el caso de que otros riesgos, actualmente desconocidos, pudieran tener asimismo un impacto material adverso en el negocio, los resultados, las perspectivas, la situación financiera, económica o patrimonial, o a la valoración del Grupo.

En consecuencia, resulta esencial que los accionistas y/o potenciales inversores analicen cuidadosamente si la inversión en acciones de la Sociedad es adecuada para ellos teniendo en cuenta sus circunstancias personales, sus criterios subjetivos e inversión y la información contenida en el presente Documento

Informativo. En consecuencia, los accionistas y/o potenciales inversores deben leer cuidadosamente esta sección, junto con el resto de los apartados del Documento Informativo. Igualmente se recomienda a los potenciales inversores que consulten con sus asesores financieros, legales y fiscales antes de tomar cualquier inversión en Milepro.

2.23.1. Riesgos operativos

Riesgos derivados de la gestión por parte de la Gestora

Los activos inmobiliarios propiedad del Grupo se encuentran gestionados externamente por Azora Capital, S.L. la Gestora, en virtud del Contrato de Gestión con fecha de 6 de julio de 2021 (tal y como este término se define en el apartado 1.4 siguiente).

Por este motivo, la marcha del negocio del Grupo, sus activos y sus resultados, dependerán de la actuación de la Gestora y, más concretamente, de su experiencia, criterio y juicio a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones. No obstante, ciertas decisiones relevantes requieren la aprobación previa del Consejo de Administración de la Sociedad, tales como la adquisición de una participación minoritaria en un activo inmobiliario, las adquisiciones de activos individuales de un importe relevante respecto a los fondos propios o las inversiones fuera de la localización objeto de la estrategia de la Sociedad (para un mayor detalle sobre estas cuestiones, véase el apartado 2.6 del Documento Informativo).

El equipo de la Gestora encargado de la gestión de Milepro, que se detalla en el apartado 2.18 de este Documento Informativo, dispone de una notable experiencia y conocimientos en el sector. Estas personas son esenciales tanto para el presente como para el futuro del Grupo, por lo que el cese de prestación de servicios para la Sociedad podría tener un efecto negativo en el negocio, las perspectivas y los resultados del Grupo. Sin embargo, pese a la experiencia y conocimientos de la Gestora y de las personas que la componen, no existe garantía de que ésta vaya a tener éxito a la hora de ejecutar los objetivos de inversión del Grupo y/o la estrategia establecida para el mismo, ni en la situación de mercado actual ni en el futuro, ni, en última instancia que sea capaz de crear una cartera de activos que genere rendimientos atractivos para los inversores.

El Grupo también depende, entre otros factores, de la capacidad de la Gestora para definir una estrategia de inversión exitosa en los términos previstos en el Contrato de Gestión y, en última instancia, de su capacidad para crear una cartera de activos inmobiliarios capaz de generar rentabilidades atractivas. En este sentido, no puede asegurarse que la Gestora vaya a cumplir satisfactoriamente los objetivos de inversión marcados por el Grupo. Además, cualquier error a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones por parte de la Gestora (o de cualquier otra sociedad gestora que pueda sustituirla en el futuro) podría tener un efecto negativo significativo en el negocio, las perspectivas, los resultados o la situación económico-financiera y patrimonial del Grupo.

Conforme al Contrato de Gestión, la Gestora tiene derecho a subcontratar con terceros parte de los servicios a prestar a Milepro. Si bien en tales subcontrataciones la Gestora seguirá siendo la responsable principal frente al Grupo por la prestación de estos servicios, existe el riesgo de que dichos terceros subcontratistas no presten los servicios con niveles de calidad óptimos o conforme a los criterios previstos

en el Contrato de Gestión. Además, según el Contrato de Gestión, con la aprobación previa del Consejo de Administración o de la Junta General de la Sociedad, según el caso, la Gestora también puede contratar, en nombre de la Sociedad, a sociedades del Grupo Azora, o a terceros, para que presten determinados servicios de gestión patrimonial respecto de los activos del Grupo. Aunque estos acuerdos habrán de hacerse en términos objetivos y de mercado, no existe certeza de que los intereses de las sociedades del Grupo Azora, o de dichos terceros, coincidan plenamente con los intereses del Grupo.

Por otra parte, toda interrupción de los servicios prestados por la Gestora por cualquier motivo podría causar una interrupción significativa de las operaciones del Grupo hasta que se encontrara un sustituto adecuado. Esto conllevaría un impacto negativo en el negocio, las perspectivas y los resultados del Grupo.

Riesgo reputacional

El hecho de que cualquiera de los empleados de la Gestora o cualquier persona empleada por cualquiera de las sociedades del Grupo Azora hiciera algo o fuera acusada de hacer algo que pudiera ser objeto de críticas públicas o de otra publicidad negativa, o que pudiera conducir a investigaciones, litigios o sanciones, podría tener un efecto desfavorable en el Grupo por asociación, incluso si las citadas críticas o publicidad fueran inexactas o carecieran de fundamento alguno.

El Grupo también puede verse perjudicado si sufre su reputación o la de la Gestora. En particular, los litigios, las acusaciones de mala conducta o los fallos operativos o cualquier otra publicidad negativa y especulaciones en la prensa sobre el Grupo o la Gestora sean exactos o no, pueden dañar la reputación del Grupo o de la Gestora, lo que a su vez podría dar lugar a que posibles contrapartes y otros terceros, tales como inquilinos, arrendadores, socios de empresas conjuntas, prestamistas, administraciones públicas, vendedores o inversores, entre otros, estén menos dispuestos o no estén dispuestos a contratar con el Grupo o la Gestora. Esto puede tener un efecto material adverso en la capacidad del Grupo para implantar su estrategia de inversión y, por lo tanto, puede tener un efecto material adverso en el negocio, las perspectivas, los resultados o la situación económico-financiera y patrimonial del Grupo.

Riesgo de conflicto de interés

- *Potenciales conflictos de interés de los administradores de la Sociedad.*

Pueden existir circunstancias en las que los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad tengan, directa o indirectamente, un interés significativo en una operación que está siendo considerada por la Sociedad o un conflicto de interés con la misma.

Asimismo, los consejeros de la Sociedad pueden ejercer un cargo en otras sociedades con actividad similar a la de la Sociedad, lo que podría generar un potencial conflicto de interés entre los intereses de los administradores y el interés de la Sociedad. En este sentido, y sin perjuicio del Acuerdo de Asignación de Activos, D. Francisco Javier Picón García de Leániz, consejero de la Sociedad, lo es también de la sociedad PGIM REAL ESTATE ÚLTIMA MILLA, S.L., cuya actividad es similar a la de la Sociedad, y es a su vez directivo de máximo nivel de la Gestora.

No obstante, en caso de que efectivamente se produzcan situaciones de conflicto de interés, la Ley de Sociedades de Capital ofrece instrumentos adecuados para solventarlas al imponer a los consejeros de la

Sociedad el deber de comunicar al Consejo de Administración de la misma cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que tanto ellos como personas vinculadas a los mismos pudieran tener con el interés de la Sociedad, y que el administrador/es afectado/s se abstenga/n de intervenir en los acuerdos o decisiones relevantes a la operación que el conflicto se refiera.

– *Potencial conflicto de interés de la Gestora*

La Gestora presta servicios de asesoramiento estratégico y gestión de inversiones de activos inmobiliarios vinculados al sector logístico de última milla a PGIM (según se define este término en el apartado 1.3 anterior). Aunque la estrategia general de negocio de PGIM coincide con la de la Sociedad, (es decir, la inversión y tenencia de activos logísticos en ubicaciones de última milla), la estrategia de negocio de PGIM está enfocada principalmente en la adquisición de activos que no generen rentabilidad desde el momento de su compra, que por tanto deben ser transformados y a los que se les debe aportar valor (tanto económico y/o en términos de tiempo), asumiendo ciertos riesgos como pueden ser el riesgo urbanístico, el riesgo de la promoción, el riesgo de la construcción y el riesgo de la comercialización de los activos a potenciales inquilinos. Esta estrategia de PGIM conlleva que sus criterios de inversión estén principalmente enfocados en la adquisición de suelo para el desarrollo de activos logísticos y su posterior arrendamiento a un inquilino, o bien en la compra de activos logísticos construidos que no se encuentren arrendados a inquilinos. Por tanto, el perfil de los activos logísticos adecuados para la estrategia principal de PGIM es distinto al de Milepro, quien busca la inversión y tenencia de activos que ofrezcan una rentabilidad desde el momento de su adquisición a través del arrendamiento a inquilinos.

No obstante, para evitar posibles conflictos de interés y el solapamiento que pudiera producirse entre PGIM y la Sociedad a la hora de realizar inversiones, la Sociedad se adhirió al Acuerdo de Asignación de Activos suscrito en fecha 28 de junio de 2021 entre la Gestora y PGIM, para determinar el orden y la asignación de las oportunidades de inversión proporcionadas por la Gestora a la Sociedad y a PGIM, siempre tomando en consideración los acuerdos de exclusividad previstos en los contratos de gestión suscritos por la Gestora con ambas sociedades.

Por último, cabe señalar que la Gestora o cualquiera de las sociedades del Grupo Azora prestan servicios de asesoramiento estratégico y gestión de inversiones en relación a otra clase de activos inmobiliarios distintos a los del sector logístico, pero incluso podrían, en el futuro y bajo determinadas circunstancias, acordar actuar como gestora de inversiones o asesor estratégico de inversiones para otras personas o vehículos de inversión relacionados con el sector logístico, pudiendo limitar así los recursos puestos a disposición del Grupo. Cualquiera de tales actividades presentes y futuras de la Gestora y de las sociedades del Grupo Azora, incluyendo la constitución de, y/o el asesoramiento a, otras sociedades o vehículos de inversión, podría conllevar la inversión de tiempo y de recursos sustanciales y podría dar lugar a conflictos de interés, lo que, a su vez, se trasladaría eventualmente en un efecto adverso en el negocio, las perspectivas, los resultados o la situación económico-financiera y patrimonial del Grupo. No obstante lo anterior, y teniendo en cuenta el Contrato de Gestión, la Gestora ha otorgado un derecho de exclusividad a favor de la Sociedad sobre cualquier inversión en activos inmobiliarios relacionados con el sector logístico en una de las “Zonas Geográficas Principales” (i.e., Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Bilbao, Zaragoza, Málaga y Mallorca) durante el “Periodo de Inversión” establecido en el Contrato de Gestión).

Riesgo de contraparte

La actividad principal del Grupo es la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana y de carácter logístico para su arrendamiento, lo que incluye la compra y la venta de estos activos inmobiliarios directamente o a través de sociedades participadas para su explotación en arrendamiento mediante contratos a largo plazo suscritos con inquilinos que desarrollen una actividad logística. Si el Grupo no consigue renovar los contratos de arrendamiento a su vencimiento, la renovación de dichos contratos se realiza en términos menos favorables para el Grupo, no se consiguen nuevos arrendatarios o se produce la resolución anticipada de los mismos, se podría producir una disminución significativa de los ingresos del Grupo.

Además, existe el riesgo de insolvencia o falta de liquidez de los arrendatarios que podría ocasionar la falta de pago de la renta, produciéndose, por tanto, una disminución en los ingresos del Grupo o un retraso en el cobro de los mismos. Con carácter general, el Grupo gestiona dicho riesgo mediante la selección de arrendatarios con reconocida experiencia y reputación, además de acreditada solvencia económica-financiera, y a través de la negociación de determinadas protecciones contractuales en los correspondientes contratos que se suscriben en favor del Grupo.

El Grupo no puede asegurar el cumplimiento contractual de terceras partes. En este sentido, la práctica totalidad de los inmuebles del Grupo se encuentran actualmente arrendados a largo plazo. Si los ingresos netos derivados de las rentas del Grupo descienden, y si el Grupo no fuera capaz de disminuir los costes asociados por el mantenimiento de los activos, el Grupo tendría menos efectivo disponible y el valor de sus activos inmobiliarios podría sufrir un descenso significativo, todo lo cual tendría un impacto negativo en los resultados, las perspectivas y la situación económico-financiera del Grupo.

Riesgo de daños de los inmuebles y de cobertura de seguros

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el coste de reposición de los activos inmobiliarios y por tanto el valor total de los bienes asegurados es de 33.624.963.-€. No obstante, los activos inmobiliarios del Grupo podrían sufrir daños físicos que resultasen en pérdidas (incluso en pérdida de rentas) no compensadas por los seguros existentes. Además, existen ciertos tipos de siniestros, generalmente de naturaleza catastrófica, que no son susceptibles de aseguramiento o no son asegurables en términos económicos. La inflación, los cambios en la normativa y ordenanzas sobre construcción, consideraciones medioambientales y otros factores también podrían dar lugar a que la cobertura del seguro sea insuficiente para reparar o sustituir un bien inmueble o pagar la reparación de daños medioambientales.

De producirse un siniestro no asegurado o un siniestro superior a los límites asegurados, el Grupo podría perder el importe invertido en el inmueble afectado, así como los ingresos futuros previstos derivados de esa propiedad. Además, el Grupo podría ser responsable de reparar los daños causados por riesgos no asegurados y de cualquier otra deuda u obligación financiera relativa a dicha propiedad o de pagar la reparación de daños medioambientales no asegurados. En consecuencia, los siniestros importantes no asegurados podrían tener un efecto material adverso en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial del Grupo.

Riesgo de no ejecución de inversiones

El Grupo incurre en determinados costes asociados, entre otros, a la identificación y adquisición de activos, incluyendo los costes de valoración, financiaciones o servicios jurídicos. En la medida en que estos costes dependen de cada tipo de operación, el Grupo no tiene visibilidad a la fecha del presente Documento Informativo, sobre el nivel de los citados costes. Las operaciones que no llegan a ejecutarse generan, por tanto, determinados costes, pero no producen un incremento en los ingresos, lo cual puede tener un impacto negativo en el negocio, las perspectivas, los resultados o la situación económico-financiera y patrimonial del Grupo. En consecuencia, y dado que no existe garantía de que el Grupo vaya a tener éxito en las negociaciones para la adquisición de los activos concretos, cuanto mayor sea el número de operaciones que no lleguen a completarse, mayor será el impacto negativo previsible de dichos costes en el negocio, los resultados o la situación económico-financiera y patrimonial del Grupo.

Riesgo reclamaciones judiciales y extrajudiciales

La Sociedad no se halla incurso en la actualidad en ninguna reclamación judicial o extrajudicial derivada de la actividad que desarrolla. No obstante, en caso de que se produjera una resolución de alguna reclamación que fuese negativa para los intereses del Grupo, esto podría afectar a los resultados y a la situación económica-financiera y patrimonial del Grupo.

2.23.2. Riesgos relativos a la financiación y su exposición a tipo de interés

Nivel de endeudamiento.

Al 31 de diciembre de 2022 el Grupo, presenta una deuda con acreedores por endeudamiento financiero por un importe de 27.560 miles de euros. Asimismo, el LTV al 31 de diciembre de 2022 ascendía al 45%, no superando el 55% sobre la base consolidada tal y como se estipuló en el Contrato de Gestión descrito en el apartado 2.6 del Documento Informativo. En caso de que los flujos generados por las rentas percibidas de la cartera inmobiliaria no fueran suficientes para atender al pago de la deuda financiera existente, dicho incumplimiento afectaría negativamente a los resultados y la situación económico-financiera y patrimonial del Grupo.

Los activos objetivo del Grupo exigen elevadas inversiones de capital y la adquisición de los mismos (tanto presente como futura) se está acometiendo con una combinación de recursos propios y financiación bancaria. En caso de no tener acceso a la financiación, en caso de no conseguirla en términos comercialmente adecuados o si se incurre en retrasos a la hora de obtener dicha financiación, podría perjudicar la capacidad del Grupo para acometer nuevas inversiones, o incluso podría conllevar a la renuncia de inversiones ya previstas, lo que tendría un impacto desfavorable en su estrategia de inversión, así como en los resultados de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio.

Los contratos de financiación descritos en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, están sujetos al mantenimiento del ratio financiero LTV igual o inferior al 65%. Este ratio es habitual en el sector inmobiliario en el que opera el Grupo.

Por otra parte, el incumplimiento de las obligaciones asumidas por el Grupo frente a las distintas entidades financieras concedentes de financiación podría provocar el vencimiento anticipado de los

correspondientes contratos de financiación, así como el vencimiento cruzado de otras deudas. Por tanto, dichas entidades financieras podrían exigir anticipadamente el pago del principal de la deuda y sus intereses y, en su caso, ejecutar las garantías que pudieran haber sido concedidas a su favor, lo que podría afectar negativamente a las actividades, situación financiera y los resultados del Grupo. La Sociedad no ha firmado ningún acuerdo con las entidades financieras relativo al cumplimiento de ratios financieros.

Riesgo de tipo de interés

Tanto la tesorería como la deuda financiera están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

A 31 de diciembre de 2022, el Grupo presenta una deuda con entidades de crédito por un importe de 27.560 miles de euros. De dicho importe, la totalidad devengan un tipo de interés variable de mercado habiendo contratado instrumentos financieros derivados para 15.530 miles de euros en enero de 2023. El Grupo evalúa su exposición a este riesgo periódicamente para, en caso necesario, cubrirlo mediante la contratación de instrumentos financieros derivados sobre la deuda financiera. Un incremento futuro del nivel de deuda con el fin de llevar a cabo la adquisición de activos supondría una mayor exposición a los posibles aumentos de tipos de interés en los mercados crediticios, incrementando así los costes financieros del Grupo. Cualquier operación futura que implique un incremento del nivel de deuda se evaluará en el contexto concreto con el fin de mitigar el incremento de exposición a las fluctuaciones de los tipos de interés.

A fecha del presente Documento Informativo, los préstamos del Grupo tienen un tipo de interés de referencia variable (EURIBOR a 3 meses) más un diferencial fijo que oscila entre el 1,2% y 1,8% anual.

Riesgo de falta de liquidez para la satisfacción de dividendos

Todos los dividendos y otras distribuciones pagaderas por la Sociedad dependerán de la existencia de beneficios disponibles y de caja suficiente. La capacidad de la Sociedad para distribuir dividendos dependerá en gran parte de su capacidad para generar beneficios y de los flujos de caja. La capacidad para generar beneficios dependerá, entre otros factores, de los resultados operativos, la situación financiera, las necesidades de tesorería reales y previstas y los costes financieros.

Además, existe el riesgo de que la Sociedad genere beneficios, pero no tenga suficiente caja para cumplir con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen de SOCIMI. Si la Sociedad no tuviera caja suficiente, ésta podría verse obligada a satisfacer en especie o a implementar algún sistema de reinversión de dividendos en nuevas acciones. Alternativamente, la Sociedad podría solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros y reduciría su capacidad para pedir financiación para el acometimiento de nuevas inversiones, lo cual podría tener un efecto adverso sobre el negocio, las perspectivas, los resultados o la situación económico-financiera y patrimonial del Grupo.

2.23.3. Riesgos asociados al sector inmobiliario

Riesgos derivados de la concentración de negocio

– En función de su localización geográfica

Tal y como se detalla en el apartado 2.6 del Documento Informativo, la totalidad de los activos del Grupo están ubicados en territorio español y la estrategia del Grupo no contempla actualmente la inversión futura en activos fuera del territorio español. Por ello, el Grupo está íntegramente expuesto a la evolución y riesgos de la economía española y, en particular, a la situación económica y/o política de las comunidades autónomas donde opera o donde operará en el futuro tras potenciales adquisiciones de nuevos activos, incluyendo el resultado y eventuales efectos de las elecciones autonómicas y municipales que se celebrarán el 28 de mayo de 2023.

Además de los potenciales riesgos que pudieran afectar a la economía española, la situación macroeconómica del conjunto de países de la Eurozona debe también tomarse en consideración, ya que su evolución podría impactar en las condiciones de liquidez y de financiación del propio mercado español.

– En función del tipo de activo

Tal y como se indica en el apartado 2.6 del Documento Informativo, el negocio del Grupo consiste exclusivamente en la adquisición y promoción de inmuebles logísticos para su arrendamiento. Por tanto, todos los cambios que se produjeran en dicho sector (condiciones económicas, tecnológicas, de competencia, etc.), afectarían directamente a toda la cartera inmobiliaria de la Sociedad, lo que a su vez podría repercutir negativamente en el negocio, los resultados, las perspectivas y/o la situación económico-financiera y patrimonial del Grupo.

Por tanto, los potenciales inversores deben tener presente a la hora de invertir en acciones de la Sociedad que no es posible predecir con precisión cómo se comportará a corto y medio plazo el ciclo económico en España y, en particular, cómo afectaría al sector logístico. Dicho lo anterior, es previsible que la economía española tenga que hacer frente a ciertos riesgos que podrían tener un impacto en el ámbito macroeconómico y microeconómico, en las finanzas públicas del país y, por ende, en el negocio, los resultados, las perspectivas y/o la situación económico-financiera y patrimonial del Grupo.

Evolución negativa del mercado

El Grupo se encuentra expuesto a la evolución del mercado inmobiliario español en la medida en que su estrategia de inversión consiste en invertir en activos inmobiliarios en España.

Los mercados inmobiliarios suelen ser de naturaleza cíclica, por lo que se ven afectados por la situación de la economía en su conjunto. Además de por la coyuntura económica general, el mercado inmobiliario español y los precios vigentes de alquiler de los activos inmobiliarios estratégicos para el Grupo también pueden verse afectados por factores tales como un exceso de oferta o una caída de demanda general, la inflación, los tipos de interés, los niveles de consumo y el marco regulatorio. Todos estos factores son

ajenos al control del Grupo, pudiendo hacer que los inversores se replanteen el atractivo de alquilar o adquirir estos activos.

Estos y otros factores también podrían tener un efecto sustancial en la capacidad de la Gestora, tanto para mantener los niveles de ocupación de los inmuebles como para incrementar la renta de los mismos a largo plazo. En particular, la no renovación de arrendamientos o la resolución anticipada por parte de arrendatarios relevantes en la cartera inmobiliaria podría tener una repercusión significativa desfavorable en los ingresos netos, la situación financiera y/o la valoración de los activos del Grupo.

Alta competitividad en el sector

El sector logístico es un sector muy competitivo con pocas barreras de entrada, en el que operan otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que movilizan importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros.

La experiencia, los recursos materiales, técnicos y financieros, así como el conocimiento local de cada mercado son factores clave para el desempeño exitoso de la actividad en este sector.

Es posible que los grupos y sociedades con los que el Grupo compite pudieran disponer de mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros; o más experiencia o mejor conocimiento de los mercados en los que opera o pudiera operar en el futuro, y pudieran reducir las oportunidades de negocio del Grupo.

La elevada competencia en el sector podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de inmuebles o a una disminución de los precios de arrendamiento de naves logísticas, y por tanto, potencialmente afectando a los ingresos y resultados financieros de Milepro.

Finalmente, la competencia en el sector inmobiliario podría dificultar la adquisición de activos en términos favorables para el Grupo. Asimismo, los competidores del Grupo podrían adoptar modelos de negocio de alquiler, de desarrollo y adquisición de inmuebles similares a los del Grupo. Todo ello podría reducir las ventajas competitivas del Grupo y perjudicar significativamente el desarrollo futuro de sus actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo.

Riesgo derivado del grado de liquidez de las inversiones

Las inversiones en activos inmobiliarios pueden ser relativamente ilíquidas como consecuencia, entre otras razones, de la relativa falta de amplitud del mercado inversor, la falta de adaptación de los inmuebles a los requisitos específicos de los inquilinos, posibles cambios en la demanda de y/o la complejidad, el tiempo y los costes soportados para completar una operación inmobiliaria. Dicha iliquidez puede afectar a la capacidad del Grupo para enajenar sus bienes inmuebles en un momento temporal adecuado y/o a precios satisfactorios, limitando, entre otros aspectos, la capacidad de adaptar la composición de su cartera inmobiliaria, entre otros aspectos. Además, las fases de recesión en el mercado inmobiliario agravan la iliquidez de este tipo de activos al reducir el número de inversores disponibles (por estar limitadas las fuentes de financiación) y al generar un exceso de oferta de dichos activos inmobiliarios provocando de esta forma una minoración en los precios de mercado.

Riesgos asociados a la valoración. Reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios, valoración de la cartera y subjetividad de la valoración

Reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios

La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos de inversión, tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas.

Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos como, por ejemplo, en el caso de que varíen las rentabilidades esperadas de los activos o de evoluciones adversas desde un punto de vista macroeconómico o incluso de incertidumbre política.

Aunque las cuentas anuales del Grupo sean auditadas anualmente y se haga un seguimiento de las magnitudes financieras principales de forma periódica, se realicen trabajos de *due diligence* técnica, legal, comercial, financiera, fiscal y medioambiental en las adquisiciones que lleve a cabo el Grupo, así como valoraciones periódicas y estudios de mercado de manera regular, y verificaciones de los requerimientos legales y técnicos, no se puede asegurar que, una vez adquiridos los activos inmobiliarios, no pudieran aparecer factores significativos desconocidos en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración. Esto podría dar lugar a que el valor de sus activos pudiera verse reducido y podría ocasionar un impacto material adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo.

Subjetividad de la valoración de activos

El Grupo realiza valoraciones concretas de activos en el contexto de las diversas operaciones de adquisición que pueda acometer. La valoración de los activos inmobiliarios es por sí misma subjetiva debido a la relativa iliquidez de este tipo de activos y depende, entre otros factores, de su ubicación, la calidad del activo, el prestigio y la solvencia económica-financiera del inquilino, los ingresos por explotación previstos en el futuro de la inversión en dicho activo y de la metodología de valoración adoptada. Asimismo, el valor de un activo inmobiliario puede finalmente ser inferior al inicialmente estimado debido, entre otras razones, a la variación en la rentabilidad esperada del activo, al retraso en la obtención de una licencia o a un cambio regulatorio que afecte al activo. Dicha valoración se encuentra además sujeta a cierto grado de incertidumbre, pudiendo realizarse sobre la base de hipótesis y metodologías que no resulten adecuadas, especialmente en periodos de volatilidad, donde haya un número reducido de transacciones o una disponibilidad limitada de información de mercado. Por otra parte, las valoraciones sobre las que el Grupo base sus decisiones reflejarán la situación tan solo en la fecha en que sean realizadas. Los movimientos de mercado que puedan producirse desde la fecha de dichas valoraciones pueden causar fluctuaciones significativas en el valor estimado de los inmuebles. Si el Grupo invirtiera sobre la base de valoraciones que posteriormente resultan inexactas, esto podría tener un efecto material adverso en el negocio, los resultados o la situación económico-financiera y patrimonial del Grupo.

Por otro lado, el Grupo encarga a expertos independientes una valoración completa de todos los activos inmobiliarios del Grupo 31 de diciembre de cada año. Si bien dichos expertos llevan a cabo sus valoraciones aplicando criterios objetivos estándar de mercado, la valoración de inmuebles es inherentemente subjetiva y depende de ciertas asunciones basadas en determinadas características de cada inmueble. En la medida en que cierta información, estimaciones o asunciones utilizadas por dichos expertos independientes resulten incorrectas o inexactas, podría provocar que las valoraciones fueran sustancialmente incorrectas y deberían ser reconsideradas. Además, cualquier revisión a la baja de estas valoraciones podría también obligar al Grupo a reflejar una pérdida en su cuenta de resultados.

Tal y como se detalla en el apartado 2.6 del presente Documento Informativo, CBRE ha emitido un informe de valoración de los activos inmobiliarios del Grupo a 31 de diciembre de 2022, que se adjunta como *Anexo IV* al presente Documento Informativo. La valoración a valor de mercado de la totalidad de los activos inmobiliarios del Grupo que se desprende de dicho informe asciende a cincuenta y nueve millones novecientos mil euros (59.900.000.-€). No obstante, dicha valoración puede no reflejar el valor actual de los inmuebles del Grupo en la medida en que, entre otras cuestiones, el valor de los mismos ha podido variar desde la fecha de su valoración.

En todo caso, la valoración de la cartera inmobiliaria del Grupo no puede interpretarse como estimación o indicación de los precios que podrían obtenerse en caso de que el Grupo vendiese los activos en el mercado, ni como estimación o indicación de los precios a los que cotizarán las acciones de la Sociedad.

2.23.4. Riesgos ligados a las acciones

Riesgo vinculado a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad. No recuperación del 100% de la inversión

La Sociedad no puede asegurar que sus acciones vayan a cotizar en el futuro a un precio igual o superior al precio de referencia acordado por el Consejo de Administración. Los inversores en empresas negociadas en BME Growth deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en el mercado continuo. En ese sentido, los inversores en empresas negociadas en BME Growth deben contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente y leer íntegra y adecuadamente el presente Documento Informativo con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de la Sociedad.

Mercado y liquidez para las acciones, y volatilidad de los mercados

Las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado regulado o sistema multilateral de negociación y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las mismas, ni de su grado de liquidez. La inversión en compañías que cotizan en BME Growth se considera una inversión que conlleva una liquidez menor que aquella que resultase de invertir en sociedades cotizadas en Bolsa. En BME Growth la liquidez de las acciones no está garantizada más que en una cantidad mínima, que se corresponde con las acciones y efectivo puestos a disposición del proveedor de liquidez. En consecuencia, aquellos accionistas que inviertan en acciones de la Sociedad podrían tener dificultades para realizar una desinversión por no encontrar contrapartida para sus acciones.

Los mercados de valores presentan en este momento una elevada volatilidad, fruto de la coyuntura que atraviesa la economía y, por consiguiente, el precio de mercado de las acciones de la Sociedad puede ser igualmente volátil. Además, factores tales como fluctuaciones en los resultados de la Sociedad, cambios en las recomendaciones de los analistas y en la situación de los mercados financieros españoles o internacionales, el conflicto bélico en Ucrania, así como operaciones de venta de los principales accionistas de la Sociedad, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en una compañía cotizada como la Sociedad puede aumentar o disminuir, y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de la misma.

Free-float y dilución

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cuenta con noventa y nueve (99) accionistas con una participación en el capital inferior al 5% del capital social, que representan un 56,49% del capital social de Milepro con un valor total estimado de mercado de aproximadamente 35.239.178 millones de euros.

Aunque se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una reducida liquidez, la Sociedad ha puesto a disposición del Proveedor de Liquidez (ver apartado 3.8 de este Documento Informativo) una combinación de cien mil euros (100.000.-€) en efectivo y tres mil ochocientos cuarenta y siete (3.847) acciones de la Sociedad con un valor estimado de mercado total de cien mil veintidós euros (100.022.-€), considerando el precio de referencia por acción de veintiséis euros (26,00.-€). Dichas acciones representan un 0,16% del capital social de Milepro.

Asimismo, es posible que en el futuro la Sociedad lleve a cabo ampliaciones de capital. En tales supuestos, los accionistas de la Sociedad podrían sufrir una dilución en su participación accionarial si no ejercitan sus derechos de suscripción preferente o si dichos derechos son excluidos o renunciados total o parcialmente, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital. Además, estas emisiones de nuevas acciones podrían tener un impacto material adverso en el precio de cotización de las acciones de la Sociedad.

Recomendaciones del buen gobierno corporativo

Dado que no le resulta de aplicación a la Sociedad por no tener BME Growth la consideración de mercado regulado, ni ser empresa de interés público de acuerdo con la ley de auditoría, la Sociedad por el momento no ha acordado implantar las recomendaciones contenidas en el Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Ello implica que determinada información que podría interesar a potenciales inversores no se facilite a través de los mismos medios ni con la misma transparencia que en sociedades cotizadas en mercados regulados.

Valoración tomada para la fijación del precio de referencia de las acciones

En la valoración de las acciones de la Sociedad, el Consejo de Administración ha tomado en consideración el informe de valoración de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 emitido por CBRE en fecha 27 de febrero de 2023. El informe de valoración se ha basado en hipótesis relativas, entre otras, al periodo de arrendamiento y comercialización de los activos, la tasa de descuento empleada, nivel de rentas, grado de ocupación, el precio de venta de los activos y los gastos de mantenimiento de los mismos, con las que un potencial inversor podría no estar de acuerdo.

En caso de que los elementos subjetivos empleados en el cálculo evolucionaran negativamente, la valoración de los activos de la Sociedad sería menor y consecuentemente podría verse afectada de forma adversa, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

2.23.5. Riesgos fiscales

Riesgo incumplimiento régimen SOCIMI

La intención de la Sociedad es la inversión en activos logísticos bajo contratos de arrendamiento que sean aptos a los efectos del Régimen SOCIMI. En particular, y en cumplimiento de dicho régimen fiscal, la Sociedad tiene como objetivo aplicar al máximo su capacidad de inversión en activos inmobiliarios arrendados a entidades de gestión ajenas a el Grupo. Adicionalmente, respecto al resto de requisitos necesarios para aplicar el régimen SOCIMI, la Sociedad ha puesto en marcha los procesos necesarios para que el cumplimiento de la totalidad de los requisitos se produzca antes del periodo máximo establecido al efecto. En el supuesto que los requisitos que determina la Ley SOCIMI no se alcanzaran en los plazos establecidos, la Sociedad podría perder el Régimen SOCIMI con el consiguiente efecto adverso en los resultados o la situación económico financiera y patrimonial de la misma.

Pérdida del Régimen SOCIMI

La aplicación del Régimen SOCIMI está sujeto al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMIs (tal y como ha quedado descrito en el apartado 2.6.3 de este DIIM).

La falta de cumplimiento de alguno de dichos requisitos haría que la Sociedad (i) pasase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio en que se produzca dicho incumplimiento, estando obligada a ingresar, en su caso, 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 SOCIMI en periodos impositivos posteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes y (ii) que no pudiera optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres (3) años desde la conclusión del último periodo impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

En el supuesto de que la pérdida del régimen SOCIMI se produjera antes de cumplirse el periodo de tres años de su aplicación, procedería regularización la cuota del IS de acuerdo con el régimen general y al tipo del 25% de los ejercicios anteriores junto con los recargos y los intereses de demora correspondientes.

Supuestos puntuales de tributación superior al 0%

La Sociedad podrá llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos (con participación superior al 5%) si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima o no cumplen con los requisitos de información en la forma y plazos previstos a tal efecto por el artículo 10.3 de Ley de SOCIMIs. En particular, se entenderá que no se cumple el requisito de tributación mínima cuando los dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%.

Con efectos en los periodos impositivos que hubieran comenzado a partir del 1 de enero de 2021, resulta de aplicación un segundo gravamen especial del 15% que aplicará sobre el importe de los beneficios generados por la Sociedad que no hubieran sido objeto de distribución a sus accionistas en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del 25% en el IS o que sean rentas acogidas al período de reinversión regulado en el artículo 6.1.b) de la Ley 11/2009, . Por lo tanto, aun cuando la Sociedad cumpla con los requisitos de distribución de dividendos establecidos en el artículo 6 de la Ley 11/2009, la Sociedad podrá quedar sometida a este gravamen especial del 15%.

Asimismo, existen determinadas situaciones concretas en las que una renta determinada podrá estar sometida a tributación bajo régimen general del Impuesto sobre Sociedades (25%), como por ejemplo, en caso de incumplimiento del periodo de mantenimiento mínimo de tres (3) años del activo, la pérdida del Régimen SOCIMI antes del transcurso del periodo de tres (3) años, la integración de ajustes extracontables pendientes de revertir bajo régimen general del Impuesto sobre Sociedades , o parte de las rentas derivadas de la transmisión de activos inmobiliarios que hubieran sido poseídos con anterioridad a la aplicación del Régimen SOCIMI, entre otras.

Tributación de las ganancias obtenidas por algunos inversores

Como consecuencia de la aplicación del Régimen SOCIMI por parte de la Sociedad, los inversores residentes personas jurídicas contribuyentes del Impuesto sobre Sociedades (o no residentes con establecimiento permanente - contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes-) que ostenten de manera ininterrumpida durante un año una participación de, al menos, el cinco (5%) en el capital de una SOCIMI, no tendrán derecho a aplicar la exención para evitar la doble imposición sobre rentas derivadas de la transmisión de valores representativos de los fondos propios de entidades residentes en territorio español regulada en el artículo 21 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, por estar así expresamente establecido en la Ley de SOCIMIs (como tampoco lo tienen el resto de inversores residentes personas jurídicas). De igual modo, los inversores no residentes, tampoco podrán aplicar la exención prevista en el artículo 14.1. i) del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes a estos efectos.

Distribución obligatoria de determinados resultados de la Sociedad

Como consecuencia de la aplicación del Régimen SOCIMI por parte de la Sociedad, ésta debe distribuir de forma obligatoria dividendos a sus accionistas. En concreto, la Sociedad se ve obligada a distribuir, como regla general, al menos el 80% de los beneficios obtenidos en el ejercicio y, en particular, el 100% de aquellos beneficios que provengan, en su caso, de otras entidades participadas consideradas aptas a

efectos del Régimen SOCIMI y al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de activos aptos realizadas una vez transcurrido el plazo de mantenimiento de tres (3) años de tales activos, siempre que el 50% restante se reinvierta en la adquisición de nuevos activos aptos en el plazo de los tres (3) años siguientes a su venta.

La falta de acuerdo de distribución de los dividendos en los términos y plazos establecidos en la Ley e SOCIMIs determinará la pérdida del Régimen SOCIMI, sin que exista posibilidad alguna de subsanar este incumplimiento. En estas circunstancias, los inversores deberán tener en cuenta esta obligatoriedad de reparto de dividendos que afecta a la liquidez de la Sociedad, su fondo de maniobra y su capacidad de realizar nuevas inversiones.

Adicionalmente podría suceder que la Sociedad, aun obteniendo beneficios, no fuera capaz de efectuar los pagos previstos de acuerdo con los requisitos establecidos en el Régimen SOCIMI debido a una falta inmediata de liquidez. Si esto ocurriera, la Sociedad tendría que endeudarse de manera adicional, o hallar formas alternativas de dar cumplimiento a la obligación legal de distribución de dividendos lo que podría incrementar a su vez sus costes financieros y reducir su capacidad actual de endeudamiento y emplear la financiación para nuevas inversiones.

Riesgo fiscal derivado de la venta de activos

Uno de los requisitos del Régimen SOCIMI consiste en que al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo de cada ejercicio tengan la consideración de “rentas aptas”, esto es, provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y/o dividendos o participaciones en beneficios derivados de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal (el “**Test de Rentas**”).

En este cómputo, se excluyen las rentas derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, pero siempre que la referida transmisión tenga lugar una vez transcurrido el plazo de mantenimiento de tres (3) años. Con carácter excepcional, el cumplimiento del Test de Rentas no será obligatorio en los ejercicios que terminen antes del fin del periodo transitorio de dos (2) años establecido por la Disposición Transitoria Primera de la Ley de SOCIMIs. Asimismo, una vez transcurrido el citado periodo transitorio, el incumplimiento del Test de Rentas no producirá la pérdida automática del régimen, siendo posible que la sociedad que incumple reponga la causa en el ejercicio siguiente, en cuyo caso, el incumplimiento no producirá efecto alguno (artículo 13 de la Ley de SOCIMIs).

El incumplimiento de otros requisitos como, por ejemplo, el “Test de activos” (más del 80% del activo debe estar compuesto por bienes aptos a efectos del Régimen SOCIMI) a cumplir transcurrido el plazo transitorio de dos (2) años a contar desde el ejercicio de la opción por el régimen fiscal especial podrá ser igualmente subsanado por aplicación de lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley de SOCIMIs sin que suponga la pérdida del régimen fiscal especial.

Riesgo derivado del incumplimiento de las obligaciones de información en las Cuentas Anuales

El artículo 11 de la Ley 11/2009 establece determinadas obligaciones de información que la Sociedad debe incluir en su memoria de las Cuentas Anuales. En particular, esta información resulta especialmente

relevante a los efectos de realizar el seguimiento de la aplicación de los gravámenes especiales del 19% y el 15% respectivamente, así como el impacto que ello pudiera tener en la tributación de los socios de la Sociedad.

La Sociedad deberá observar el estricto cumplimiento de estas obligaciones para evitar la pérdida del régimen fiscal especial, aunque en caso de incumplimiento, la Sociedad podrá evitar los efectos derivados de la pérdida del régimen fiscal especial si subsanara dicho incumplimiento en la memoria del ejercicio posterior.

Revisión potencial de las autoridades (inspección)

Los impuestos (incluyendo potenciales procedimientos de derivación de responsabilidad tributaria) no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido un plazo de prescripción de cuatro (4) años. La Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución para todos los impuestos, por lo que podrían derivarse contingencias fiscales de los mismos o de potenciales procedimientos de derivación de responsabilidad tributaria que podrían afectar negativamente a los resultados y a la situación financiera de la Sociedad.

2.23.6. Otros riesgos

Leves, reglamentos y normas en materia de medioambiente, salubridad, seguridad, estabilidad, planeamiento y urbanismo

Las leyes, los reglamentos y las normas en materia de medioambiente, salubridad, seguridad, estabilidad, planeamiento y urbanismo pueden exponer a la Sociedad a costes y responsabilidades no previstos. Esta normativa y sus posibles modificaciones puede imponer al Grupo obligaciones y responsabilidades asociadas a la inversión en activos inmobiliarios, incluyendo obligaciones y responsabilidades contraídas o surgidas con posterioridad a la adquisición del correspondiente activo. Dichas obligaciones y responsabilidades pueden dar lugar a costes significativos de investigación, retirada o reparación, independientemente de si el Grupo fue o no el causante original del correspondiente riesgo o daño en materia de medioambiente, salubridad, seguridad, estabilidad planeamiento y urbanismo. Por otra parte, este tipo de obligaciones y responsabilidades podrían influir desfavorablemente en la capacidad del Grupo para promocionar, construir, gestionar, vender o arrendar un bien inmueble, o para solicitar préstamos utilizando activos inmobiliarios como garantía. La normativa aplicable en materia de medioambiente, salubridad, seguridad, estabilidad, planeamiento y urbanismo también puede constituir la base de responsabilidades ante terceros por daños personales o de otro tipo (por ejemplo, en el caso de la normativa medioambiental, como consecuencia de la emisión o filtración de productos contaminantes).

Por otra parte, la normativa aplicable en materia de medioambiente, salubridad, seguridad y estabilidad también puede limitar el uso que se pueda dar a los activos del Grupo, imponiendo limitaciones y responsabilidades, entre otros, al tipo de actividades que se pueden desarrollar en los mismos. En el supuesto de que el Grupo esté expuesto a responsabilidades en materia de medioambiente, salubridad, seguridad, estabilidad, planeamiento y/o urbanismo, o mayores costes o limitaciones en el uso o enajenación de bienes inmuebles como consecuencia de esta normativa específica, esto puede tener un

efecto desfavorable significativo en el negocio, los resultados o la situación económica, financiera y patrimonial del Grupo.

Riesgos relacionados con la coyuntura económica, política y social.

La evolución del negocio del Grupo está relacionada, con carácter general, con el ciclo económico del sector inmobiliario y de España en general. En concreto, variables muy sensibles a los cambios de ciclo como el nivel de empleo, los salarios, el clima empresarial, los tipos de interés y el acceso a financiación, entre otros, pueden incidir en el negocio del Grupo.

Los mercados de capitales podrían seguir viéndose afectados por el conflicto de Ucrania, que continúa vigente a la fecha del presente Documento Informativo. Las tensiones derivadas de tal enfrentamiento bélico se han trasladado, en forma de sanciones, a la Unión Europea (UE), a los países integrantes de la Organización del Tratado del Atlántico Norte (OTAN), y a otros países y organizaciones. En el marco de la respuesta de la comunidad internacional, varias jurisdicciones han impuesto sanciones contra la Federación Rusa (así como ciertas personas físicas y jurídicas) que afectan a múltiples sectores y, especialmente, al financiero, la deuda pública, los mercados de capitales, las exportaciones e importaciones, el transporte aéreo, el transporte marítimo, el comercio de ciertos productos y los sistemas de pagos. Por su parte, la Federación Rusa ha implementado, de forma recíproca, sanciones que afectan, en general, a los mismos sectores. Como resultado de lo anterior, los mercados de capitales se están viendo afectados por decisiones de carácter político. No es posible prever el desenlace de futuras actuaciones regulatorias, ni el efecto en la economía de la Unión Europea y de España en particular. La inflación, el crecimiento económico, y el precio de la electricidad y de los combustibles pueden verse severamente afectados, resultando, por tanto, en un empeoramiento de la situación económica general de España lo que, en última instancia, podría tener un efecto material adverso en el negocio, los resultados, las perspectivas y/o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos Sociales adoptados para su incorporación

Con fecha 29 de marzo de 2023 la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad representativas de su capital social en el segmento BME Growth de MTF Equity.

El capital social de Milepro está totalmente suscrito y desembolsado. A la fecha del presente Documento Informativo, tras el aumento de capital con cargo a reservas acordado por la Junta General de Accionistas de la Sociedad de fecha 29 de marzo de 2023, el importe del capital social asciende a cinco millones treinta y ocho mil trescientos veinte euros (5.038.320.-€), representado por dos millones trescientas noventa y nueve mil doscientas (2.399.200) acciones nominativas de dos euros y diez céntimos de euro (2,10.-€) de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, y están representadas mediante anotaciones en cuenta. No se han emitido valores distintos de las propias acciones de la Sociedad, que den derecho a suscribir o adquirir acciones de la misma.

La Sociedad ha manifestado que conoce y acepta someterse a la normativa de BME Growth que resulte de aplicación en cada momento y, especialmente, a las normas sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

3.2. Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado

La Circular 1/2020 de BME Growth establece que, en el caso de las SOCIMIs, será preciso que sea titularidad de accionistas con un porcentaje inferior al cinco por ciento (5%) un número de acciones que (i) tengan un valor estimado de mercado de dos millones de euros (2.000.000.-€) o bien supongan el veinticinco por ciento (25%) de las acciones emitidas por la sociedad.

La Sociedad cumple con el requisito de difusión establecido por la Circular 1/2020 de BME Growth dado que cuenta con noventa y nueve (99) accionistas que tienen una participación inferior al cinco por ciento (5%) del capital social de la Sociedad, que en su conjunto poseen un millón trescientas cincuenta y cinco mil trescientas cincuenta y tres (1.355.353) acciones (es decir, un 56,49 % del capital social de la Sociedad), con un valor estimado de mercado de aproximadamente treinta y cinco millones doscientos treinta y nueve mil ciento setenta y ocho euros (35.239.178.-€), considerando el precio de referencia por acción acordado por el Consejo de Administración de la Sociedad el 29 de marzo de 2023.

3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y

de los Servicios de Inversión y demás normativa vigente de desarrollo, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros a cargo de Iberclear, y de sus Entidades Participantes.

Las acciones de la Sociedad están denominadas en euros (€).

Todas las acciones de la Sociedad son nominativas y ordinarias y confieren a sus titulares idénticos derechos entre los que destacan los siguientes derechos previstos en los Estatutos Sociales o en la normativa aplicable:

- **Derecho a participar en el reparto de dividendos.** Las acciones confieren a sus titulares el derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las condiciones previstas en la Ley de Sociedades de Capital, sin que existan diferencias entre unas acciones y otras, al ser todas ellas ordinarias y de una única clase y serie. Asimismo, la Sociedad está sometida al Régimen SOCIMI en todo lo relativo al reparto de dividendos, tal y como ha quedado descrito en el apartado 2.12.3 anterior del presente Documento Informativo.
- **Derechos de asistencia y voto.** Las acciones confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la junta general de accionistas y el de impugnar los acuerdos sociales, de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad. En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a la junta general, el artículo 17 de los Estatutos Sociales de la Sociedad establece que podrán asistir a la junta general los accionistas de la Sociedad que, a título individual o en agrupación con otros accionistas, sean titulares de acciones que representen al menos el uno por mil (1/1.000) del capital social en cada momento, y se hallen inscritos como tales en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta de alguna de las Entidades Participantes en Iberclear con cinco (5) días de antelación respecto de la fecha señalada para la celebración de la junta general. Los asistentes deberán estar provistos de la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a derecho, les acredite como accionistas. Cada acción confiere un derecho de voto. Todo accionista que tenga derecho a asistir podrá hacerse representar en la junta general por medio de otra persona, aunque ésta no tenga la condición de accionista.
- **Derechos de suscripción preferente y asignación gratuita.** Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en cualquier aumento de capital con emisión de nuevas acciones con cargo a aportaciones dinerarias, y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo que la propia junta general de accionistas acuerde la supresión total o parcial del derecho de suscripción preferente de acuerdo con lo previsto en los artículos 308 y 417 de la Ley de Sociedades de Capital y en cumplimiento de los requisitos que resulten de aplicación.

Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

- **Derecho de información.** Las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de información recogido en los artículos 93.d) y 197 de la Ley de Sociedades de Capital, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, están recogidos en dicha ley y en la LME de forma pormenorizada, al tratar de la modificación de estatutos, aumento y reducción del capital social, aprobación de las cuentas anuales, emisión de obligaciones (convertibles o no en acciones), transformación, fusión y escisión, disolución y liquidación de sociedades, cesión global de activo y pasivo, traslado internacional del domicilio social y otros actos u operaciones societarias.

Asimismo, y de conformidad con lo establecido en el artículo 6 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, las acciones de la Sociedad llevan aparejada una prestación accesoria consistente en (a) el desembolso de fondos (que, como se ha indicado en el apartado 1.2 precedente, ha quedado sin efecto al haber sido desembolsada en su totalidad por todos y cada uno de los accionistas de la Sociedad), (b) la comunicación de participaciones significativas, y (c) la comunicación de información de carácter fiscal. Para más información sobre la prestación accesoria de comunicación de participaciones significativas, ver apartado 3.6 siguiente.

3.4. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto

La Sociedad y sus accionistas suscribieron en fecha 6 de julio de 2021 un acuerdo de accionistas, que fue elevado a escritura pública en esa misma fecha ante el notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles, con número 920 de su protocolo, al que se fueron adhiriendo el resto de los accionistas actuales de la Sociedad (el “**Acuerdo de Accionistas**”).

La cláusula 11 del Acuerdo de Accionistas contiene restricciones a la transmisibilidad de las acciones. No obstante, de conformidad con la cláusula 13.3(a) del Acuerdo de Accionistas, el Acuerdo de Accionistas quedará resuelto automáticamente en la fecha de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en un mercado regulado de valores o sistema multilateral de negociación.

Adicionalmente, el artículo 39 de los Estatutos Sociales de la Sociedad establece la obligación para los accionistas de la Sociedad de comunicar a la Sociedad los pactos que suscriba, prorrogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que le confieren. En concreto, el artículo 39 de los Estatutos Sociales de la Sociedad dispone lo siguiente:

“Artículo 39. Pactos parasociales

1. *El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad los pactos que suscriba, prorrogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que le confieren, de conformidad con lo establecido en la Ley.*

2. *Las comunicaciones deberán realizarse al Órgano de Administración dentro del plazo máximo de los cuatro (4) Días Hábiles siguientes a aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*
3. *La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del mercado regulado o sistema multilateral de negociación en el que la Sociedad cotice, desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo.”*

3.5. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en BME Growth

No existe ningún compromiso de no venta o transmisión, o de no emisión, asumido por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en BME Growth.

3.6. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity y cambios de control de la Sociedad

A continuación, se incluyen los artículos relativos a la libre transmisión de las acciones, la comunicación de participaciones significativas, la publicidad de los pactos parasociales, la solicitud de exclusión de negociación en BME Growth y el cambio de control de la Sociedad:

“Artículo 6. Prestación accesoria

1. *Las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y cumplimiento de las prestaciones accesorias que se describen a continuación:*
 - (a) *desembolso de fondos;*
 - (b) *comunicación de participaciones significativas; e*
 - (c) *información de carácter fiscal.*
2. *A los efectos de este artículo, Día Hábil se entenderá como un día que no sea sábado ni domingo ni declarado festivo (sea con carácter nacional, regional o local) en la ciudad de Madrid (España).*

Prestación accesoria de desembolso de fondos

[...]

Prestación accesoria de comunicación de participaciones significativas

6. *Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad cualquier adquisición o transmisión de acciones, por cualquier título, directa o indirectamente, que determine que su participación total alcance, supere o descienda del cinco por ciento (5%) del capital*

social o sus sucesivos múltiplos (a efectos de este artículo, una Participación Significativa) , incluso cuando dicha participación se mantenga a través de entidades depositarias que aparezcan formalmente legitimadas como accionistas, en virtud del libro-registro de acciones nominativas o, en su caso, del registro contable, pero que actúen en nombre y por cuenta de los indicados accionistas. Excepcionalmente, si el accionista es administrador o directivo de la Sociedad, esta obligación de comunicación se referirá al porcentaje del uno por ciento (1%) del capital social y sucesivos múltiplos. Igual declaración deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas, en virtud del libro-registro de acciones nominativas o, en su caso, del registro contable, pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.

7. Las comunicaciones deberán realizarse al Órgano de Administración dentro del plazo máximo de los cuatro (4) Días Hábiles siguientes a aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.
8. La Sociedad dará, en su caso, publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del mercado secundario o sistema multilateral de negociación en el que estén admitidas a negociación sus acciones.

Prestación accesoria de información de carácter fiscal

[...]

Remuneración de las prestaciones accesorias

14. Los accionistas no percibirán ninguna retribución en contraprestación por las prestaciones accesorias realizadas, entendiéndose que dicha contraprestación consiste en los derechos de accionista que tienen reconocidos desde este momento.

Modificación de la prestación accesoria

15. La modificación de la obligación de realizar cualquiera de las prestaciones accesorias reguladas en el presente artículo habrá de ser aprobada con los requisitos previstos en el artículo 20 para la modificación de los Estatutos Sociales y requerirá, además, el consentimiento individual de los obligados.

Incumplimiento de la prestación accesoria

16. En caso de incumplimiento de la prestación accesoria por cualquier causa, incluso involuntaria, la Sociedad tendrá derecho, pero no estará obligada, a optar por cualquiera de las siguientes alternativas (o una combinación de ellas) según decida el Consejo de Administración:
 - (a) Aplicar lo previsto en el artículo 84 de la Ley de Sociedades de Capital (Reintegración de la sociedad), con las adaptaciones que procedan. En caso de

optar por enajenar las acciones por cuenta y riesgo del accionista incumplidor, el procedimiento de venta se regirá por un procedimiento de subasta entre los accionistas que no han incumplido, se convocará con al menos diez (10) días naturales de antelación, y se llevará a cabo ante un notario público elegido por la Sociedad con arreglo a las siguientes reglas:

- (i) La Sociedad notificará la subasta a los accionistas que no han incumplido, incluyendo los siguientes detalles: (A) el número de acciones del accionista incumplidor; (B) el lugar de la subasta; (C) la fecha de la subasta; (D) la hora prevista para la subasta; (E) el proceso de representación; y (F) cualquier medio electrónico que exista, de haberlo, para permitir una participación a distancia efectiva.*
- (ii) No obstante lo anterior, el accionista incumplidor podrá interrumpir el proceso de subasta si subsana el incumplimiento y compensa a la Sociedad por cualquier gasto incurrido a resultas de dicho incumplimiento (incluido cualquier análisis jurídico, asesoramiento o trabajos de preparación, entre otros) antes del día en que vaya a celebrarse la subasta; incluyendo para el caso de incumplimiento de la prestación accesoria de desembolso de fondos, un tipo de interés compuesto anual en concepto de demora de un siete por ciento (7%) incrementado por el EURIBOR a doce (12) meses (calculado diariamente en cada momento y supeditado a un tipo mínimo del cero por ciento (0%)), devengado durante el período comprendido entre la fecha de la notificación de incumplimiento y la fecha en la que la Aportación de Fondos pendiente correspondiente haya sido satisfecha efectivamente.*
- (iii) Para que la oferta de un accionista que no ha incumplido sea válida y aceptable en la subasta, dicho accionista deberá asistir a la subasta, ya sea en persona (físicamente o por medios electrónicos) o representado. Cualquier precio de oferta ofrecido por dicho accionista será aceptado, ya que no se establecerá un precio mínimo para la subasta, en el bien entendido de que el comprador estará obligado a desembolsar, en el caso de incumplimiento de la prestación accesoria de desembolso de fondos, el importe de cualquier Aportación de Fondos no desembolsada por el accionista incumplidor.*
- (iv) Si la subasta resulta exitosa, el comprador hará el pago correspondiente de (i) cualquier Aportación de Fondos solicitada y no desembolsada por el accionista incumplidor y (ii) el precio de las acciones del accionista incumplidor dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha de la subasta.*
- (v) En caso de incumplimiento de la prestación accesoria de desembolso de fondos, los fondos obtenidos en la subasta derivados del producto del precio de las acciones del accionista incumplidor se utilizarán para pagar los siguientes elementos en el siguiente orden: (A) cualesquiera gastos e*

intereses incurridos por la Sociedad y/o cualquiera de sus filiales como consecuencia de la necesidad de financiación adicional causada por el incumplimiento de desembolso de la Aportación de Fondos correspondiente; (B) cualquier gasto incurrido por la Sociedad, las sociedades encargadas del asesoramiento estratégico y gestión discrecional de la Sociedad y/o cualquiera de sus filiales relacionado con, o incurrido a resultas del incumplimiento de desembolso de la Aportación de Fondos correspondiente (incluyendo los gastos incurridos en el proceso de subasta, gastos de formalización de la transmisión de las acciones del accionista incumplidor y cualquier reclamación evaluada, planeada o ejecutada en relación con el incumplimiento); y (C) los intereses de demora resultantes de la aplicación sobre la cantidad impagada de un tipo de interés compuesto anual del siete por ciento (7%) incrementado por el EURIBOR a doce (12) meses (calculado diariamente en cada momento y supeditado a un tipo mínimo del cero por ciento (0%)), desde la fecha en que se notifica el incumplimiento hasta la fecha en que se venden y transfieren las acciones del accionista incumplidor como resultado del proceso de subasta. (D) Si, tras haber restado los elementos mencionados de los fondos obtenidos en la subasta, el resultado es positivo (los Fondos Netos), la Sociedad tiene derecho a aplicar una penalidad adicional sobre dichos Fondos Netos y retener la cantidad resultante (la Penalidad). Esta Penalidad dependerá del porcentaje de desembolso de los Compromisos de Capital Adicionales del accionista incumplidor respecto del total a desembolsar conforme a la prestación accesoria de desembolso de fondos aparejada a sus acciones en el momento del incumplimiento: (I) si el porcentaje de desembolso efectivo (esto es, previo al desembolso de la Aportación de Fondos no efectuado) es inferior o igual al cincuenta por ciento (50%), la Penalidad será del cien por cien (100)% de los Fondos Netos; (II) si el porcentaje de desembolso efectivo (esto es, previo al desembolso de la Aportación de Fondos no efectuado) es superior al cincuenta por ciento (50%) pero inferior o igual al setenta y cinco por ciento (75%), la Penalidad será del cincuenta por ciento (50%) de los Fondos Netos; y (III) si el porcentaje de desembolso efectivo (esto es, previo al desembolso de la Aportación de Fondos no efectuado) es superior al setenta y cinco por ciento (75%), la Penalidad será del veinticinco por ciento (25%) de los Fondos Netos. Después de la deducción de la Penalidad, el resto de los Fondos Netos positivo (si lo hubiere) será transferido a la cuenta bancaria española designada por el accionista incumplidor.

- (vi) *En caso de incumplimiento de la prestación accesoria distinta del desembolso de fondos, los fondos obtenidos en la subasta derivados del producto del precio de las acciones del accionista incumplidor se utilizarán para pagar los siguientes elementos en el siguiente orden: (A) cualesquiera costes o gastos incurridos por la Sociedad, las sociedades encargadas del asesoramiento estratégico y gestión discrecional de la Sociedad y/o cualquiera de sus filiales relacionados con, o incurridos a resultas del*

incumplimiento correspondiente (incluyendo los gastos incurridos en el proceso de subasta, gastos de formalización de la transmisión de las acciones del accionista incumplidor y cualquier reclamación evaluada, planeada o ejecutada en relación con el incumplimiento); y (B) si, tras haber restado los elementos mencionados de los fondos obtenidos en la subasta, el resultado es positivo (los Fondos Netos del Incumplimiento No Monetario), la Sociedad tiene derecho a aplicar una penalidad adicional sobre dichos fondos netos y retener la cantidad resultante (la Penalidad no Monetaria): (I) si los Fondos Netos del Incumplimiento No Monetario son superiores a una (1) vez los fondos desembolsados por el accionista incumplidor en el momento en que se efectúa la notificación de incumplimiento, en ese caso la Penalidad no Monetaria será equivalente al exceso total sobre los fondos desembolsados más un veinticinco por ciento (25%) de los fondos desembolsados; y (II) si los Fondos Netos del Incumplimiento No Monetario son iguales o inferiores a una (1) vez los fondos desembolsados por el accionista incumplidor en el momento en que se efectúa la notificación de incumplimiento, la Penalidad no Monetaria será equivalente al veinticinco por ciento (2%) de los Fondos Netos. Después de la deducción de la Penalidad no Monetaria, el resto de los fondos netos positivo (si lo hubiere) será transferido a la cuenta bancaria española designada por el accionista incumplidor.

- (b) *En caso de que no tenga éxito la subasta descrita anteriormente entre los accionistas que no han incumplido, podrá celebrarse una nueva subasta entre terceros ajenos a la Sociedad en un plazo de sesenta (60) días naturales a partir de la fecha de celebración de la primera subasta con arreglo a las mismas normas descritas anteriormente. En caso de incumplimiento de la prestación accesoria distinta del desembolso de fondos, si ningún tercero manifiesta interés en la subasta, en ese caso el accionista incumplidor adeudará a la Sociedad un importe equivalente al veinticinco por ciento (25%) de los fondos desembolsados por el accionista incumplidor (la Compensación en Efectivo). El accionista incumplidor pagará la Compensación en Efectivo dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha en la que la Sociedad notifique al accionista incumplidor el hecho de que no se ha encontrado un tercero interesado en adquirir sus acciones. Si el accionista incumplidor declara que no tiene suficiente liquidez para pagar la Compensación en Efectivo, en ese caso la Sociedad tendrá derecho a deducir cualquier distribución de capital que se vaya a pagar al accionista incumplidor hasta que la Compensación en Efectivo se haya cubierto en su totalidad; si el accionista incumplidor vende sus acciones en un momento posterior en ese caso satisfará la deuda pendiente con cargo al producto resultante de la venta.*
- (c) *Alternativamente, en caso de incumplimiento de la prestación accesoria de desembolso de fondos, aplicar lo previsto en los artículos 358 (Escritura pública de reducción de capital social) y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital, con las adaptaciones que procedan. En este sentido, en el supuesto que se opte por la reducción de capital mediante amortización de las acciones por cuenta y riesgo del*

accionista incumplidor, dicha reducción de capital se realizará por el valor nominal de las mismas, y la diferencia entre el valor razonable y el valor nominal se considerará como cláusula penal, pudiendo la Sociedad retener el importe íntegro de dicha diferencia (no teniendo el accionista incumplidor derecho a recibir importe alguno distinto del nominal).

Obligación indemnizatoria

17. *Adicionalmente a lo dispuesto en el apartado, en aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione (o pueda ocasionar) la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, resultará de aplicación de lo dispuesto en el artículo 33 de los presentes Estatutos Sociales.*

Transmisión de las acciones que lleven aparejadas prestaciones accesorias

18. *Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, estas prestaciones accesorias) por actos Inter vivos o mortis causa. A estos efectos, la transmisión deberá realizarse con sujeción a lo dispuesto en el artículo 8 de los presentes Estatutos Sociales (relativo al régimen de transmisión de las acciones)."*

"Artículo 8. Transmisión de las acciones

Libre transmisibilidad de las acciones

1. *Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.*

Transmisiones en caso de cambio de control

2. *No obstante lo dispuesto en el punto 1. anterior, la persona que pretenda adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismos términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los restantes accionistas de la Sociedad.*
3. *El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones.*
4. *La transmisión de las acciones de la Sociedad tendrá lugar por transferencia contable. La inscripción de la transmisión en el registro contable a favor del adquirente producirá los*

mismos efectos que la tradición de los títulos. Las transmisiones de acciones que no se ajusten a los presentes Estatutos y, en su defecto, a lo establecido en la Ley, no serán reconocidas por la Sociedad y no producirán efecto alguno frente a ésta.

“Artículo 39. Pactos parasociales

- 1. El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad los pactos que suscriba, prorrogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que le confieren, de conformidad con lo establecido en la Ley.*
- 2. Las comunicaciones deberán realizarse al Órgano de Administración dentro del plazo máximo de los cuatro (4) Días Hábiles siguientes a aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*
- 3. La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del mercado regulado o sistema multilateral de negociación en el que la Sociedad cotice, desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo.”*

“Artículo 40. Exclusión de negociación

- 1. Desde el momento en el que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación, en el caso en que la Junta General adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones de dicho mercado que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.*
- 2. La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del mercado regulado o sistema multilateral de negociación en el que la Sociedad cotice.”*

3.7. Descripción del funcionamiento de la Junta General

A continuación, se detallan las principales normas estatutarias relacionadas con el funcionamiento de la junta general de accionistas de la Sociedad, el cual estará en todo momento sujeto a lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad:

“Artículo 12. Competencia y anuncio de la convocatoria de la Junta General

- 1. La Junta General habrá de ser convocada por el Órgano de Administración y, en su caso, por los liquidadores de la Sociedad.*

2. *Asimismo, el Órgano de Administración deberá convocar la Junta General siempre que lo considere oportuno para los intereses sociales y estará obligado a hacerlo en los siguientes casos:*
 - (a) *cuando la Junta General haya de reunirse con el carácter de Junta General ordinaria; y*
 - (b) *cuando lo soliciten uno o varios accionistas que representen, al menos, un cinco por ciento (5%) del capital social. En este caso, la Junta General deberá ser convocada para su celebración dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha en que se hubiere requerido notarialmente a los administradores para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido objeto de solicitud. El anuncio hará constar necesariamente la fecha en que, si procediera, se reunirá la Junta General en segunda convocatoria.*
3. *Lo anterior se entiende sin perjuicio de la convocatoria de la Junta General por el Secretario judicial o el Registrador Mercantil del domicilio social, en los casos y con los requisitos legalmente previstos.*
4. *Asimismo, disuelta la Sociedad, la convocatoria de la Junta General corresponderá al órgano de liquidación.”*

“Artículo 14. Forma y contenido de la convocatoria

1. *La Junta General será convocada mediante anuncio publicado en la página web corporativa de la Sociedad si ésta hubiera sido creada, inscrita y publicada en los términos legalmente aplicables. En caso contrario, la convocatoria se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia en que esté situado el domicilio social. Entre la convocatoria y la fecha prevista para la celebración de la reunión deberá existir un plazo de al menos un (1) mes.*
2. *El anuncio expresará en todo caso el nombre de la Sociedad, el lugar, la fecha y hora de la reunión en primera convocatoria, el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria, así como el orden del día, en el que figurarán los asuntos a tratar. También podrá hacerse constar la fecha, hora y lugar en que, si procediere, se reunirá la Junta General en segunda convocatoria.*
3. *Si la Junta General, debidamente convocada, no se celebrara en primera convocatoria, ni se hubiese previsto en el anuncio la fecha de la segunda convocatoria, deberá ésta ser anunciada, con el mismo orden del día y los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la Junta General no celebrada y con al menos diez (10) días de antelación a la fecha de la reunión.*
4. *Lo dispuesto en este artículo 14 se entiende sin perjuicio del cumplimiento de los específicos requisitos legalmente fijados para la convocatoria de la Junta General por razón de los asuntos a tratar o de otras circunstancias.”*

“Artículo 16. Constitución de la Junta General

1. *La Junta General, sea ordinaria o extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera o en segunda convocatoria cuando los accionistas presentes o representados posean el porcentaje de capital con derecho de voto establecido por la Ley. Excepcionalmente, todos aquellos acuerdos que exijan una mayoría reforzada de al menos el ochenta por ciento (80%) del capital presente o representado, exigirán igualmente un quorum reforzado en primera y sucesivas convocatorias de al menos dos tercios (2/3) del capital social.*
2. *Si para adoptar válidamente un acuerdo respecto de alguno o varios de los puntos del orden del día de la Junta General fuera necesaria, de conformidad con la normativa aplicable o los presentes Estatutos Sociales, la asistencia de un determinado quorum y dicho quorum no se consiguiera, quedará el orden del día reducido al resto de los puntos del mismo que no requieran el indicado quorum para adoptar válidamente acuerdos.*
3. *Las ausencias que se produzcan una vez válidamente constituida la Junta General no afectarán a su celebración.*
4. *Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, la Junta General se entenderá convocada y quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representado todo el capital social y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta General. La Junta General Universal podrá celebrarse en cualquier lugar del territorio nacional o del extranjero o, cuando los concurrentes se encuentren en diferentes puntos geográficos, por medios telemáticos que garanticen la identidad del sujeto y permitan la permanente comunicación entre ellos, asegurando que los asistentes remotos tengan noticia en tiempo real de la Junta General Universal y puedan intervenir en la misma.”*

“Artículo 17. Derecho de asistencia, legitimación y representación

1. *Tendrán derecho de asistencia a las Juntas Generales los accionistas de la Sociedad que, a título individual o en agrupación con otros accionistas, sean titulares de acciones que representen al menos el uno por mil (1/1.000) del capital social en cada momento.*
2. *Para el ejercicio del derecho de asistencia, los accionistas deberán tener las acciones inscritas a su nombre en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con cinco (5) días de antelación a su celebración, lo que podrán acreditar mediante la correspondiente tarjeta de asistencia, certificado expedido por alguna de las entidades autorizadas legalmente para ello u otro medio acreditativo válido que sea admitido por la Sociedad.*
3. *Sin perjuicio de la asistencia de personas jurídicas accionistas a través de quien corresponda, todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por otra persona, aunque ésta no sea accionista, representación que deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta General. Tanto en*

estos casos como en el supuesto de que el accionista delegue su derecho de asistencia, no se podrá tener en la Junta General más que un representante. No obstante, el representante podrá tener la representación de más de un accionista sin limitación en cuanto al número de accionistas representados. Cuando un representante tenga representaciones de varios accionistas, podrá emitir votos de signo distinto en función de las instrucciones dadas por cada accionista. En todo caso, el número de acciones representadas se computará para la válida constitución de la Junta.

4. *No será válida ni eficaz la representación conferida a quien no pueda ostentarla con arreglo a la Ley.*
5. *La representación es siempre revocable. La asistencia a la Junta General del representado, ya sea físicamente o por haber emitido el voto a distancia, supone la revocación de cualquier delegación, sea cual sea la fecha de aquella. La representación quedará igualmente sin efecto por la enajenación de las acciones de que tenga conocimiento la Sociedad.*
6. *Cuando la representación se confiera mediante medios de comunicación a distancia, sólo se reputará válida si se realiza:*
 - (a) *mediante entrega o correspondencia postal, haciendo llegar a la Sociedad la tarjeta de asistencia y delegación debidamente firmada, u otro medio escrito que, a juicio del Órgano de Administración en acuerdo adoptado al efecto, permita verificar debidamente la identidad del accionista que confiere su representación y la del delegado que designa; o*
 - (b) *mediante correspondencia electrónica o cualquier otro medio de comunicación a distancia con la Sociedad, a la que se acompañará copia en formato electrónico de la tarjeta de asistencia y delegación, en la que se detalle la representación atribuida y la identidad del representado, y que incorpore la firma electrónica u otra clase de identificación del accionista representado, en los términos que fije el Órgano de Administración en acuerdo adoptado al efecto para dotar a este sistema de representación de las adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista representado.*
7. *Para su validez, la representación conferida por cualquiera de los citados medios de comunicación a distancia habrá de recibirse por la Sociedad antes de las veinticuatro (24) horas del tercer día anterior al previsto para la celebración de la Junta General en primera convocatoria. En el acuerdo de convocatoria de la Junta General de que se trate, el Órgano de Administración podrá reducir esa antelación exigida, dándole la misma publicidad que se dé al anuncio de convocatoria. Asimismo, el Órgano de Administración podrá desarrollar las previsiones anteriores referidas a la representación otorgada a través de medios de comunicación a distancia.*
8. *La representación podrá incluir aquellos puntos que, aun no estando previstos en el orden del día de la convocatoria, puedan ser tratados en la Junta General por permitirlo la Ley.*

9. *El Presidente, el Secretario de la Junta General o las personas designadas por su mediación, se entenderán facultadas para determinar la validez de las representaciones conferidas y el cumplimiento de los requisitos de asistencia a la Junta General.”*

“Artículo 20. Régimen de mayorías

1. *La Junta General decidirá sobre los asuntos propios de su competencia siguiendo el procedimiento previsto en la Ley y en los presentes Estatutos Sociales.*
2. *La voluntad de los accionistas expresada por las mayorías establecidas en el presente artículo regirá la vida de la Sociedad. Todos los accionistas, incluso los disidentes y los ausentes, quedan sometidos a los acuerdos de la Junta General en relación con los asuntos propios de su competencia, sin perjuicio del derecho de separación del accionista cuando legalmente proceda y de los derechos de impugnación establecidos en la normativa aplicable.*
3. *Con carácter general y salvo en los supuestos en los que la Ley o los presentes Estatutos Sociales hayan establecido mayorías reforzadas, los acuerdos sociales se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la Junta General, entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado y con derecho a voto. Concretamente, será necesaria mayoría simple para los acuerdos relativos a alguno de los asuntos que se mencionan a continuación:*
 - (a) *la terminación por parte de la Sociedad de cualesquiera acuerdos de asesoramiento estratégico y gestión discrecional que tenga suscritos la Sociedad con la correspondiente sociedad gestora (la “Sociedad Gestora”) ante un incumplimiento grave del correspondiente acuerdo o un supuesto de fraude, negligencia, mala fe o delito en la prestación de sus servicios por, o insolvencia de, la Sociedad Gestora;*
 - (b) *la terminación de cualesquiera acuerdos de asesoramiento estratégico y gestión discrecional que tenga suscritos la Sociedad con la Sociedad Gestora ante un cambio de la legislación aplicable a la Sociedad o a la Sociedad Gestora que imposibilite legalmente la prestación de servicios bajo el correspondiente acuerdo por parte de la Sociedad Gestora;*
 - (c) *la decisión de solicitar la admisión a cotización de las acciones de la Sociedad en un mercado regulado de valores o en un sistema multilateral de negociación.*
4. *Para los acuerdos relativos a alguno de los asuntos que se mencionan a continuación, será necesario el voto favorable de al menos dos tercios (2/3) del capital social de los accionistas presentes o representados y con derecho a voto:*
 - (a) *cualquier ampliación del capital social de la Sociedad, distinta de aumentos de capital expresamente previstos en cualesquiera acuerdos de los accionistas de la*

Sociedad existentes en el momento de aprobación del aumento, o cualesquiera modificaciones estructurales de la Sociedad;

- (b) cualesquiera modificaciones significativas en la estrategia empresarial de la Sociedad o en cualesquiera acuerdos de asesoramiento estratégico y gestión discrecional que tenga suscritos la Sociedad, a solicitud de la Sociedad Gestora, o con el consentimiento de la Sociedad Gestora cuando la referida modificación se lleve a cabo a solicitud de accionistas que representen al menos el cinco por ciento (5%) de las acciones de la Sociedad, salvo que dicha modificación sea meramente de carácter técnico de redacción o se efectúe con el único objetivo de clarificar una interpretación determinada o corregir un error;*
 - (c) cualquier modificación significativa de la política de valoración vigente;*
 - (d) la extensión de la duración de cualesquiera acuerdos de asesoramiento estratégico y gestión discrecional que tenga suscritos la Sociedad por un plazo superior a ocho (8) años;*
 - (e) la promoción de un vehículo de inversión sucesor antes de la fecha estipulada en cualesquiera acuerdos de asesoramiento estratégico y gestión discrecional que tenga suscritos la Sociedad; y*
 - (f) el nombramiento o renovación de cualquier sociedad gestora del asesoramiento estratégico y gestión de la Sociedad.*
5. *Para los acuerdos relativos a alguno de los asuntos que se mencionan a continuación, será necesario el voto favorable de al menos el ochenta por ciento (80%) del capital social que los accionistas, presentes o representados, con derecho a voto:*
- (a) cualesquiera modificaciones de cualesquiera acuerdos de asesoramiento estratégico y gestión discrecional que tenga suscritos la Sociedad, efectuadas en contra de la recomendación de la Sociedad Gestora;*
 - (b) la terminación por parte de la Sociedad, sin motivo, de cualesquiera acuerdos de asesoramiento estratégico y gestión discrecional que tenga suscritos la Sociedad;*
 - (c) cualesquiera modificaciones de la estrategia empresarial contra la recomendación de la correspondiente Sociedad Gestora.*
6. *Se permite el fraccionamiento del voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas pero actúen por cuenta de clientes distintos puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de estos.*

3.8. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función

Con fecha 29 de marzo de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la suscripción de un contrato de liquidez (el “**Contrato de Liquidez**”) con el intermediario financiero, miembro de mercado, Renta 4 Banco, S.A. (el “**Proveedor de Liquidez**”) con carácter previo a la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad al segmento BME Growth de BME MTF Equity. A tal efecto, el 26 de abril de 2023, la Sociedad y el Proveedor de Liquidez suscribieron el Contrato de Liquidez.

En virtud del Contrato de Liquidez, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en BME Growth, de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular 5/2020, de 30 de julio, sobre normas de contratación de acciones de sociedades incorporadas al segmento BME Growth de BME MTF Equity y su normativa de desarrollo (las “**Normas de Contratación**”).

El objeto del contrato de liquidez será favorecer la liquidez de las transacciones, conseguir una suficiente frecuencia de contratación.

El Proveedor de Liquidez transmitirá a la Sociedad la información sobre la ejecución del contrato que aquella precise para el cumplimiento de sus obligaciones legales.

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en BME Growth de acuerdo con sus Normas de Contratación y dentro de sus horarios de negociación previstos para esta Sociedad no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez mediante operaciones de elevado volumen tal y como éstas se definen en la Circular 5/2020 de BME Growth.

En virtud de lo previsto en el Contrato de Liquidez, la Sociedad se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de cien mil euros (100.000.-€) en efectivo y tres mil ochocientos cuarenta y siete (3.847) acciones de la Sociedad (equivalentes a cien mil veintidós euros (100.022.-€) a un precio de referencia de veintiséis euros (26,00.-€) por acción), con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

El Contrato de Liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en BME Growth y podrá ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de sesenta (60) días. La resolución del Contrato de Liquidez será comunicada por la Sociedad a BME Growth.

La finalidad de los fondos y acciones puestas a disposición por parte de la Sociedad es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que la Sociedad no podrá disponer de ellos salvo en caso de que los mismos excediesen de las necesidades establecidas por la normativa de BME Growth.

El Proveedor de Liquidez deberá disponer una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el Contrato de Liquidez respecto a la Sociedad.

El contrato de liquidez prohibirá que el Proveedor de Liquidez solicite o reciba de la Sociedad instrucciones sobre el momento, precio o demás condiciones de las operaciones que ejecute en virtud del contrato. Tampoco podrá solicitar ni recibir información privilegiada u otra información relevante de la Sociedad.

4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Según el artículo 29.3 de los estatutos sociales de la Sociedad, el Consejo de Administración podrá establecer cuantas comisiones y/o comités estime convenientes para el adecuado desarrollo de sus funciones.

El Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión celebrada en fecha 11 de marzo de 2022, acordó la creación de un comité de supervisión (el “**Comité de Supervisión**”), compuesto por los accionistas que tengan una participación de al menos el cinco por ciento (5%) en el capital social de la Sociedad, y que tendrá entre sus funciones: la revisión la información financiera y contable; el seguimiento y cumplimiento de la estrategia de negocio de la Sociedad; el estado de la cartera y los activos de la Sociedad; las desinversiones de la Sociedad, en su caso; y la aplicación adecuada del régimen de prelación en la asignación de oportunidades de inversión entre la Sociedad y PGIM según el Acuerdo de Asignación de Activos.

En todo caso, el funcionamiento del Comité de Supervisión y sus reuniones deberán cumplir estrictamente con las normas societarias, así como la normativa de abuso de mercado que resulte de aplicación en cada momento.

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

5.1. Información relativa al Asesor Registrado incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor

La Sociedad designó el 26 de septiembre de 2022 a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado, cumpliendo con ello el requisito establecido la Circular de BME Growth 1/2020, de fecha 30 de julio de 2020, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity —según ha sido modificada por la Circular 2/2022, de fecha 22 de julio de 2022—. En esta circular se establece que la empresa con valores incorporados en el segmento BME Growth de BME MTF Equity deberá tener en todo momento designado un Asesor Registrado que figure inscrito en el Registro de Asesores Registrados del mencionado Mercado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de las obligaciones que le corresponden en función de la Circular 4/2020 de BME Growth.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración de BME Growth como asesor registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular 4/2020 de BME Growth, y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados del segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el tomo 21.918, folio 11, sección B, Hoja M-390614, con C.I.F. nº A62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Corporate, S.A. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como asesor registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Adicionalmente, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo Grupo que Renta 4 Corporate, S.A., actúa como Entidad Agente y Proveedor de Liquidez.

La Sociedad, Renta 4 Corporate, S.A. y Renta 4 Banco, S.A. declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado, Proveedor de Liquidez y Entidad Agente descrito anteriormente.

5.2. En caso de que el documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor

CBRE Valuation Advisory, S.A., valorador cualificado de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de las RICS con domicilio en Paseo de la Castellana 202 (Madrid), ha emitido el 12 de enero de 2023 el informe de valoración de los activos de la Sociedad que se adjunta como *Anexo IV* del presente Documento Informativo y el 27 de febrero de 2023 el informe de valoración de la Sociedad que se adjunta como *Anexo V* del presente Documento Informativo.

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento Informativo, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a Milepro en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en BME Growth:

- (i) CBRE Valuation Advisory, S.A. ha realizado la valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad que se adjunta como *Anexo IV* de este Documento Informativo, así como la valoración de las acciones de la Sociedad que se adjunta como *Anexo V* de este Documento Informativo.
- (ii) Cuatrecasas Gonçalves Pereira, S.L.P., ha participado como asesor legal y jurídico de la Sociedad en el proceso de incorporación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity de sus acciones a BME Growth y ha elaborado la due diligence societaria.
- (iii) PwC ha elaborado la due diligence financiera y fiscal.
- (iv) RENTA 4 Banco, S.A. ha sido designado como Proveedor de Liquidez

6. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

La Sociedad declara haber obtenido el consentimiento expreso de todas las personas físicas identificadas para ceder los datos de carácter personal de los mismos y de los incorporados en sus curriculums a los efectos del cumplimiento de las disposiciones recogidas en la Circular 1/2020 de BME Growth.

ANEXO I Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs

Recibo de presentación

Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE538039512021

Fecha: 05-07-2021

Hora: 11:21:21

Vía de entrada: Internet con certificado electrónico

Datos del trámite

Trámite: ZZ015 - Presentación de recurso o solicitud

Procedimiento: ZZ01 - Procedimiento genérico de revisión

Asunto: ACOGIMIENTO RÉGIMEN SOCIMI

Datos del interesado

NIF: A02766392

Nombre / Razón social: MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA S.A.

Datos de contacto

Teléfono: 913106370

Correo electrónico: mariaruiz@azora.es

Relación de ficheros anexados

-	Nombre del archivo	Descripción	Tamaño (bytes)	Algoritmo Huella	Huella electrónica	Código seguro de verificación (CSV)
1	MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA Comunicación AEAT_Acogimiento Régimen SOCIMI_5 julio 2021.pdf	MILEPRO LOGISTICA ULTIMA MILLA COMUNICACION AEAT A	5121414	SHA-1	06173DEAE6AE38106872E1A65C378C7A4FABFCC3	RQAT7VLNL832YEC7

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015). Autenticidad verificable mediante Código Seguro de Verificación **UW5Y5UE3QCSVPL79** en www.agenciatributaria.gob.es.

La emisión de este recibo de presentación no prejuzga la admisión definitiva del escrito si concurriera alguna de las causas de rechazo contenidas en el artículo 29.1 del Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre.

A LA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

COMUNICACIÓN DEL ACUERDO ADOPTADO MEDIANTE EL QUE SE OPTA POR LA APLICACIÓN DEL RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO PREVISTO EN LA LEY 11/2009

DON FRANCISCO JAVIER PICÓN GARCÍA DE LEÁNIZ, con D.N.I. número 52.369.220-Z, en nombre y representación de la sociedad MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA, S.A.U. (la "Sociedad"), con NIF n° A-02766392 y con domicilio social en Madrid, calle Villanueva 2B, Escalera 1, Planta SM, debidamente facultado para realizar la presente comunicación en virtud de la escritura pública de apoderamiento general otorgada por la Sociedad ante el Notario de Madrid, Don Javier Navarro-Rubio Serres, el 2 de julio de 2021, con número 1.719 de su protocolo, copia de la cual se adjunta a la presente comunicación como DOCUMENTO UNO, comparece y

EXPONE

- I. Que, MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA, S.A.U. es una sociedad residente en territorio español cuyo objeto social principal es, entre otros, la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- II. Que, mediante el Acuerdo de fecha 30 de junio de 2021, el accionista único de la Sociedad, Azora Capital, S.L., con N.I.F. B-84777465, ha decidido optar por la aplicación del régimen especial en el Impuesto sobre Sociedades de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") previsto en la Ley 11/2009, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2021, cuya certificación se adjunta como DOCUMENTO DOS.
- III. Que, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 8° de la Ley 11/2009, la Sociedad comunica mediante el presente escrito a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria que según el domicilio fiscal de la Sociedad corresponde la opción por la aplicación del régimen especial de SOCIMI, antes de los tres últimos meses previos a la conclusión del periodo impositivo que finaliza el 31 de diciembre de 2021, por lo que el régimen fiscal especial será de aplicación en los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2021.

En virtud de lo expuesto

SOLICITA

Que se tenga por presentado este escrito en tiempo y forma junto con los documentos que se acompañan, se sirva a admitirlo, y en su virtud tenga por comunicada a los efectos legales oportunos el acuerdo por el que se opta por la aplicación del régimen fiscal especial en el Impuesto sobre Sociedades de las SOCIMI en los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2021.

En Madrid, a 5 de JULIO de 2021

DON FRANCISCO JAVIER PICÓN GARCÍA DE LEÁNIZ
Apoderado
MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA, S.A.U.

ANEXO II Cuentas Anuales individuales de Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. e informe del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021

Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría

Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2021

Informe de gestión



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
---	---

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
Valoración de inversiones inmobiliarias	

Al 31 de diciembre de 2021 el valor neto contable de las inversiones inmobiliarias registradas en el activo no corriente asciende a 10.891 miles de euros, tal y como se detalla en la nota 6 de las cuentas anuales, constituyendo un 61% de los activos de la Sociedad.

La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que, en su caso, hayan experimentado, tal y como se dispone en las notas 4.1 y 6 de las cuentas anuales adjuntas. Al menos a cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existe un indicio de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada y, en concreto, si hay una disminución del valor razonable por debajo del valor neto contable.

Para considerar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad se basa en las valoraciones realizadas por un experto independiente. Las valoraciones son realizadas conforme a los estándares internacionales cuya metodología ha sido descrita en las notas 4.1 y 6 de las cuentas anuales adjuntas. Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamiento firmados y, en concreto, su renta. Igualmente asumen determinadas hipótesis claves como rentabilidades de salida (exit yields), rentas estimadas de mercado y las transacciones comparables, llegando a una valoración final.

La Sociedad registra la dotación a la amortización de dichas inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 4.1 de la memoria de las cuentas anuales.

La importancia de las estimaciones y juicios que conllevan estas valoraciones, unido a que un pequeño porcentaje de diferencia en la valoración de una propiedad podría resultar en una cifra material, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como un aspecto más relevante de la auditoría.

Para las adquisiciones de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, comprobamos la documentación clave soporte de una muestra de ellas, tales como contratos y escrituras de compraventa, u otros documentos que afectan al precio de coste.

Comprobamos que la vida útil considerada para cada activo encaja con la naturaleza del mismo y realizamos pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización del ejercicio.

Respecto a potenciales pérdidas por deterioro, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por el experto independiente contratado por la dirección, sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología aceptada.
- Discusión de las principales hipótesis claves de la valoración mediante diversas reuniones con el experto valorador y la dirección.
- Realización de pruebas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador y utilizados por ellos en las mismas.

Adicionalmente, hemos comprobado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Otras cuestiones

Las cifras correspondientes al ejercicio anterior, 2020, que se incluyen a efectos comparativos en cada uno de los estados de las cuentas anuales del ejercicio 2021, no han sido auditadas.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

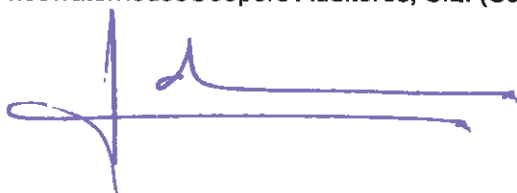
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

16 de marzo de 2022



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/01093

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.

**Cuentas Anuales
correspondientes al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2021
e Informe de Gestión**

W

+ 02

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE		10.991	14
Inversiones inmobiliarias	6	10.891	-
Inversiones financieras a largo plazo	7	100	-
Otros activos financieros		100	-
ACTIVO CORRIENTE		6.818	14
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		154	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	11	154	-
Periodificaciones a corto plazo		46	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	6.618	14
		17.809	14
		17.809	14
		17.809	14
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020 (*)
PATRIMONIO NETO		11.181	14
Fondos propios		11.181	14
Capital escriturado	9	2.399	60
Capital no exigido	9	-	(45)
Prima de emisión	9	3.599	-
Resultados de ejercicios anteriores	9	(1)	-
Otras aportaciones de socios	9	6.143	-
Resultado del periodo	3	(959)	(1)
PASIVO NO CORRIENTE		6.264	-
Deudas a largo plazo		6.164	-
Deudas con entidades de crédito	10	6.164	-
Otros pasivos financieros	10	100	-
PASIVO CORRIENTE		364	-
Deudas a corto plazo		146	-
Deudas con entidades de crédito	10	146	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		218	-
Otros acreedores	10	173	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	45	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		17.809	14

(*) Ejercicio no auditado.

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2021.

W

J OL

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021
 (Expresada en miles de euros)

	Nota	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020 (*)
<u>OPERACIONES CONTINUADAS</u>			
Importe neto de la cifra de negocios	12	400	-
Prestaciones de servicios		400	-
Otros gastos de explotación	12	(1.097)	(1)
Servicios exteriores		(1.097)	(1)
Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias	6	(89)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(786)	(1)
Gastos financieros		(173)	-
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	12	(93)	-
Por deuda con terceros	10	(80)	-
RESULTADO FINANCIERO		(173)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(959)	(1)
Impuestos sobre beneficios	11	-	-
RESULTADO DEL PERIODO	3	(959)	(1)

(*) Ejercicio no auditado.

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2021.

W

+ or

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2021
 (Expresado en miles de euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2021

(Expresado en miles de euros)

	Notas	31-12-2021	31-12-2020 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	3	(959)	(1)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	3	(959)	(1)

(*) Ejercicio no auditado.

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2021.

Handwritten marks: a blue checkmark and a blue signature/initials.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2021
 (Expresado en miles de euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2021

(Expresado en miles de euros)

Saldo final a 31 de diciembre 2019	Capital escriturado (Nota 9)	Capital no exigido (Nota 9)	Prima de emisión (Nota 9)	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios (Nota 9)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Total
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(1)	(1)
Operaciones con accionistas	60	(45)	-	-	-	-	15
Saldo final a 31 de diciembre 2020 (*)	60	(45)	-	-	-	(1)	14
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(959)	(959)
Otros movimientos	-	45	-	-	-	-	45
Desembolso de dividendos pasivos	-	-	-	-	-	-	-
Ampliación de capital	2.339	-	3.599	-	6.143	-	12.081
Distribución/aplicación del resultado del ejercicio anterior (Nota 3)	-	-	-	(1)	-	1	-
Saldo final a 31 de diciembre 2021	2.399	-	3.599	(1)	6.143	(959)	11.181

(*) Ejercicio no auditado.

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2021.

4

4

4

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2021
 (Expresado en miles de euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(821)	(1)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(959)	(1)
Ajustes al resultado:		262	-
- Amortización del inmovilizado	6	89	-
- Gastos financieros	10 y 12	173	-
Cambios en el capital corriente		(124)	-
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(154)	-
- Otros activos y pasivos corrientes		(46)	-
- Acreedores y otras cuentas a pagar		218	-
- Pago de intereses	10 y 12	(142)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(10.980)	-
Pagos por inversiones		(10.980)	-
- Inversiones inmobiliarias	6	(10.980)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		18.405	15
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		12.126	15
- Emisión de instrumentos de patrimonio	9	12.126	15
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		6.279	-
- Emisión de deudas con entidades de crédito	10	6.343	-
- Emisión de deudas con empresas del grupo, multigrupo y asociadas	12	10.800	-
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	10	(64)	-
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo, multigrupo y asociadas	12	(10.800)	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		6.604	14
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio y/o en la constitución de la Sociedad	8	14	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	8	6.618	14

(*) Ejercicio no auditado.

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2021.

W
+ m

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(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.

El 9 de marzo de 2021 se produjo el cambio de Accionista Único, pasando a ser el mismo Azora Capital, S.L. Con fecha 30 de abril la Sociedad cambió su denominación social a Milepro Logística Última Milla S.A.U. y, posteriormente, el 30 de junio de 2021 la Sociedad cambió nuevamente su denominación social a Milepro Logística Última Milla SOCIMI S.A.U. y se constituyó el Consejo de Administración.

Asimismo, con fecha 6 de julio de 2021, la Sociedad, Azora Capital, S.L. y CA Indosuez Wealth (Europe), Sucursal en España, éste último a los efectos de tomar razón de las disposiciones previstas en relación a los desembolsos de capital, suscribieron el Acuerdo de Accionistas para regular (i) los derechos, deberes y obligaciones de los Accionistas en su calidad de tales, (ii) el procedimiento para desembolsar los compromisos de capital, y (iii) las relaciones entre los Accionistas y entre los Accionistas y la Sociedad. Con el objetivo de que el conjunto de los accionistas comprometiese capital por importe agregado equivalente para llevar a cabo el plan de negocio de la Sociedad, dicho Acuerdo de Accionistas establecía, entre otros aspectos, un primer periodo de adhesión de nuevos accionistas entre el 6 de julio de 2021 y el 23 de julio de 2021, así como un segundo periodo de adhesión de nuevos accionistas entre el 1 de septiembre de 2021 y el 30 de noviembre de 2021.

De esta forma, tal y como se indica en la Nota 9, con fecha 29 de julio de 2021, tuvo lugar un aumento de capital en virtud del cual entraron en el accionariado de la Sociedad los Accionistas adheridos en el primer periodo de adhesión y, por ende, Azora Capital, S.L. dejó de ser el Accionista Único perdiendo la Sociedad la condición de unipersonalidad. Asimismo, con fecha 30 de noviembre de 2021, tras la finalización del segundo periodo de adhesión, (i) la Sociedad alcanzó compromisos de capital por importe total agregado de 59.980 miles de euros y (ii) tal y como se indica en la Nota 9, tuvo lugar un aumento de capital en virtud del cual entraron en el accionariado de la Sociedad los Accionistas adheridos en el segundo periodo de adhesión.

La actividad principal de la Sociedad es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones.

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); la misma tiene la intención de cotizar 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.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresada en miles de euros)

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.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresada en miles 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 31 de diciembre de 2021, la Sociedad cumple parcialmente los requisitos establecidos en la anterior Ley. No obstante, en opinión de los Administradores se han puesto en marcha los procesos necesarios para que el cumplimiento de la totalidad de los requisitos se produzca antes del período máximo establecido.

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 período 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 período 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 períodos 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 ha aprobado 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.

a) Otra información

Dada la actividad a la que se dedica, la Sociedad no tiene gastos, activos, provisiones, ni

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresada en miles de euros)

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 las presentes cuentas anuales.

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. Las presentes cuentas anuales se presentan en miles de euros.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales han sido formuladas 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.

El pasado 30 de enero de 2021 se publicó en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre. Asimismo, y como consecuencia del RD 1/2021, el pasado 13 de febrero de 2021, se publicó en el Boletín Oficial del Estado la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) por la que se dictan norma de registro, valoración y elaboración de cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios (en adelante "Resolución de ingresos").

El contenido del Real Decreto y de la Resolución, antes mencionados, debe aplicarse en las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021.

A efectos comparativos, los cambios no afectan a la Sociedad de manera significativa.

Las presentes cuentas anuales han sido elaboradas y formuladas por el Consejo de Administración el 11 de marzo de 2022.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresada en miles de euros)

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales han sido obtenidas 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 correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Las Cuentas Anuales del ejercicio 2020, fueron aprobadas por el Socio Único el 4 de enero de 2021.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. En consecuencia, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. 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 las cuentas anuales adjuntas 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 4.1).
- Cumplimiento del Régimen SOCIMI (Notas 1.a y 11).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2021, 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

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las 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, además de las cifras del ejercicio 2021, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del período anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario y lo indicado en la Nota 2.g.

Por último, se debe tener en cuenta a la hora de interpretar las cifras incluidas en estas cuentas anuales que la Sociedad fue constituida el 5 de noviembre de 2020 (Nota 1), por lo que las transacciones del ejercicio 2020 corresponden al periodo transcurrido desde dicha fecha hasta el 31 de diciembre de 2020, mientras que en el ejercicio 2021 incluyen los 12 meses de actividad.

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 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.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresada en miles de euros)

g) Cambios de políticas contables como consecuencia del Real Decreto 1/2021

El pasado 30 de enero de 2021 se publicó en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre. Asimismo, y como consecuencia del Real Decreto 1/2021, el pasado 13 de febrero de 2021, se publicó en el Boletín Oficial del Estado la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) por la que se dictan norma de registro, valoración y elaboración de cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios (en adelante "Resolución de ingresos").

El contenido del Real Decreto y de la Resolución, antes mencionados, debe aplicarse en las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021.

Las principales diferencias entre los criterios contables y de clasificación utilizados en el ejercicio 2020 y los aplicados en el 2021 que han afectado a la Sociedad son los siguientes:

i) Instrumentos financieros - clasificación y valoración

En la fecha de aplicación inicial del Real Decreto 1/2021, 1 de enero de 2021, la Sociedad ha optado por la aplicación de la DT 2ª e incluir información comparativa sin expresar de nuevo reclasificando las partidas del ejercicio 2020 para mostrar los saldos del dicho ejercicio ajustados a los nuevos criterios de presentación. Por lo que la Sociedad ha aplicado las nuevas categorías de instrumentos financieros de acuerdo con el Real Decreto 1/2021 para el ejercicio finalizado 31 de diciembre de 2021, y ha aplicado las nuevas categorías, sólo a efectos de presentación, para el ejercicio comparativo finalizado el 31 de diciembre de 2020. En consecuencia, los principales efectos de esta reclasificación a 1 de enero de 2021 son los siguientes:

- Todos los activos financieros se clasificaban al 31 de diciembre de 2020 en la categoría de "Préstamos y partidas a cobrar" y, con efectos 1 de enero de 2021, han sido reclasificados a la de "Activos a coste amortizado".
- En el caso de pasivos financieros, todos los pasivos financieros (tanto con entidades de crédito como otros) se clasificaban al 31 de diciembre de 2020 en la categoría de "Débitos y partidas a pagar" y con efectos 1 de enero de 2021 han sido reclasificados a la de "Pasivos a coste amortizado".

No se ha generado impacto de estos cambios en el patrimonio neto de la Sociedad.

ii) Ingresos por ventas y prestación de servicios

La aplicación al 1 de enero de 2021 de la Resolución del ICAC por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos para la entrega de bienes y la prestación de servicios, y la última modificación del PGC y sus disposiciones complementarias a través del RD 1/2021, ha supuesto cambios en la NRV 14 "Ingresos por ventas y prestación de servicios", así como en la información a incluir en la memoria sobre estas transacciones.

La nueva normativa se basa en el principio de que los ingresos ordinarios se reconocen cuando el control de un bien o servicio se traspa al cliente por el importe que refleje la contraprestación a la que espere tener el derecho la entidad – así el concepto de control, como principio fundamental, sustituye al actual concepto de riesgos y beneficios.

Para aplicar el anterior principio fundamental, se han de seguir las siguientes etapas sucesivas:

- identificar los contratos con clientes;

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresada en miles de euros)

- identificar las obligaciones a cumplir;
- determinar el precio o la contraprestación de la transacción del contrato;
- 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.

Los cambios clave que supone a la práctica actual son:

- a) Se establecen reglas para la identificación del contrato y de los diferentes bienes y servicios incluidos en el mismo, así como pautas para la combinación y modificación de contratos.
- b) Se fijan requisitos para determinar cuándo se produce el devengo del ingreso, en particular, para determinar si el ingreso debe reconocerse en un solo momento o a lo largo del tiempo, en función del porcentaje de realización de la actividad.
- c) Se parte de la definición del precio de la transacción y se analizan ciertos aspectos concretos como son las entregas a clientes de efectivo, de bienes a título gratuito o como los costes de abanderamiento; la contraprestación variable por descuentos, cantidades contingentes...; el componente financiero del contrato; y los activos cedidos por los clientes.
- d) Se analizan cuestiones y casos particulares como: costes incrementales de la obtención o cumplimiento de un contrato, garantías entregadas a los clientes, indicadores sobre actuación por cuenta propia vs ajena, opciones del cliente sobre bienes y servicios adicionales, etc.

Las diferencias entre los criterios contables y de clasificación utilizados en el ejercicio 2020 y los aplicados en el 2021 que han afectado a la Sociedad no han generado impacto significativo.

3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de distribución de las pérdidas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, formulada por los Administradores de la Sociedad y que se espera sea aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas, consiste en destinar la totalidad de estas a la cuenta "Resultados negativos de ejercicios anteriores" (misma situación a 31 de diciembre de 2020).

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales 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 políticas que son específicas de la actividad de la Sociedad y aquellas consideradas significativas y que requieran de juicios significativos atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

4.1. 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

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresada en miles de euros)

al reconocimiento inicial, la Sociedad contabiliza las inversiones inmobiliarias a su valor de coste, que se minorará 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 31 de diciembre de 2021, 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.

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 del ejercicio 2021 ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute 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 31 de diciembre de 2021 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 detalle de las yields y las tasas de descuento consideradas en el ejercicio de valoración, a 31 de diciembre se desglosa en la Nota 6.

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.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresada en miles de euros)

4.2 Instrumentos financieros

4.2.1 Activos financieros

Los instrumentos financieros han pasado a clasificarse en función de la gestión o modelo de negocio para gestionar los activos financieros y los términos contractuales de los flujos de efectivo de los mismos.

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.

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 considere 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.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)

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.

4.2.2 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.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)

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

4.3 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando se transfiere el control de los bienes o servicios a los clientes. En ese momento los ingresos se registran por el importe de la contraprestación que se espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes y servicios comprometidos derivados de contratos con clientes, así como otros ingresos no derivados de contratos con clientes que constituyen la actividad ordinaria de la Sociedad. El importe registrado se determina deduciendo del importe de la contraprestación por la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con clientes u otros ingresos correspondientes a las actividades ordinarias de la Sociedad, el importe de los descuentos, devoluciones, reducciones de precio, incentivos o derechos entregados a clientes, así como el impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos directamente relacionados con los mismos que deban ser objeto de repercusión.

En los casos en los que en el precio fijado en los contratos con clientes existe un importe de contraprestación variable, se incluye en el precio a reconocer la mejor estimación de la contraprestación variable en la medida que sea altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la contraprestación variable. La Sociedad basa sus estimaciones considerando la información histórica, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

- Prestación de servicios

La Sociedad presta servicios de arrendamiento. Los ingresos por la prestación de servicios se reconocen en el ejercicio en que se prestan los mismos.

Los ingresos de servicios de arrendamiento se reconocen sobre la base del servicio real prestado hasta el final del ejercicio sobre el que se informa, como proporción del total de servicios que se prestarán dado que el cliente recibe y consume los beneficios simultáneamente.

El servicio de arrendamiento se contabiliza como una obligación de ejecución separada. Cuando los contratos incluyen múltiples obligaciones de ejecución, el precio de la transacción se asignará a cada obligación de ejecución en base a los precios de venta independientes. Cuando éstos no son directamente observables, se estiman sobre la base del coste esperado más margen. Si los contratos incluyen la instalación de los productos, los ingresos para dichos bienes se reconocen en el momento en que se entrega el producto se traspasa la titularidad legal del mismo y el cliente lo acepta.

Las estimaciones de los ingresos, los costes o el grado de progreso hacia su finalización se revisan si cambian las circunstancias. Cualquier aumento o disminución resultante en los ingresos o costes estimados se refleja en el resultado del ejercicio en que las circunstancias que dan lugar a la revisión sean conocidas por la dirección.

Si los servicios prestados por la Sociedad superan el pago, se reconoce un activo por contrato. Si los pagos exceden los servicios prestados, se reconoce un pasivo por contrato.

Los ingresos derivados de contratos por prestación de servicios de arrendamiento se reconocen generalmente en el periodo en que se prestan los servicios sobre una base lineal durante el periodo de duración del contrato.

Si surgieran circunstancias que modificaran las estimaciones iniciales de ingresos ordinarios, costes o grado de avance, se procede a revisar dichas estimaciones. Las revisiones podrían dar lugar a aumentos o disminuciones en los ingresos y costes estimados y se reflejan en la cuenta de resultados en el periodo en el que las circunstancias que han motivado dichas revisiones son conocidas por la dirección.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresada en miles de euros)

4.4 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.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del Grupo o subgrupo, y su dependiente, las cuentas anuales a considerar a estos efectos serán las del Grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

En estos casos la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor, y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente se registra en reservas.

4.5 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.

4.6 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.

4.7 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

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresada en miles de euros)

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.

5. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La Sociedad gestiona el capital y su estructura financiera con el fin de asegurar que cada una de ellas sea capaz de hacer frente a sus pagos corrientes, compromisos de inversión, deudas y a maximizar el retorno a su accionista.

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: El ocurrir de los acontecimientos derivados de la crisis sanitaria causada por el COVID-19 generó un impacto relevante en el desarrollo de las operaciones inmobiliarias y financieras. Por este motivo, la Sociedad monitoriza y gestiona en todo momento la situación, con el fin de minimizar el impacto de la crisis sanitaria a sus operaciones.
- 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 adelantado 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 la crisis sanitaria.
- 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. Asimismo, a cierre del ejercicio, la Sociedad dispone de una posición de caja sólida que le permite atender adecuadamente todas sus obligaciones de pago en el corto plazo.
- 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 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 se considera este riesgo como no significativo.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresada en miles de euros)

Estimación del valor razonable

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se basa en los precios de mercado a la fecha del balance. El precio de cotización de mercado que se utiliza para los activos financieros es el precio corriente comprador.

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza su juicio para seleccionar una variedad de métodos y realiza hipótesis que se basan en las condiciones del mercado existentes en cada una de las fechas del balance.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.

6. 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:

31 de diciembre de 2021	Saldo inicial	Altas	Saldo final
Coste			
Terrenos	-	4.312	4.312
Construcciones y otros	-	6.656	6.656
Inversiones inmobiliarias en curso	-	12	12
Total coste	-	10.980	10.980
Amortización acumulada			
Construcciones y otros	-	(89)	(89)
Total amortización acumulada	-	(89)	(89)
Total Inversiones Inmobiliarias	-	10.891	10.891

6.1 Adquisiciones de inversiones inmobiliarias

El 30 de abril de 2021 la Sociedad ha adquirido una nave logística en Villaverde (Madrid) por un total de 10.700 miles de euros. El resto de las altas corresponden principalmente a los costes incurridos a raíz de la mencionada adquisición.

La inversión inmobiliaria adquirida el 30 de abril de 2021 se encuentra garantizando el préstamo suscrito por la Sociedad con una entidad financiera (Nota 10).

6.2 Evaluación del deterioro de las inversiones inmobiliarias

El detalle de las tasas de retorno y de descuento consideradas en el ejercicio de valoración, a 31 de diciembre es el siguiente:

Yields	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	4,15%	-
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Discount Rate)	6,00%	-

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresada en miles de euros)

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

La variación de 25 puntos porcentuales en las exit yields, así como la variación de un 10% en las rentas consideradas, 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:

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de 25 p.p. en las Exit Yields	Valoración	Disminución de 25 p.p.	Aumento de 25 p.p.
Ejercicio 2021			
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	14.300	580	(572)
Ejercicio 2020			
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	-	-	-
Sensibilidad de la valoración a modificaciones del 10% en las rentas consideradas	Valoración	Disminución de 10%	Aumento de 10%
Ejercicio 2021			
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja	14.300	1.189	(1.189)
Ejercicio 2020			
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja	-	-	-

6.3 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 ascendieron a 400 miles de euros a 31 de diciembre de 2021 (0 miles de euros a 31 de diciembre 2020) (Nota 12.1). Los importes de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Hasta un año	600	-
Entre uno y cinco años	2.400	-
Más de cinco años	200	-
Total	3.200	-

Durante el ejercicio 2021 no hay cuotas contingentes reconocidas como ingresos del periodo.

Los gastos de explotación asociados a los activos incluidos en las inversiones inmobiliarias ascienden a 9 miles de euros en 2021 (0 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

6.4 Otra información

Durante los ejercicios 2021 y 2020, 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 31 de diciembre 2021 y 2020, dichos activos se encontraban asegurados a su valor de reposición.

A 31 de diciembre 2021 y 2020, 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 31 de diciembre de 2021 y 2020 no hay elementos totalmente amortizados.

W
 +
 3/2

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no mantiene compromisos de inversión.

7. ACTIVOS FINANCIEROS

7.1 Préstamos y partidas a cobrar

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

A continuación, se muestra el valor en libros de activos financieros, correspondiendo todos ellos a la categoría de instrumentos financieros a coste amortizado:

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Activos financieros a largo plazo:		
Otros activos financieros	100	-
	100	-

7.2 Activos financieros a largo plazo

A 31 de diciembre de 2021, el epígrafe de los activos financieros a largo plazo está integrado por las fianzas depositadas derivadas de los arrendamientos que constituyen el objeto social de la Sociedad por importe de 100 miles de euros a 31 de diciembre de 2021 (0 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

La totalidad de estos activos tiene vencimiento en 2027.

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

La totalidad de dichos saldos están denominados en euros.

8. 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.

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

9. PATRIMONIO NETO

9.1 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). Del total de capital social al 31 de diciembre de 2020 estaban pendientes de desembolso 45.000 euros (75% del capital social).

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

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresada en miles de euros)

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

- El 28 de julio de 2021 se ha acordado 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 ha acordado 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 ha acordado 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 ha acordado 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 ha acordado 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 ha acordado 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 ha sido inscrita en el Registro Mercantil con fecha 4 de enero de 2022, se ha registrado en el balance al 31 de diciembre de 2021 al cumplirse todos los preceptos de la normativa al respecto.

De esta forma, a 31 de diciembre de 2021, el capital social queda representado por 2.399.200 acciones (60.000 acciones a 31 de diciembre de 2020) de 1 euro 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 31 de diciembre de 2021, no hay ningún accionista que ostente una participación igual o superior al 10% del capital de la Sociedad. No existe conocimiento por parte de la Sociedad de otras participaciones sociales que, siendo inferiores al porcentaje señalado, permitan ejercer una influencia notable en la Sociedad.

9.2 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.

A 31 de diciembre 2021 y 2020, la Sociedad no ha dotado la totalidad de la reserva legal.

9.3 Prima de emisión

De acuerdo con lo descrito en la Nota 9.1 respecto a las ampliaciones de capital, a 31 de diciembre 2021, la prima de emisión de la Sociedad asciende a 3.599 miles de euros (0 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresada en miles de euros)

9.4 Aportaciones de Socios

En el ejercicio 2021 se han acordado los siguientes desembolsos en concepto de prestaciones accesorias (aportaciones de socios) a razón de 2,5605 euros por acción:

Fecha del acuerdo	Importe total (miles de euros)
28 de julio de 2021	225
29 de julio de 2021	4.512
30 de noviembre de 2021	1.406

De esta forma, a 31 de diciembre 2021, el epígrafe de aportaciones de socios de la Sociedad asciende a 6.143 miles de euros (0 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

10. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	Deudas con entidades de crédito		Otros		Total	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Pasivos financieros no corrientes:						
Deudas con entidades de crédito	6.164	-	-	-	6.164	-
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	100	-	100	-
TOTAL	6.164	-	100	-	6.264	-
Pasivos financieros corrientes:						
Deudas con entidades de crédito	146	-	-	-	146	-
Acreedores varios	-	-	173	-	173	-
TOTAL	146	-	173	-	319	-
Total pasivos financieros	6.310	-	273	-	6.583	-

El importe en libros se aproxima a su valor razonable. La totalidad de dichos saldos están denominados en euros.

El detalle de los pasivos financieros, por vencimiento, a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	2022	2023	2024	2025	2026	2027 y ss.
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-	100
Deudas con entidades de crédito	146	129	177	226	5.632	-
Acreedores y otras cuentas a pagar	173	-	-	-	-	-
Total	319	129	177	226	5.632	100

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresada en miles de euros)

10.1 Otros pasivos financieros y acreedores varios

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

	2021	2020
A largo plazo		
Fianzas y depósitos recibidos derivados de los contratos de arrendamiento	100	-
A corto plazo		
Acreedores varios	173	-
Total Otros pasivos financieros	273	-

10.2 Deudas con entidades de crédito

El 30 de abril de 2021, la Sociedad ha formalizado un contrato de préstamo con garantía hipotecaria con una entidad financiera por importe nominal de 6.448 miles de euros y que devenga un interés de mercado, que se liquida trimestralmente, y con vencimiento de 5 años desde la fecha de primera disposición.

Este préstamo figura valorado a coste amortizado en el pasivo no corriente por importe de 6.164 euros y en el pasivo corriente por importe de 129 euros (0 miles de euros a 31 de diciembre de 2020), así como intereses pendientes de pago por importe de 17 euros (0 miles de euros a 31 de diciembre de 2020), que figuran a corto plazo. Esta deuda ha devengado en el ejercicio 2021 intereses por importe de 80 euros (0 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

La diferencia entre el valor nominal y el valor a coste amortizado de la deuda financiera corresponde a los gastos de formalización.

El contrato de financiación descrito anteriormente está sujeto al cumplimiento de determinados ratios financieros, los cuales son habituales en el sector en el que opera la Sociedad. Estos ratios se cumplen a 31 de diciembre de 2021.

10.3 Información sobre el aplazamiento de pago a proveedores:

El detalle de la información requerida en relación con el periodo medio de pago a los proveedores, en virtud de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, y la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, es la siguiente:

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	4,2	-
Ratio de operaciones pagadas	4,3	-
Ratio de operaciones pendientes de pago	2,7	-
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	1.664	-
Total pagos pendientes	173	-

10.4 Garantías concedidas

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad no había concedido avales, fianzas o garantías.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresada en miles de euros)

11. SITUACIÓN FISCAL

11.1 Saldos con Administraciones Públicas

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

	2021	2020
Hacienda Pública deudora por IVA	154	-
Total saldos deudores	154	-
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	45	-
Total saldos acreedores	45	-

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 todos los ejercicios desde su constitución para todos los impuestos que le son aplicables. 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.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de resultados correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

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 31 de diciembre de 2021, la Sociedad cumple parcialmente los requisitos mínimos exigidos para la aplicación de este régimen fiscal. No obstante, en opinión de los Administradores se han puesto en marcha los procesos necesarios para que el cumplimiento de la totalidad de los requisitos se produzca antes del período máximo establecido. 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.

11.2 Impuesto de sociedades

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.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresada en miles de euros)

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

	31 de diciembre de 2021			
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Estado total de cambios en el PN	Total
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General		
Resultado antes de impuestos	(959)	-	-	(959)
Diferencias permanentes	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-
Base imponible	(959)	-	-	(959)

	31 de diciembre de 2020			
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Estado total de cambios en el PN	Total
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General		
Resultado antes de impuestos	(1)	-	-	(1)
Diferencias permanentes	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-
Base imponible	(1)	-	-	(1)

En el ejercicio 2021, 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.

A continuación, se detalla la conciliación entre el gasto/(ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos:

	31 de diciembre de 2021		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Estado total de cambios en el PN
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General	
Resultado antes de impuestos	(959)	-	-
Carga impositiva teórica (0%)	-	-	-
Gasto / (ingreso) impositivo efectivo	-	-	-

	31 de diciembre de 2020		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Estado total de cambios en el PN
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General	
Resultado antes de impuestos	(1)	-	-
Carga impositiva teórica (0%)	-	-	-
Gasto / (ingreso) impositivo efectivo	-	-	-

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresada en miles de euros)

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

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Impuesto corriente	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	-	-
Impuesto sobre sociedades a pagar / (devolver)	-	-

A 31 de diciembre 2021, la Sociedad ha generado bases imponibles negativas por importe de 960 miles de euros (1 mil de euros a 31 de diciembre de 2020). 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.

11.3 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.

- 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.

- 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 al haberse obtenido resultados negativos.

- 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

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresada en miles de euros)

- 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:

La Sociedad no ostenta participaciones en el capital de entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

- 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.

12. INGRESOS Y GASTOS

12.1 Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios se corresponde con los ingresos por arrendamientos por importe de 400 miles de euros (0 miles de euros a 31 de diciembre 2020). La variación del importe de la cifra de negocios se la Sociedad viene determinada principalmente por el hecho de que el activo gracias al cual se generan dichos ingresos se ha adquirido en el ejercicio 2021.

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).

12.2 Otros gastos de explotación

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

	2021	Del 5 de noviembre de 2020 al 31 de diciembre de 2020
Reparaciones y mantenimiento	(1)	-
Servicio de profesionales independientes	(1.069)	(1)
Primas de seguros	(15)	-
Servicios bancarios y similares	(4)	-
Otros servicios	(8)	-
Total Otros gastos de explotación	(1.097)	(1)

Con fecha 6 de julio de 2021, la Sociedad firmó un contrato con Azora Capital, S.L. (en adelante, "la Gestora"), en aquel momento, su accionista único. 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 ha sido ratificado en el Consejo de Administración de la Sociedad, con fecha 30 de junio de 2021.

Dentro de los servicios de profesionales independientes, se encuentra registrada, por importe de 806 miles de euros (0 miles de euros durante el ejercicio 2021), la comisión de la entidad gestora de la Sociedad, Azora Capital, S.L.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresada en miles de euros)

12.3 Saldos y transacciones con entidades vinculadas

Las entidades vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2021, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Azora Capital, S.L.	Entidad Vinculada

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad no mantenía saldos acreedores ni deudores.

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

	Sociedad	2021	Del 5 de noviembre de 2020 al 31 de diciembre de 2020
Gastos financieros	Azora Capital, S.L.	(93)	-
Servicios exteriores	Azora Capital, S.L.	(806)	-

El 1 de junio de 2021 la Sociedad firmó una línea de crédito con Azora Capital, S.L. con un límite máximo de 20.000 miles de euros, de la cual se dispusieron 10.800 miles de euros, con vencimiento en 2024 y un tipo de interés de mercado. Esta línea de financiación fue cancelada el 18 de octubre de 2021. Hasta su cancelación se devengaron gastos financieros por 93 miles de euros.

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

El detalle de las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2021 y 2020 por los actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en concepto de sueldos y salarios, incentivos, dietas y atenciones estatutarias es el siguiente:

	2021	2020
Retribución Consejeros	8	-
Total	8	-

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 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. Ninguno de los miembros del Consejo, ni sus personas vinculadas desarrollan, 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, sitúen a los consejeros en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2021 se han devengado primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores en el ejercicio del cargo por importe de 2 miles de euros (0 miles de euros durante el ejercicio 2020).

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 y a cierre del ejercicio 2021, 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.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresada en miles de euros)

La Sociedad no dispone de Alta Dirección.

14. OTRA INFORMACIÓN

14.1 Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados por servicios de auditoría, servicios profesionales relacionados con la auditoría y otros servicios prestados en el ejercicio a la Sociedad el auditor, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y por otras empresas que forman parte de la misma red internacional del auditor de cuentas, han sido los siguientes:

	2021	2020
Servicios de auditoría y relacionados		
Servicios de auditoría	13	-
Servicios de asesoramiento		
Otros Servicios	-	-
Total	13	-

14.2 Personal

A 31 de diciembre 2021, la Sociedad no contaba con empleados en su plantilla.

15. HECHOS POSTERIORES

El 3 de marzo de 2022 se ha formalizado la compra de una nave logística en Sevilla por un total de 4.650 miles de euros, quedando pendiente de pago a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales 580 miles de euros.

No se han producido hechos posteriores adicionales a los descritos con un impacto significativo sobre las presentes cuentas anuales, con posterioridad al cierre del ejercicio 2021.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresado en miles de euros)

1. Entorno macroeconómico y de la Sociedad

El ejercicio 2021 ha estado marcado por la recuperación y gestión de la crisis sanitaria provocada por el coronavirus (Covid-19). La declaración del estado de alarma, así como las medidas posteriores impuestas por el Gobierno Central y las autoridades autonómicas para frenar el avance del virus, provocaron una caída del producto interior bruto de España del 8,9% en 2020 y una recuperación estimada del 5,2% en 2021 (INE). No obstante, la Comisión Europea estima una recuperación del PIB español de hasta un 5,6% para el año 2022.

El volumen de inversión logística durante el año 2021 rondó los 2.350 millones de euros, lo que supone un incremento del 65% en comparación con el 2020. El interés inversor ha continuado creciendo en el sector logístico, lo que ha influido en una compresión de las rentabilidades prime de forma continuada a lo largo del año 2021. Asimismo, (i) la creciente demanda de espacio logístico generada por el auge del ecommerce, (ii) el incremento de almacenaje de las empresas por el problema de rotura de cadena de suministros, (iii) unos limitados niveles de oferta y (iv) la escalada inflacionista, han añadido una presión al alza en las rentas. La recuperación de la normalidad en la movilidad y la actividad económica tras el impacto del coronavirus plantea una serie de retos para la distribución y el transporte de mercancías en las grandes ciudades, pero la tendencia al alza en la inversión y la contratación se espera que se mantendrá en los próximos años debido al continuado crecimiento del retail online.

En dicho entorno, la Sociedad desarrollará sus operaciones en varias Comunidades Autónomas del territorio español y tendrá un especial foco en la inversión en naves de logística en alquiler con inquilinos solventes y contratos de larga duración. La cartera de activos de la Sociedad estaba integrada a 31 de diciembre de 2021 por 1 nave logística en la Comunidad Autónoma de Madrid.

2. Evolución de la actividad de la Sociedad

Las cuentas anuales de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 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 ejercicio destaca, según se señala en la memoria de las cuentas anuales, el importe de los activos inmobiliarios reflejados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" por importe de 10.891 miles de euros (0 miles de euros a 31 de diciembre 2020).

Inversiones inmobiliarias

El incremento del epígrafe se debe principalmente a las altas de inversiones inmobiliarias generadas como consecuencia de la adquisición de una nave logística en Villaverde (Madrid) por un total de 10.700 miles de euros, así como los costes asociados a la compra.

Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo

La financiación de la Sociedad corresponde a un contrato de préstamo con garantía hipotecaria con una entidad financiera por importe nominal de 6.448 miles de euros, tal y como se indica en la nota 10.2 de la memoria.

Otros aspectos relevantes

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad ha generado ingresos derivados de su actividad de arrendamiento por importe de 400 miles de euros (0 miles de euros durante el ejercicio 2020), obteniendo un resultado antes de las amortizaciones y deterioros, negativo de -697 miles de euros (negativo de -1 miles de euros durante el ejercicio 2020).

La Sociedad tiene una posición financiera estable y cuenta con fondos propios por importe de 11.181 miles de euros a 31 de diciembre 2021 (14 miles de euros a 31 de diciembre 2020) y con un fondo de maniobra positivo de 6.454 y 14 miles de euros a 31 de diciembre 2021 y 2020, respectivamente.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresado en miles de euros)

3. Evolución previsible de la Sociedad y principales riesgos

En el futuro próximo, la Sociedad continuará la inversión del capital disponible para completar su plan de negocio. Las líneas básicas de actuación del Grupo 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:** El discurrir de los acontecimientos derivados de la crisis sanitaria generó un impacto relevante en el desarrollo de las operaciones inmobiliarias y financieras. Por este motivo, la Sociedad monitoriza y gestiona en todo momento la situación, con el fin de minimizar el impacto de la crisis sanitaria a sus operaciones.
- **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 la crisis sanitaria.
- **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. Asimismo, a cierre del ejercicio, la Sociedad dispone de una posición de caja sólida que le permite atender adecuadamente todas sus obligaciones de pago en el corto plazo.
- **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 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 se considera este riesgo como no significativo.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresado en miles de euros)

4. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores se detalla a continuación:

	2021	2020
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	4,2	-
Ratio de operaciones pagadas	4,3	-
Ratio de operaciones pendientes de pago	2,7	-
(Miles de euros)		
Total pagos realizados	1.664	-
Total pagos pendientes	173	-

5. Actividades de Investigación y desarrollo

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

6. Acciones Propias

A 31 de diciembre 2021 y durante dicho ejercicio, la Sociedad no ha adquirido acciones propias, ni ha realizado operaciones con dichas acciones durante el ejercicio en cuestión.

7. Evolución de la plantilla

A 31 de diciembre 2021, la Sociedad no contaba con empleados en su plantilla.

8. Hechos posteriores

El 3 de marzo de 2022 se ha formalizado la compra de una nave logística en Sevilla por un total de 4.650 miles de euros, quedando pendiente de pago a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales 580 miles de euros.

No se han producido hechos posteriores adicionales a los descritos con un impacto significativo sobre las presentes cuentas anuales, con posterioridad al cierre del ejercicio 2021.

Diligencia de Formulación de las cuentas anuales y el informe de gestión

El Consejo de Administración de la sociedad Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A., en fecha 11 de marzo de 2022, 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 las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

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

D. Luis Ceniga Imaz

Diligencia de Formulación de las cuentas anuales y el informe de gestión

El Consejo de Administración de la sociedad Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A., en fecha 11 de marzo de 2022, 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 las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

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

D. Carlos Wilhelm López Jall

Diligencia de Formulación de las cuentas anuales y el informe de gestión

El Consejo de Administración de la sociedad Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A., en fecha 11 de marzo de 2022, 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 las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

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

D. Francisco Javier Picón García de Leániz

Diligencia de Formulación de las cuentas anuales y el informe de gestión

El Consejo de Administración de la sociedad Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A., en fecha 11 de marzo de 2022, 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 las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

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

D. Guillermo Bergareche Quintana

ANEXO III Cuentas Anuales individuales y consolidadas de Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. e informe del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2022

Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría

Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2022

Informe de gestión



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Aspectos más relevantes de la auditoría**Modo en el que se han tratado en la auditoría****Valoración de las Inversiones inmobiliarias**

Al 31 de diciembre de 2022 el valor neto contable de las inversiones inmobiliarias registradas en el activo no corriente asciende a 27.938 miles de euros, tal y como se detalla en la nota 6 de las cuentas anuales, constituyendo un 54% de los activos de la Sociedad.

La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que, en su caso, hayan experimentado, tal y como se dispone en las notas 4.1 y 6 de las cuentas anuales adjuntas. Al menos a cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existe un indicio de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada y, en concreto, si hay una disminución del valor razonable por debajo del valor neto contable. En 2022, la Sociedad ha registrado un deterioro de inversiones inmobiliarias por importe de 450 miles de euros.

Para considerar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad se basa en las valoraciones realizadas por un experto independiente. Las valoraciones son realizadas conforme a los estándares internacionales cuya metodología ha sido descrita en las notas 4.1 y 6 de las cuentas anuales adjuntas. Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamiento firmados y, en concreto, su renta. Igualmente asumen determinadas hipótesis claves como rentabilidades de salida (exit yields), rentas estimadas de mercado y tasas de descuento, llegando a una valoración final.

La Sociedad registra la dotación a la amortización de dichas inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 4.1 de la memoria de las cuentas anuales.

La importancia de las estimaciones y juicios que conllevan estas valoraciones, unido a que porcentaje de diferencia en la valoración de una propiedad podría resultar en una cifra material, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como un aspecto más relevante de la auditoría.

Para las adquisiciones de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, comprobamos una muestra de la documentación clave soporte de una muestra de ellas, tales como contratos y escrituras de compraventa, u otros documentos que afectan al precio de coste.

Respecto a potenciales pérdidas por deterioro, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por el experto independiente contratado por la dirección, sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Hemos comprobado que las valoraciones se han realizado conforme a metodología aceptada.
- Discusión de las principales hipótesis claves de la valoración mediante diversas reuniones con el experto valorador y la dirección.
- Realización de pruebas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador.

Adicionalmente, hemos comprobado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

27 de febrero de 2023



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2023 Núm. 01/23/01009

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.

**Cuentas Anuales
correspondientes al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2022
e Informe de Gestión**

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	A 31 de diciembre de 2022	A 31 de diciembre de 2021
ACTIVO NO CORRIENTE		39.762	10.991
Inversiones inmobiliarias	6	27.938	10.891
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8	11.632	-
Inversiones financieras a largo plazo	7 y 9	192	100
Otros activos financieros		192	100
ACTIVO CORRIENTE		11.928	6.818
Existencias		11	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.858	154
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7 y 9	45	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	1.813	154
Inversiones financieras a corto plazo		1	-
Periodificaciones a corto plazo		59	46
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	9.999	6.618
		51.690	17.809
		51.690	17.809
		51.690	17.809
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	A 31 de diciembre de 2022	A 31 de diciembre de 2021
PATRIMONIO NETO		38.979	11.181
Fondos propios		38.979	11.181
Capital escriturado	11	2.399	2.399
Prima de emisión	11	3.599	3.599
Resultados de ejercicios anteriores	11	(960)	(1)
Otras aportaciones de socios	11	36.143	6.143
Resultado del periodo	3	(2.202)	(959)
PASIVO NO CORRIENTE		11.740	6.264
Deudas a largo plazo		11.740	6.264
Deudas con entidades de crédito	7 y 12	11.548	6.164
Otros pasivos financieros	7 y 12	192	100
PASIVO CORRIENTE		971	364
Provisiones a corto plazo		6	-
Deudas a corto plazo		419	146
Deudas con entidades de crédito	7 y 12	304	146
Otros pasivos financieros	7 y 12	115	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		544	218
Otros acreedores	7 y 12	532	173
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	12	45
Periodificaciones a corto plazo		2	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		51.690	17.809
		51.690	17.809
		51.690	17.809

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2022.

02

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

	Nota	A 31 de diciembre de 2022	A 31 de diciembre de 2021
<u>OPERACIONES CONTINUADAS</u>			
Importe neto de la cifra de negocios		1.003	400
Prestaciones de servicios	14	1.003	400
Otros gastos de explotación		(2.262)	(1.097)
Servicios exteriores	14	(2.246)	(1.097)
Cargas sociales		(16)	-
Gastos de personal		(86)	-
Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias	6	(186)	(89)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	(450)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(1.981)	(786)
Ingresos financieros		1	-
Gastos financieros		(222)	(173)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	14	-	(93)
Por deuda con terceros	12	(222)	(80)
RESULTADO FINANCIERO		(221)	(173)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(2.202)	(959)
Impuestos sobre beneficios	13	-	-
RESULTADO DEL PERIODO	3	(2.202)	(959)

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2022.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2022

(Expresado en miles de euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2022

(Expresado en miles de euros)

	Notas	31-12-2022	31-12-2021
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	3	(2.202)	(959)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)			-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	3	(2.202)	(959)

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2022.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2022
(Expresado en miles de euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2022

(Expresado en miles de euros)

	Capital escriturado (Nota 11)	Capital no exigido (Nota 11)	Prima de emisión (Nota 11)	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios (Nota 11)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Total
Saldo inicial a 1 de enero 2021 (*)	60	(45)	-	-	-	(1)	14
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(959)	(959)
Otros movimientos							
Desembolso de dividendos pasivos	-	45	-	-	-	-	45
Ampliación de capital	2.339	-	3.599	-	6.143	-	12.081
Distribución/aplicación del resultado del ejercicio anterior (Nota 3)	-	-	-	(1)	-	1	-
Saldo final a 31 de diciembre 2021	2.399	-	3.599	(1)	6.143	(959)	11.181
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(2.202)	(2.202)
Otros movimientos							
Otras operaciones con socios y administradores	-	-	-	-	30.000	-	30.000
Distribución/aplicación del resultado del ejercicio anterior (Nota 3)	-	-	-	(959)	-	959	-
Saldo final a 31 de diciembre 2022	2.399	-	3.599	(960)	36.143	(2.202)	38.979

(*) Ejercicio no auditado.

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2022.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31
DE DICIEMBRE 2022

(Expresado en miles de euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(2.803)	(821)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(2.202)	(959)
Ajustes al resultado:		857	262
- Amortización del inmovilizado	6	186	89
- Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	450	-
- Gastos financieros	12	221	173
Cambios en el capital corriente		(1.458)	(124)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(1.704)	(154)
- Otros activos y pasivos corrientes		99	(46)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		326	218
- Pago de intereses	12 y 14	(179)	(142)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(29.315)	(10.980)
Pagos por inversiones		(29.315)	(10.980)
- Inversiones inmobiliarias	6	(17.683)	(10.980)
- Inversiones en empresas del grupo y asociadas	8	(11.632)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		35.499	18.405
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		30.000	12.126
- Emisión de otras aportaciones	11	30.000	12.126
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		5.499	6.279
- Emisión de deudas con entidades de crédito	12	5.628	6.343
- Emisión de deudas con empresas del grupo, multigrupo y asociadas	14	-	10.800
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	12	(129)	(64)
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo, multigrupo y asociadas	14	-	(10.800)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		3.381	6.604
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio y/o en la constitución de la Sociedad	10	6.618	14
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	9.999	6.618

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2022.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(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.

El 9 de marzo de 2021 se produjo el cambio de Accionista Único, pasando a ser el mismo Azora Capital, S.L. Con fecha 30 de abril la Sociedad cambió su denominación social a Milepro Logística Última Milla S.A.U. y, posteriormente, el 30 de junio de 2021 la Sociedad cambió nuevamente su denominación social a Milepro Logística Última Milla SOCIMI S.A.U. y se constituyó el Consejo de Administración.

Asimismo, con fecha 6 de julio de 2021, la Sociedad, Azora Capital, S.L. y CA Indosuez Wealth (Europe), Sucursal en España, éste último a los efectos de tomar razón de las disposiciones previstas en relación a los desembolsos de capital, suscribieron el Acuerdo de Accionistas para regular (i) los derechos, deberes y obligaciones de los Accionistas en su calidad de tales, (ii) el procedimiento para desembolsar los compromisos de capital, y (iii) las relaciones entre los Accionistas y entre los Accionistas y la Sociedad. Con el objetivo de que el conjunto de los accionistas comprometiese capital por importe agregado equivalente para llevar a cabo el plan de negocio de la Sociedad, dicho Acuerdo de Accionistas establecía, entre otros aspectos, un primer periodo de adhesión de nuevos accionistas entre el 6 de julio de 2021 y el 23 de julio de 2021, así como un segundo periodo de adhesión de nuevos accionistas entre el 1 de septiembre de 2021 y el 30 de noviembre de 2021.

De esta forma, tal y como se indica en la Nota 11, con fecha 29 de julio de 2021, tuvo lugar un aumento de capital en virtud del cual entraron en el accionariado de la Sociedad los Accionistas adheridos en el primer periodo de adhesión y, por ende, Azora Capital, S.L. dejó de ser el Accionista Único perdiendo la Sociedad la condición de unipersonalidad. Asimismo, con fecha 30 de noviembre de 2021, tras la finalización del segundo periodo de adhesión, (i) la Sociedad alcanzó compromisos de capital por importe total agregado de 59.980 miles de euros y (ii) tal y como se indica en la Nota 11, tuvo lugar un aumento de capital en virtud del cual entraron en el accionariado de la Sociedad los Accionistas adheridos en el segundo periodo de adhesión.

La actividad principal de la Sociedad es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones.

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); la misma tiene la intención de cotizar 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.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

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.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles 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 31 de diciembre de 2022, la Sociedad cumple parcialmente los requisitos establecidos en la anterior Ley. No obstante, en opinión de los Administradores se han puesto en marcha los procesos necesarios para que el cumplimiento de la totalidad de los requisitos se produzca antes del período máximo establecido.

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.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

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 las presentes cuentas anuales.

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. Las presentes cuentas anuales se presentan en miles de euros.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales han sido formuladas 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.

Las presentes cuentas anuales han sido elaboradas y formuladas por el Consejo de Administración el 24 de febrero de 2023.

La Sociedad es cabecera de un grupo con una entidad dependiente, Grupo Milepro Logística Última Milla, y va a formular separadamente cuentas anuales consolidadas.

De acuerdo con las Cuentas Anuales Consolidadas preparadas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), el total del patrimonio neto a 31 de diciembre de 2022 asciende a un importe de 45.184 (14.602 miles de euros a 31 de diciembre 2021), el resultado consolidado atribuible asciende a 582 miles de euros (2.462 miles de euros a 31 de diciembre 2021), y la cifra de activos y el importe neto de la cifra de negocios (ingresos por arrendamientos y prestaciones de servicios) ascienden a 73.136 y 1.003 miles de euros, respectivamente (21.230 y 400 miles de euros a 31 de diciembre 2021, respectivamente).

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales han sido obtenidas 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,

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

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 correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Las Cuentas Anuales del ejercicio 2021, fueron aprobadas por el Socio Único el 10 de junio de 2022.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. En consecuencia, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. 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 las cuentas anuales adjuntas 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 4.1).
- La valoración y el deterioro de las inversiones en empresas del grupo y asociadas (Nota 4.2)
- Cumplimiento del Régimen SOCIMI (Notas 1.a y 13).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2022, 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

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las 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, además de las cifras del ejercicio 2022, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del período anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

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 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. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de aplicación de las pérdidas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, formulada por los Administradores de la Sociedad y que se espera sea aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas, consiste en destinar la totalidad de estas a la cuenta "Resultados negativos de ejercicios anteriores" (misma situación a 31 de diciembre de 2021).

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
DE 2022

(Expresada en miles de euros)

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales 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 políticas que son específicas de la actividad de la Sociedad y aquellas consideradas significativas y que requieran de juicios significativos atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

4.1. 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 minorará 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 31 de diciembre de 2022, 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.

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 del ejercicio 2022 ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute 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 31 de diciembre de 2022 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

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

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 31 de diciembre de 2022 ascendió al 77,85% del total del epígrafe (2021: 100%).

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 los valores de mercado del producto terminado, el coste construcción y el beneficio del promotor. El porcentaje de las inversiones inmobiliarias valoradas bajo este supuesto al 31 de diciembre de 2022 ascendió al 22,15% del total epígrafe.

El detalle de las principales hipótesis utilizadas en el ejercicio de valoración a 31 de diciembre se desglosa en la Nota 6.

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.

4.2 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. Las bajas de estos activos se valoran aplicando el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

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.

Las proyecciones de flujos de caja se basan en las mejores estimaciones disponibles de ingresos y gastos de cada participación, que se realizan empleando previsiones sectoriales, resultados pasados y expectativas de evolución de cada negocio y de desarrollo del mercado:

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

- Las variables macroeconómicas se elaboran de acuerdo a la información recogida en los informes del tasador externo.
- Las hipótesis de precio y ocupación se elaboran en base a los contratos vigentes firmados por las diferentes sociedades, la evolución histórica de los mismos, así como las mejores estimaciones de la Sociedad en base a los presupuestos y planes de negocio aprobados.
- Los costes operativos y las inversiones para acometer se calculan, para el primer año, de acuerdo con el presupuesto anual del Grupo y en los años siguientes de acuerdo con los planes de desarrollo de los activos aplicando un factor de escalación para gastos operativos ligado a la evolución esperada del IPC.

4.3 Instrumentos financieros

4.3.1 Activos financieros

Los instrumentos financieros han pasado a clasificarse en función de la gestión o modelo de negocio para gestionar los activos financieros y los términos contractuales de los flujos de efectivo de los mismos.

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

- **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.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

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 participe 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.

• **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.

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

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

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 considere 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.

4.3.2 Pasivos financieros

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

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

- **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.

4.4 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando se transfiere el control de los bienes o servicios a los clientes. En ese momento los ingresos se registran por el importe de la contraprestación que se espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes y servicios comprometidos derivados de contratos con clientes, así como otros ingresos no derivados de contratos con clientes que constituyen la actividad ordinaria de la Sociedad. El importe registrado se determina deduciendo del importe de la contraprestación por la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con clientes u otros ingresos correspondientes a las actividades ordinarias de la Sociedad, el importe de los descuentos, devoluciones, reducciones de precio, incentivos o derechos entregados a clientes, así como el impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos directamente relacionados con los mismos que deban ser objeto de repercusión.

En los casos en los que en el precio fijado en los contratos con clientes existe un importe de contraprestación variable, se incluye en el precio a reconocer la mejor estimación de la contraprestación variable en la medida que sea altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la contraprestación variable. La Sociedad basa sus estimaciones considerando la información histórica, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

- **Prestación de servicios**

La Sociedad presta servicios de arrendamiento. Los ingresos por la prestación de servicios se reconocen en el ejercicio en que se prestan los mismos.

Los ingresos de servicios de arrendamiento se reconocen sobre la base del servicio real prestado hasta el final del ejercicio sobre el que se informa, como proporción del total de servicios que se prestarán dado que el cliente recibe y consume los beneficios simultáneamente.

El servicio de arrendamiento se contabiliza como una obligación de ejecución separada. Cuando los contratos incluyen múltiples obligaciones de ejecución, el precio de la transacción se asignará a cada obligación de ejecución en base a los precios de venta independientes. Cuando éstos no son directamente observables, se estiman sobre la base del coste esperado más margen. Si los contratos incluyen la instalación de los productos, los ingresos para dichos bienes se reconocen en el momento en que se entrega el producto se traspasa la titularidad legal del mismo y el cliente lo acepta.

Las estimaciones de los ingresos, los costes o el grado de progreso hacia su finalización se revisan si cambian las circunstancias. Cualquier aumento o disminución resultante en los ingresos o costes estimados se refleja en el resultado del ejercicio en que las circunstancias que dan lugar a la revisión sean conocidas por la dirección.

Si los servicios prestados por la Sociedad superan el pago, se reconoce un activo por contrato. Si los pagos exceden los servicios prestados, se reconoce un pasivo por contrato.

Los ingresos derivados de contratos por prestación de servicios de arrendamiento se reconocen generalmente en el periodo en que se prestan los servicios sobre una base lineal durante el periodo de duración del contrato.

Si surgieran circunstancias que modificaran las estimaciones iniciales de ingresos ordinarios, costes o grado de avance, se procede a revisar dichas estimaciones. Las revisiones podrían dar lugar a aumentos o disminuciones en los ingresos y costes estimados y se reflejan en la cuenta de resultados en el periodo en el que las circunstancias que han motivado dichas revisiones son conocidas por la dirección.

4.5 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.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del Grupo o subgrupo, y su dependiente, las cuentas anuales a considerar a estos efectos serán las del Grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

En estos casos la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor, y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente se registra en reservas.

4.6 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.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

4.7 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.

4.8 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.

5. 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:

5.1 Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de operaciones

Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia inició la invasión de Ucrania, lo que ha marcado el inicio de un conflicto bélico entre ambos países en territorio ucraniano. La campaña ha estado precedida por una acumulación militar rusa prolongada desde principios de 2021, así como numerosas demandas rusas de medidas de seguridad y prescripciones legales contra Ucrania para unirse a la OTAN. La duración del conflicto y las consecuencias reales para la economía mundial en general son aún inciertas.

Tras una evaluación preliminar de la situación, la Sociedad considera que dicho conflicto no tendrá un impacto directo ni significativo sobre la misma, y por tanto no se prevé de ninguna consecuencia a causa del conflicto.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

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 la crisis sanitaria.

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. Asimismo, a cierre del ejercicio, la Sociedad dispone de una posición de caja sólida que le permite atender adecuadamente todas sus obligaciones de pago en el corto plazo.

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 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 se considera este riesgo como no significativo.

6. 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 a cierre de los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
DE 2022

(Expresada en miles de euros)

31 de diciembre de 2022	Saldo inicial	Altas	Saldo final
Coste			
Terrenos	4.312	13.412	17.724
Construcciones y otros	6.656	4.128	10.784
Inversiones inmobiliarias en curso	12	143	155
Total coste	10.980	17.683	28.663
Amortización acumulada			
Construcciones y otros	(89)	(186)	(275)
Total amortización acumulada	(89)	(186)	(275)
Deterioro de valor			
Construcciones y otros	-	(450)	(450)
Total deterioro de valor	-	(450)	(450)
Total Inversiones Inmobiliarias	10.891	17.047	27.938
31 de diciembre de 2021	Saldo inicial	Altas	Saldo final
Coste			
Terrenos	-	4.312	4.312
Construcciones y otros	-	6.656	6.656
Inversiones inmobiliarias en curso	-	12	12
Total coste	-	10.980	10.980
Amortización acumulada			
Construcciones y otros	-	(89)	(89)
Total amortización acumulada	-	(89)	(89)
Total Inversiones Inmobiliarias	-	10.891	10.891

6.1 Adquisiciones de inversiones inmobiliarias

El 3 de marzo de 2022 la Sociedad adquirió una nave logística en Alcalá de Guadaíra (Sevilla) por un total de 4.650 miles de euros.

El 26 de abril de 2022 la Sociedad adquirió un suelo en Getafe (Madrid) por un total de 7.076 miles de euros para desarrollar una nave logística.

El 7 de julio de 2022 la Sociedad adquirió una nave logística en Getafe (Madrid) por un total de 5.300 miles de euros.

El resto de las altas corresponden principalmente a los costes incurridos a raíz de las mencionadas adquisiciones.

El 30 de abril de 2021 la Sociedad adquirió una nave logística en Villaverde (Madrid) por un total de 10.700 miles de euros. El resto de las altas del ejercicio 2021 correspondieron principalmente a los costes incurridos a raíz de la mencionada adquisición.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

6.2 Evaluación del deterioro de las inversiones inmobiliarias

Durante el ejercicio 2022, los Administradores de la compañía ha 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 Institute 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), dotar un deterioro de las inversiones inmobiliarias por importe de 450 miles de euros.

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

Yields	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	4,35% - 6,00%	4,15%
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Discount Rate)	6,35% - 8,00%	6,00%

Para los activos valorados bajo el Método Residual Dinámico, las principales hipótesis utilizadas en el ejercicio de valoración han sido las siguientes (*):

	2022
Tasa beneficio promotor (%)	21,3%
Coste de construcción (€/m2)	635
Valor de mercado del producto terminado (€/m2)	1.550

(*) Activo adquirido durante el ejercicio 2022, por lo que no se presenta información comparativa.

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

La variación de 25 puntos porcentuales en las exit yields, así como la variación de un 10% en las rentas consideradas, 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:

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de 25 p.b. en las Exit Yields	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de 25 p.b.	Aumento de 25 p.b.
Ejercicio 2022			
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	24.600	916	(821)
Ejercicio 2021			
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	14.300	580	(572)

Sensibilidad de la valoración a modificaciones del 10%. en las rentas estimadas	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución del 10%	Aumento del 10%
Ejercicio 2022			
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Renta)	24.600	1.707	(1.692)
Ejercicio 2021			
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Renta)	14.300	1.189	(1.189)

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

Análisis de sensibilidades de los activos valorados por método residual dinámico (*)

El efecto en la valoración de las inversiones inmobiliarias de un 0,5% o 1,5% en la tasa de beneficio del promotor considerada, sería el siguiente:

Ejercicio 2022	Miles de euros		
	Valoración	0,5%	1,5%
Aumento	7.000	(104)	(306)
Disminución	7.000	106	323

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

Ejercicio 2022	Miles de euros		
	Valoración	2,5%	5%
Aumento	7.000	(157)	(314)
Disminución	7.000	157	314

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

Ejercicio 2022	Miles de euros		
	Valoración	2,5%	5%
Aumento	7.000	332	664
Disminución	7.000	(332)	(664)

(*) Activo adquirido durante el ejercicio 2022, por lo que no se presenta información comparativa.

6.3 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 ascendieron a 1.003 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 (400 miles de euros a 31 de diciembre 2021) (Nota 14.1). Los importes de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Hasta un año	1.243	600
Entre uno y cinco años	4.441	2.400
Más de cinco años	1.200	200
Total	6.884	3.200

Durante el ejercicio 2022 no hay cuotas contingentes reconocidas como ingresos del periodo. Los gastos de explotación asociados a los activos incluidos en las inversiones inmobiliarias ascienden a 40 miles de euros en 2022 (9 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

6.4 Obligaciones

La Sociedad no tiene al cierre del ejercicio 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.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

6.5 Otra información

Durante los ejercicios 2022 y 2021, 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 31 de diciembre 2022 y 2021, dichos activos se encontraban asegurados a su valor de reposición.

A 31 de diciembre 2022 y 2021, 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 31 de diciembre de 2022 y 2021 no hay elementos totalmente amortizados.

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, excepto el suelo, se encontraban garantizando diversos préstamos por valor nominal de 12.206 a 31 de diciembre de 2022 (Nota 12.2).

7. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

7.1 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", excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 8), es el siguiente:

Activos financieros a largo y corto plazo

	Miles de euros					
	Activos financieros a largo plazo					
	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Activo financiero a coste amortizado (Nota 9)	-	-	192	100	192	100
Activo financiero a coste (Nota 8)	11.632	-	-	-	11.632	-
Total	11.632	-	192	100	11.824	100

	Miles de euros			
	Activos financieros a corto plazo			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	2022	2021	2022	2021
Activo financiero a coste amortizado (Nota 9)	60	46	60	46
Total	60	46	60	46

ML

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
DE 2022

(Expresada en miles de euros)

Pasivos financieros a largo y corto plazo

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Débitos, derivados y otros		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Pasivo financiero a coste amortizado (Nota 12)	11.548	6.164	192	100	11.740	6.264
Total	11.548	6.164	192	100	11.740	6.264

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Débitos, derivados y otros		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Pasivo financiero a coste amortizado (Nota 12)	304	146	647	173	951	319
Total	304	146	647	173	951	319

7.2 Análisis por vencimientos

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	dic-23	dic-24	dic-25	dic-26	dic-27	Años posteriores	Total
Inversiones financieras							
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	-	-	-	-	-	11.632	11.632
Fianzas Constituidas	-	-	-	-	192	-	192
Débitos y partidas a cobrar							
Clientes por ventas y prestación de servicios	45	-	-	-	-	-	45
Inversiones financieras a corto plazo	1	-	-	-	-	-	1
Periodificaciones a corto plazo	59	-	-	-	-	-	59
	105	-	-	-	192	11.632	11.929

	Miles de euros						
	Pasivos financieros						
	dic-23	dic-24	dic-25	dic-26	dic-27	Años posteriores	Total
Deudas							
Fianzas Recibidas	-	-	-	-	192	-	192
Deudas con entidades de crédito	304	292	747	5.924	5.136	-	11.403
Proveedores de inmovilizado financiero	115	-	-	-	-	-	115
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Acreeedores varios	532	-	-	-	-	-	532
Periodificaciones a corto plazo	2	-	-	-	-	-	2
	953	292	747	5.924	5.328	-	13.244

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

8. 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:

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
Instrumentos de patrimonio				
Coste	-	11.632	-	11.632
Correcciones valorativas por deterioro	-	-	-	-
Total	-	11.632	-	11.632

8.1 Descripción de los movimientos

Con fecha 29 de diciembre de 2022, la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad Meridia RE IV Proyecto 6, S.L., domiciliada en Avenida Diagonal, 640, Barcelona. Esta sociedad tiene como objeto social la adquisición de bienes de naturaleza urbana para su arrendamiento. Ese mismo día se produjo el cambio de denominación social, pasando a denominarse Gélida SPV, S.L.

8.2 Descripción de la inversión

La información relativa a las empresas del grupo, multigrupo y asociadas a 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

(Euros)	Valor neto contable	% Participación	Capital	Otras resevas	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación
31 de diciembre de 2022							
Gélida SPV, S.L.	11.632	100%	3	6.483	(610)	5.876	(488)
	11.632		3	6.483	(610)	5.876	(488)

La Sociedad no cotiza en bolsa.

El resultado de la sociedad del grupo indicada en el cuadro anterior corresponde en su totalidad a operaciones continuadas en 2022.

El patrimonio neto de la sociedad dependiente es inferior al valor neto contable de la inversión, no obstante, no se ha dotado ningún deterioro ya que el patrimonio neto corregido por las plusvalías tácitas existentes a 31 de diciembre de 2022 es superior al valor contable.

Las tasas utilizadas en el proceso de evaluación de la recuperabilidad de la inversión en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, correspondiente al ejercicio 2022 se ha situado en los siguientes rangos:

	2022
Exit Yield	4,70%
Tasa de descuento	6,95%
Tasa crecimiento a perpetuidad	2,00%

A cierre del ejercicio, el test de deterioro de las inversiones en empresas del grupo ha sido validado por un experto independiente.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

9. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

El desglose de los activos financieros a coste amortizado al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Créditos y partidas a cobrar a largo plazo:		
Fianzas y depósitos constituidos	192	100
	192	100
Créditos y partidas a cobrar a corto plazo:		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	45	-
Periodificaciones a corto plazo	59	46
Otros activos financieros a corto plazo	1	-
	105	46
	297	146

A 31 de diciembre de 2022, el epígrafe de los activos financieros a largo plazo está integrado por las fianzas depositadas derivadas de los arrendamientos que constituyen el objeto social de la Sociedad por importe de 192 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 (100 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). La totalidad de estos activos tiene vencimiento en 2027.

Por otro lado, el importe en libros de los créditos y partidas a cobrar a corto plazo se aproxima a su valor razonable. La Sociedad ha evaluado el deterioro de los activos financiero sin encontrar indicios de que los mismos hayan sufrido algún deterioro de valor.

La totalidad de dichos saldos están denominados en euros.

10. 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.

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

11. PATRIMONIO NETO

11.1 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

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

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.

De esta forma, a 31 de diciembre de 2022 y 2021, el capital social queda representado por 2.399.200 acciones de 1 euro 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 31 de diciembre de 2022, no hay ningún accionista que ostente una participación igual o superior al 10% del capital de la Sociedad. No existe conocimiento por parte de la Sociedad de otras participaciones sociales que, siendo inferiores al porcentaje señalado, permitan ejercer una influencia notable en la Sociedad.

11.2 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.

A 31 de diciembre 2022 y 2021, la Sociedad no ha dotado la totalidad de la reserva legal.

11.3 Prima de emisión

De acuerdo con lo descrito en la Nota 11.1, a 31 de diciembre 2022, la prima de emisión de la Sociedad asciende a 3.599 miles de euros (3.599 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

11.4 Otras aportaciones de Socios

En el ejercicio 2022 y 2021 se han acordado los siguientes desembolsos en concepto de otras aportaciones de socios:

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

Miles de euros	
Fecha del acuerdo	Importe total
28 de julio de 2021	225
29 de julio de 2021	4.512
30 de noviembre de 2021	1.406
22 de febrero de 2022	15.000
10 de junio de 2022	15.000

De esta forma, a 31 de diciembre 2022, el epígrafe de otras aportaciones de socios de la Sociedad asciende a 36.143 miles de euros (6.143 miles de euros en 2021).

12. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

La composición de los pasivos financieros a coste amortizado a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Préstamos y partidas a pagar a largo plazo:		
Deudas con entidades de crédito a largo plazo (Nota 12.2)	11.548	6.164
Otros pasivos financieros a largo plazo (Nota 12.1)	192	100
	11.740	6.264
Préstamos y partidas a pagar a corto plazo:		
Deudas con entidades de crédito a corto plazo (Nota 12.2)	304	146
Proveedores y otros acreedores (Nota 12.1)	532	173
Otros pasivos financieros a corto plazo (Nota 12.4)	115	-
Periodificaciones a corto plazo	2	-
	953	319
	12.693	6.583

El importe en libros se aproxima a su valor razonable. La totalidad de dichos saldos están denominados en euros.

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

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

	2022	2021
A largo plazo		
Otros pasivos financieros a largo plazo	192	100
A corto plazo		
Proveedores y otros acreedores	532	173
Total Otros pasivos financieros	724	273

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

12.2 Deudas con entidades de crédito

Con fecha 25 de mayo de 2022 y 7 de julio de 2022 la Sociedad formalizó dos contratos de préstamo con garantía hipotecaria con una entidad financiera por importe nominal de 2.802 y 2.956 miles de euros respectivamente, que devengan un interés de mercado.

El 30 de abril de 2021, la Sociedad formalizó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria con una entidad financiera por importe nominal de 6.448 miles de euros, que devenga un interés de mercado.

La deuda a largo plazo de la Sociedad se encuentra registrada a coste amortizado en el pasivo a largo plazo bajo el epígrafe de "Deudas con entidades de crédito". A 31 de diciembre de 2022 el importe del coste amortizado asciende a 178 miles de euros (a 31 de diciembre 2021 ascendió a 90 miles de euros).

Bajo el epígrafe de "Deudas a corto plazo con entidades de crédito" se ha registrado el importe de los intereses devengados no pagados y el de las cuotas de amortización del principal a corto plazo.

Los contratos de financiación descritos anteriormente están sujetos al cumplimiento de determinadas ratios financieros, los cuales son habituales en el sector en el que opera la Sociedad. Estas ratios se cumplen a 31 de diciembre de 2022. Los tipos de interés de la deuda de la Sociedad están sujetos al EURIBOR más un diferencial.

12.3 Información sobre el aplazamiento de pago a proveedores:

El detalle de la información requerida en relación con el periodo medio de pago a los proveedores, en virtud de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, y la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, es la siguiente:

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	25	4,2
Ratio de operaciones pagadas	25	4,3
Ratio de operaciones pendientes de pago	-	2,7
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	2.472	1.664
Total pagos pendientes	-	173

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente Nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

De acuerdo a la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

Número (unidades)	2022	2021
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	75	87
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	49%	99%
Volumen (miles de euro)	2022	2021
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	2.039	1.604
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	82%	96%

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

12.4 Otros pasivos financieros

A 31 de diciembre de 2022 la compañía presenta una deuda con su proveedor de inmovilizado por importe de 115 miles de euros (0 euros a 31 de diciembre de 2021).

13. SITUACIÓN FISCAL

13.1 Saldos con Administraciones Públicas

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

	2022	2021
Hacienda Pública deudora por IVA	1.813	154
Total saldos deudores	1.813	154
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	12	45
Total saldos acreedores	12	45

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 todos los ejercicios desde su constitución para todos los impuestos que le son aplicables. 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.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de resultados correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

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 31 de diciembre de 2022, la Sociedad cumple parcialmente los requisitos mínimos exigidos para la aplicación de este régimen fiscal. No obstante, en opinión de los Administradores se han puesto en marcha los procesos necesarios para que el cumplimiento de la totalidad de los requisitos se produzca antes del período máximo establecido. 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.

13.2 Impuesto de sociedades

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.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

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

	31 de diciembre de 2022			
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Estado total de cambios en el PN	Total
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General		
Resultado antes de impuestos	(2.202)			(2.202)
Diferencias permanentes	450	-	-	450
Diferencias temporarias	-	-	-	-
Base imponible	(1.752)	-		(1.752)

	31 de diciembre de 2021			
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Estado total de cambios en el PN	Total
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General		
Resultado antes de impuestos	(959)	-	-	(959)
Diferencias permanentes	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-
Base imponible	(959)	-	-	(959)

En el ejercicio 2022, 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:

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Impuesto corriente	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	-	-
Impuesto sobre sociedades a pagar / (devolver)	-	-

A 31 de diciembre 2022, la Sociedad ha generado bases imponibles negativas por importe de 1.752 miles de euros (959 mil de euros a 31 de diciembre de 2021). 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.

13.3 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.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

- 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.

- 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 al haberse obtenido resultados negativos.

- 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	Alcalá de Guadaira (Sevilla)	03/03/2022	SI
Terreno	Getafe (Madrid)	26/04/2022	SI
Nave logística	Getafe (Madrid)	07/07/2022	SI

- 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:

Sociedad	Participación	Fecha de adquisición
Gélida SPV, S.L.	100%	29/12/2022

- 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.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

14. INGRESOS Y GASTOS

14.1 Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios se corresponde con los ingresos por arrendamientos por importe de 1.003 miles de euros (400 miles de euros a 31 de diciembre 2021). La variación del importe de la cifra de negocios se la Sociedad viene determinada principalmente por el hecho de que el activo gracias al cual se generaron dichos ingresos en Villaverde (Madrid) se adquirió en el 30 de abril de 2021, por lo que únicamente devengó ingresos durante 8 meses, así como a la adquisición durante el ejercicio de las naves logísticas en Sevilla y Getafe (Madrid).

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 y la provincia de Sevilla).

14.2 Otros gastos de explotación

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

	2022	2021
Reparaciones y mantenimiento	(4)	(1)
Servicio de profesionales independientes	(2.013)	(1.069)
Primas de seguros	(67)	(15)
Servicios bancarios y similares	(22)	(4)
Otros servicios	(140)	(8)
Total Otros gastos de explotación	(2.246)	(1.097)

Con fecha 6 de julio de 2021, la Sociedad firmó un contrato con Azora Capital, S.L. (en adelante, "la Gestora"), en aquel momento, su accionista único. 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.

Dentro de los servicios de profesionales independientes, se encuentra registrada, por importe de 1.307 miles de euros (806 miles de euros durante el ejercicio 2021), la comisión de la entidad gestora de la Sociedad, Azora Capital, S.L.

14.3 Saldos y transacciones con entidades vinculadas

Las entidades vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2022, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Azora Capital, S.L.	Entidad Vinculada

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad no mantenía saldos acreedores ni deudores.

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

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
DE 2022

(Expresada en miles de euros)

	Sociedad	2022	2021
Gastos financieros	Azora Capital, S.L.	-	(93)
Servicios exteriores	Azora Capital, S.L.	(1.307)	(806)

El 1 de junio de 2021 la Sociedad firmó una línea de crédito con Azora Capital, S.L. con un límite máximo de 20.000 miles de euros, de la cual se dispusieron 10.800 miles de euros, con vencimiento en 2024 y un tipo de interés de mercado. Esta línea de financiación fue cancelada el 18 de octubre de 2021. Hasta su cancelación se devengaron gastos financieros por 93 miles de euros.

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

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2022 por los actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en concepto de sueldos y salarios, incentivos, dietas y atenciones estatutarias ascienden a 80 miles de euros (8 miles de euros en 2021). El detalle de dichas retribuciones es el siguiente:

	Miles de euros	
	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
Retribución Consejo de Administración	80	8
Retribución Comisión de Auditoría y Control	-	-
	80	8

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 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. Ninguno de los miembros del Consejo, ni sus personas vinculadas desarrollan, 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, sitúen a los consejeros en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2022 y 2021, 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 ejercicio 2022 y 2021 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por importe de 49 miles de euros (2 miles de euros durante el ejercicio 2021).

La Sociedad no dispone de alta dirección.

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.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

Durante y a cierre del ejercicio 2022 y 2021, 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.

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 ejercicio a la Sociedad el auditor, PricewaterhouseCoopers 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	
	2022	2021
Servicios de auditoría de cuentas	29	13
Otros servicios distintos de auditoría	76	-
	105	13

(*) Incluye servicios fiscales por due diligence y no incluye otros servicios requeridos por normativa mercantil al auditor.

16.2 Estructura del personal

Durante el ejercicio 2022 y a 31 de diciembre de 2022, la Sociedad ha contado con 1 empleado en su plantilla (cero a 31 de diciembre de 2021).

17. HECHOS POSTERIORES

No se han producido hechos posteriores adicionales a los descritos con un impacto significativo sobre las presentes cuentas anuales, con posterioridad al cierre del ejercicio 2022.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en miles de euros)

1. Entorno macroeconómico y de la Sociedad

El año 2022 pasará a la historia como el año del estallido de la guerra entre Rusia y Ucrania, el encarecimiento de la energía y el endurecimiento monetario. El impacto del coronavirus en el día a día de la población mundial perdió protagonismo, dando paso a una crisis energética, que forzó a los Bancos Centrales a llevar a cabo un significativo plan de acción contra el crecimiento galopante de la inflación.

El conflicto bélico entre Rusia y Ucrania conllevó que las principales potencias europeas impusieran una lista de sanciones al gobierno de Moscú. Rusia contraatacó restringiendo el suministro de gas a Europa, provocando una vertiginosa escalada en el precio medio de la luz de los hogares europeos. Si bien el peso de los impuestos en las facturas del gas se redujo significativamente, con el claro objetivo de paliar el aumento de los precios, el año 2022 concluyó como el año con el precio de la electricidad más caro, siendo la factura un 34% más cara que la factura de 2021, y hasta un 87% más cara que en 2020.

En España, dicho aumento en el precio de la electricidad, sumado al consecuente incremento de precio de las materias primas, provocó un repunte extraordinario del coste de la vida, con la inflación llegando a su nivel máximo en el mes de julio, +10,8% de variación anual. La inflación cerró 2022 con un aumento del 5,7% tras una desaceleración del ritmo de consumo de la sociedad y una caída en el precio de las materias primas, especialmente, del petróleo. Con todo ello, el dato avanzado del Producto Interior Bruto de España señala que la economía española creció un 5,3% en 2022 (AIREF), tras el incremento del 5,1% de 2021 y la caída del 10,8% de 2020, situando al país a las puertas del dato registrado en 2019.

Los Bancos Centrales, con la Reserva Federal americana a la cabeza, modificó los tipos de interés por primera vez en dos años, para posteriormente, realizar seis alzas consecutivas durante el transcurso de 2022. Desde el 0%-0,25% con el que comenzó el año, los tipos de interés de la FED terminaron 2022 en el rango 4,25%-4,50%, una clara demostración de lucha contra la inflación. El Banco Central Europeo por su parte, llevó a cabo la primera subida de tipos en más de seis años en el mes de julio, presionado por la evolución de los precios en Europa, especialmente, tras el estallido del conflicto entre Rusia y Ucrania. Los tipos terminaron 2022 en el nivel del 2,50%, 250 puntos básicos más alto que como comenzaron el año.

En relación con la evolución del mercado inmobiliario en España, el sector batió un récord histórico de inversión directa, superando los 15.200 millones de euros (Colliers), lo que supone un incremento del 27% con respecto a la cifra de 2021.

El ejercicio 2023 será un año de sensible freno en la economía española, tras un 2022 en el que el Euribor (a 12 meses) terminó superando el 3%. Dicho movimiento supone un evidente encarecimiento de los préstamos hipotecarios de los hogares, haciéndonos pensar que una desaceleración en el ritmo de ventas de viviendas en el nuevo año es cuanto menos, probable. La principal tendencia en 2023 será el enfriamiento del mercado, con las viviendas más obsoletas siendo las más damnificadas por (i) las subidas de tipos, y (ii) la necesidad de obtener mayores retornos por parte de los inversores finales.

En relación con el comportamiento del sector logístico, especialmente apoyado en su rama de última milla, seguirá originando apetito entre los inversores europeos, principalmente en aquellos con la necesidad de obtener retornos superiores a la inflación.

En dicho entorno, la Sociedad desarrollará sus operaciones en varias Comunidades Autónomas del territorio español y tendrá un especial foco en la inversión en naves de logística en alquiler con inquilinos solventes y contratos de larga duración. La cartera de activos de la Sociedad estaba integrada a 31 de diciembre de 2022 por 3 naves logísticas y un suelo para su desarrollo futuro. Las operaciones de la Sociedad se desarrollan en varias Comunidades Autónomas del territorio español.

2. Evolución de la actividad de la Sociedad

Las cuentas anuales de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 han sido formulados conforme a las normas establecidas por el Plan General de Contabilidad, así como el resto de normativa contable y

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en miles de euros)

mercantil que le es de aplicación a la Sociedad. En el balance a cierre del ejercicio destaca, según se señala en la memoria de las cuentas anuales, el importe de los activos inmobiliarios reflejados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" por importe de 27.938 miles de euros (10.891 miles de euros a 31 de diciembre 2021).

Inversiones inmobiliarias

El incremento del epígrafe se debe principalmente a las altas de inversiones inmobiliarias generadas como consecuencia de la adquisición de varias naves logísticas y un suelo ubicados en España por un total de 17.683 miles de euros, así como los costes asociados a la compra.

Patrimonio neto

El capital social, totalmente desembolsado, asciende a 2.399 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 (2.399 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). El patrimonio neto de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 asciende a 38.979 miles de euros (11.181 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). La variación del patrimonio neto respecto al ejercicio anterior se debe principalmente a los desembolsos en concepto de aportaciones de socios por importe de 30.000 miles de euros.

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 12.206 miles de euros, tal y como se indica en la nota 12 de la memoria.

3. Evolución previsible de la Sociedad y principales riesgos

En el futuro próximo, la Sociedad continuará 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:** con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia inició la invasión de Ucrania, lo que ha marcado el inicio de un conflicto bélico entre ambos países en territorio ucraniano. La campaña ha estado precedida por una acumulación militar rusa prolongada desde principios de 2021, así como numerosas demandas rusas de medidas de seguridad y prescripciones legales contra Ucrania para unirse a la OTAN. La duración del conflicto y las consecuencias reales para la economía mundial en general son aún inciertas.

Tras una evaluación preliminar de la situación, la Sociedad considera que dicho conflicto no tendrá un impacto directo ni significativo sobre la misma, y por tanto no se prevé de ninguna consecuencia a causa del conflicto.

- **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 la crisis sanitaria.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en miles de euros)

- 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. Asimismo, a cierre del ejercicio, la Sociedad dispone de una posición de caja sólida que le permite atender adecuadamente todas sus obligaciones de pago en el corto plazo.
- 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 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 se considera este riesgo como no significativo.

4. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores se detalla a continuación:

	2022	2021
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	25	4,2
Ratio de operaciones pagadas	25	4,3
Ratio de operaciones pendientes de pago	-	2,7
(Miles de euros)		
Total pagos realizados	2.472	1.664
Total pagos pendientes	-	173

5. Actividades de Investigación y desarrollo

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

6. Acciones Propias

A 31 de diciembre 2022 y 2021 y durante dicho ejercicio, la Sociedad no ha adquirido acciones propias, ni ha realizado operaciones con dichas acciones durante el ejercicio en cuestión.

7. Evolución de la plantilla

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad contaba con 1 empleado en su plantilla.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en miles de euros)

8. Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores adicionales a los descritos con un impacto significativo sobre las presentes cuentas anuales, con posterioridad al cierre del ejercicio 2022.

Diligencia de Formulación de las cuentas anuales y el informe de gestión

El Consejo de Administración de la sociedad Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A., en fecha 24 de febrero de 2023, 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 las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, 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 Bertrando Quintana
Consejero

D. Francisco Javier Picón García de Leániz
Consejero

D. Ignacio Escrivá de Romani Morales-Arce
Secretario del Consejo *no asistió*

**Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A.
y sociedades dependientes**

Informe de auditoría

Cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2022

Informe de gestión consolidado



Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Aspectos más relevantes de la auditoría**Modo en el que se han tratado en la auditoría****Valoración de las inversiones inmobiliarias**

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 81% de los activos del Grupo. Según se describe en la nota 2.7, el Grupo aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40, y ha registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2022 una variación positiva del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 2.148 miles de euros, según lo descrito en la nota 5 de la memoria consolidada. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance consolidado asciende a 59.415 miles de euros a 31 de diciembre de 2022.

El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por un experto independiente. Las valoraciones son realizadas conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS) y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), cuya metodología ha sido descrita en las notas 2.7 y 5 de la memoria consolidada adjunta. El valorador considera variables específicas como los contratos de arrendamiento firmados y, en concreto, su renta. Igualmente asumen determinadas hipótesis claves como rentabilidades de salida (*exit yields*), rentas estimadas de mercado y tasas de descuento llegando a una valoración final.

La importancia de las estimaciones y juicios que conllevan estas valoraciones, unido a que un porcentaje de diferencia en la valoración de una propiedad podría resultar en una cifra material, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como un aspecto más relevante de la auditoría.

Para las adquisiciones de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, comprobamos la documentación clave soporte de una muestra de ellas, tales como contratos y escrituras de compraventa, u otros documentos que afectan al precio.

Adicionalmente, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por el experto independiente contratado por la dirección, sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Hemos comprobado que las valoraciones se han realizado conforme a metodología aceptada.
- Discusión de las principales hipótesis claves de la valoración mediante diversas reuniones con el experto valorador y la dirección.
- Realización de pruebas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador.

Adicionalmente, hemos comprobado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2.1 de las cuentas anuales consolidadas, que describe que los administradores de la Sociedad dominante han formulado las cuentas anuales consolidadas de conformidad con las NIIF-UE por primera vez. Siendo de aplicación la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", se ha considerado como fecha de primera aplicación el 1 de enero de 2021 y se han detallado los criterios de transición a la nueva normativa. Estas cuentas anuales consolidadas se han formulado considerando las NIIF-UE en vigor al 31 de diciembre de 2022. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.



Otras cuestiones

Las cifras correspondientes al ejercicio anual anterior terminado el 31 de diciembre de 2021 y las cifras a 1 de enero de 2021, que se incluyen a efectos comparativos en los estados de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022, no han sido auditadas.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.



Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Rafael Pérez Guerra (20738)

27 de febrero de 2023



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2023 Núm. 01/23/01010
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

MILEPRO LOGÍSTICA ULTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2022
e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2022

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	A 31 de diciembre de 2022	A 31 de diciembre de 2021 (*)	A 1 de enero de 2021 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE		59.720	14.412	-
Inversiones inmobiliarias	5	59.415	14.312	-
Inversiones financieras a largo plazo	6 y 7	305	100	-
Otros activos financieros		305	100	-
ACTIVO CORRIENTE		13.416	6.818	14
Existencias		16	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	2.513	154	-
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6	537	-	-
Deudores varios	6	15	-	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	1.961	154	-
Inversiones financieras a corto plazo	6 y 7	574	-	-
Periodificaciones a corto plazo		59	46	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	10.254	6.618	14
		73.136	21.230	14

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2022.

(*) Cifras no auditadas. Nota 2.1.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	A 31 de diciembre de 2022	A 31 de diciembre de 2021 (*)	A 1 de enero de 2021 (*)
PATRIMONIO NETO		45.184	14.602	14
Fondos propios		45.184	14.602	14
Capital escriturado	9	2.399	2.399	60
Capital no exigido	9	-	-	(45)
Prima de emisión	9	3.599	3.599	-
Otras aportaciones de socios	10	36.143	6.143	-
Otras reservas	10	2.461	(1)	-
Resultado del ejercicio	10	582	2.462	(1)
PASIVO NO CORRIENTE		26.860	6.264	-
Deudas a largo plazo	6 y 11	26.860	6.264	-
Deudas con entidades de crédito		26.555	6.164	-
Otros pasivos financieros		305	100	-
PASIVO CORRIENTE		1.092	364	-
Provisiones a corto plazo		6	-	-
Deudas a corto plazo		419	146	-
Deudas con entidades de crédito	6 y 11	304	146	-
Otros pasivos financieros		115	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11	665	218	-
Otros acreedores	6	635	173	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	30	45	-
Periodificaciones a corto plazo		2	-	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		73.136	21.230	14

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2022.

(*) Cifras no auditadas. Nota 2.1.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

	Nota	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	12	1.003	400
Gastos de personal	12	(86)	-
Otros gastos de explotación	12	(2.262)	(1.097)
Servicios exteriores		(2.246)	(1.097)
Tributos		(16)	-
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	5	2.148	3.332
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		803	2.635
Ingresos financieros		1	-
Gastos financieros	12	(222)	(173)
RESULTADO FINANCIERO		(221)	(173)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		582	2.462
Impuestos sobre beneficios	13	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		582	2.462
Ganancia Básica y diluida por acción	9	0,24	2,84

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2022.

(*) Cifras no auditadas. Ver Nota 2.1.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresado en miles de euros)

	Nota	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 (*)
Resultado del ejercicio	10	582	2.462
Otro resultado global:			
<i>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</i>		-	-
<i>Partidas que no se reclasificarán a resultados</i>		-	-
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos		-	-
Total resultado global del ejercicio		582	2.462

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2022.

(*) Cifras no auditadas. Nota 2.1.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresado en miles de euros)

	Capital escriturado (Nota 9)	Capital no exigido (Nota 9)	Prima de emisión (Nota 9)	Otras Reservas (Nota 10)	Resultado del ejercicio (Nota 10)	Otras aportaciones de socios (Nota 10)	TOTAL
SALDO INICIAL 1 DE ENERO DE 2021 (*)	60	(45)	-	-	(1)	-	14
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	2.462	-	2.462
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-
Total resultado global del ejercicio	2.339	-	3.599	-	2.462	-	2.462
Ampliación de capital (Nota 9)	-	45	-	(1)	1	6.143	5.938
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	6.188
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto y otros movimientos	2.339	45	3.599	(1)	1	6.143	12.126
SALDO FINAL 31 DE DICIEMBRE 2021 (*)	2.399	-	3.599	(1)	2.462	6.143	14.602
SALDO INICIAL 1 DE ENERO DE 2022 (*)	2.399	-	3.599	(1)	2.462	6.143	14.602
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	582	-	582
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	-	582	-	582
Ampliación de capital	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	2.462	(2.462)	30.000	30.000
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto y otros movimientos	-	-	-	2.462	(2.462)	30.000	30.000
SALDO FINAL 31 DE DICIEMBRE 2022	2.399	-	3.599	2.461	582	36.143	45.184

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2022.

(*) Cifras no auditadas. Nota 2.1.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresado en miles de euros)

	Nota	Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022	Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(2.931)	(821)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		582	2.462
Ajustes al resultado:		(1.927)	(3.159)
- Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	5	(2.148)	(3.332)
- Resultado financiero	12	221	173
Cambios en el capital corriente		(1.586)	(124)
- Deudores y otras cuentas a cobrar	7	(2.359)	(154)
- Otros activos y pasivos corrientes		505	(46)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	11	447	218
- Pago de intereses		(179)	(142)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(29.315)	(10.980)
Pagos por inversiones		(29.315)	(10.980)
- Inversiones inmobiliarias	5	(29.315)	(10.980)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		35.882	18.405
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		30.000	12.126
- Emisión de otras aportaciones	10	30.000	12.126
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		5.882	6.279
- Emisión de deudas con entidades de crédito	11	20.635	6.343
- Emisión de deudas con empresas del grupo, multigrupo y asociadas		-	10.800
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	11	(12.929)	(64)
- Devolución y amortización de otros pasivos financieros	11	(1.824)	-
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo, multigrupo y asociadas		-	(10.800)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		3.636	6.604
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	8	6.618	14
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	8	10.254	6.618

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2022.

(*) Cifras no auditadas. Nota 2.1.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. (en adelante, "Sociedad Dominante") se constituyó en España el 5 de noviembre de 2020 de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital española. Su domicilio actual social se encuentra en la calle Villanueva, 2B, Escalera 1, Planta SM, 28001 Madrid.

Su objeto social está descrito en el artículo 2 de sus estatutos y consiste en:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas 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 aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs 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 SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- 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.

Adicionalmente, el Grupo podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen en conjunto menos del 20% de las rentas en cada período impositivo.

Se excluyen todas las actividades que por ley deban cumplir requisitos especiales que el Grupo no satisfice.

a) Régimen regulatorio

La Sociedad Dominante está regulada por la Ley de Sociedades de Capital española.

Adicionalmente, la Sociedad Dominante comunicó con fecha 5 de julio de 2021 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y posteriores, por la que se regulan las SOCIMIs. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

- i) Deben tener invertido, al menos, el 80% 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 en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- ii) Al menos el 80% 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 por parte de la Sociedad de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

- iii) 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.

Las cuentas anuales individuales de Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. del ejercicio 2021 fueron formuladas el 11 de marzo de 2022 y fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General de Accionistas con fecha 10 de junio de 2022. Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad Dominante no contaba con la obligación de formular cuentas anuales consolidadas (Ver apartado b) siguiente y Notas 2.1 y 2.2).

Las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante del ejercicio 2020 fueron aprobadas por el Socio Único con fecha 4 de enero 2021.

Las cifras contenidas en las presentes cuentas anuales consolidadas están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

b) Sociedades dependientes

La Sociedad Dominante, Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A., es cabecera de un grupo de sociedades (en adelante, "el Grupo") que está conformado por la Sociedad Dominante y la siguiente sociedad dependiente al 31 de diciembre de 2022:

31 de diciembre de 2022:

Nombre	Domicilio	Actividad	Participación %
Gélida SPV, S.L. (Sociedad unipersonal)	Calle Villanueva, 2B, escalera 1, Planta SM. CP 28001, Madrid.	Inmobiliaria	100

La sociedad Gélida SPV, S.L. fue constituida el 19 de septiembre de 2019 bajo la denominación Meridia RE IV Proyecto 6, S.L. Posteriormente, con fecha el 29 de diciembre de 2022 se ha modificado su denominación social a la actual tras su incorporación al grupo consolidado como consecuencia de la compra por la Sociedad Dominante del 100% de sus participaciones sociales.

Dicha operación fue considerada y definida como una adquisición de activos, al no cumplir con la definición de negocio de acuerdo con IFRS 3. El 9 de septiembre de 2020, Gélida SPV 1, S.L. comunicó a la Agencia Tributaria la incorporación al régimen SOCIMI con efectos 1 de enero de 2020.

Al 31 de diciembre de 2021 y 1 de enero de 2021 la Sociedad Dominante no contaba con ninguna sociedad dependiente.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de las cuentas anuales consolidadas. Estas políticas se han aplicado de forma uniforme para los ejercicios presentados salvo que se indique lo contrario.

2.1 Bases de presentación

Las presentes cuentas anuales consolidadas son las primeras que Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (juntas, el Grupo) presentan bajo Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) y han sido formuladas de acuerdo con la NIIF 1, "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera". Estas cuentas anuales consolidadas han sido

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité de interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, las NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

La preparación de estas cuentas anuales consolidadas con arreglo a la NIIF-UE exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo. En la Nota 2.4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para las cuentas anuales consolidadas.

A lo largo de la memoria se desglosan cifras comparativas al 31 de diciembre de 2021 y 1 de enero de 2021 que no han sido auditadas.

Las presentes cuentas anuales consolidadas se han formulado bajo el enfoque de coste histórico, modificado por los criterios de registro de las inversiones inmobiliarias valoradas a valor razonable y los activos financieros valorados a valor razonable.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante el 24 febrero de 2023 y se espera que sean aprobadas por los accionistas sin modificación.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

2.2 Transición de información financiera consolidada a NIIF-UE

Debido a que la Sociedad Dominante no era matriz de ningún grupo a 31 de diciembre de 2021 ni a 1 de enero de 2021, a efectos comparativos se ha presentado la información relativa a las cuentas anuales individuales de la Sociedad (preparadas bajo Plan General Contable, "PGC") homogenizada con los siguientes impactos:

a) Balance

La conciliación del balance presentado a 1 de enero de 2021 con el balance de la Sociedad Dominante a dicha fecha es la siguiente:

	Miles de euros		
	Ejercicio a 1 de enero de 2021		
	Normativa local (PGC)	Impactos de transición a NIIF-UE	NIIF-UE
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones inmobiliarias	-	-	-
Inversiones financieras a largo plazo	-	-	-
Total activo no corriente	-	-	-
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	14	-	14
Total activo corriente	14	-	14
TOTAL ACTIVO	14	-	14
PATRIMONIO NETO			
Capital escriturado	60	-	60
Capital no exigido	(45)	-	(45)
Resultado del ejercicio	(1)	-	(1)
Patrimonio neto atribuible a los accionistas	-	-	-
Total patrimonio neto	14	-	14
Total pasivo no corriente	-	-	-
Total pasivo corriente	-	-	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	14	-	14

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

La conciliación del balance presentado a 31 de diciembre de 2021 con el balance de la Sociedad Dominante a dicha fecha es la siguiente:

	Miles de euros		
	Ejercicio a 31 de diciembre de 2021		
	Normativa local (PGC)	Impactos de transición a NIIF-UE	NIIF-UE
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones inmobiliarias	10.891	3.421	14.312
Inversiones financieras a largo plazo	100	-	100
Total activo no corriente	10.991	3.421	14.412
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	154	-	154
Periodificaciones a corto plazo	46	-	46
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6.618	-	6.618
Total activo corriente	6.818	-	6.818
TOTAL ACTIVO	17.809	3.421	21.230
PATRIMONIO NETO			
Capital escriturado	2.399	-	2.399
Prima de emisión	3.599	-	3.599
Otras aportaciones de socios	6.143	-	6.143
Otras reservas	(1)	-	(1)
Resultado del ejercicio	(959)	3.421	2.462
Total patrimonio neto	11.181	3.421	14.602
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a largo plazo	6.164	-	6.164
Otros pasivos financieros	100	-	100
Total pasivo no corriente	6.264	-	6.264
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo	146	-	146
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	218	-	218
Total pasivo corriente	364	-	364
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	17.809	3.421	21.230

Los impactos de la transición NIIF-UE se corresponden con la valoración posterior al reconocimiento de las inversiones inmobiliarias a valor razonable (NIC 40) y su correspondiente impacto fiscal.

Asimismo, en la transición a la NIIF-UE el Grupo ha evaluado la aplicación de la NIIF16 en relación con sus arrendamientos, concluyendo que los impactos de la aplicación de la misma no son significativos.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

b) Conciliación del resultado del ejercicio 2021

La conciliación del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 con el resultado del ejercicio de la Sociedad Dominante terminado en dicha fecha es la siguiente:

	<u>Miles de euros</u>		
	<u>Ejercicio del 1 de enero de 2021 al 31 de diciembre de 2021</u>		
	<u>Normativa local (PGC)</u>	<u>Impactos de transición a NIIF-UE</u>	<u>NIIF-UE</u>
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	400	-	400
Otros gastos de explotación	(1.097)	-	(1.097)
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-	3.332	3.332
Amortización de las inversiones inmobiliarias	(89)	89	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(786)	3.421	2.635
RESULTADO FINANCIERO	(173)	-	(173)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(959)	3.421	2.462
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	(959)	3.421	2.462

Los impactos de la transición NIIF-UE se corresponden con la valoración posterior al reconocimiento de las inversiones inmobiliarias a valor razonable (NIC 40) y su correspondiente impacto fiscal.

c) Impacto de la transición a las NIIF-UE sobre el Estado de flujos de efectivo

La transición a las NIIF-UE no tiene un impacto sobre el Estado de flujos de efectivo. La práctica totalidad de las diferencias se incluyen dentro de los flujos de efectivo de las actividades de explotación como ajustes al resultado y se corresponde con los impactos de la valoración de inversiones inmobiliarias a valor razonable.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

2.3 Nuevas normas NIIF-UE, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2022:

- NIC 16 (Modificación) "Inmovilizado material: importes percibidos antes del uso previsto"
- NIC 37 (Modificación) "Contratos de carácter oneroso: costes del cumplimiento de un contrato"
- NIIF 3 (Modificación) "Mejoras a las NIIF Ciclo 2018-2020":
 - NIIF 1 "Adopción por primera vez de las NIIF"
 - NIIF 9 "Instrumentos financieros"
 - NIC 41 "Agricultura"

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación:

- NIIF 17 "Contratos de seguros"
- NIIF 17 (Modificación) "Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 — Información comparativa"
- NIC 1 (Modificación) "Desglose de políticas contables"
- NIC 8 (Modificación) "Definición de estimaciones contables"
- NIC 12 (Modificación) "Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos derivados de una única transacción"

El Grupo no ha adoptado anticipadamente ninguna de las modificaciones expuestas anteriormente, ya que no tendría un efecto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea:

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el IASB y el *IFRS Interpretations Committee* han publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que no pueden adoptarse anticipadamente o que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) – "Venta o aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos."
- NIIF 16 (Modificación) "Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior"
- NIC 1 (Modificación) "Pasivos no corrientes con condiciones ("covenants")"

Si cualesquiera de las normas anteriores fueran adoptadas por la Unión Europea o se pudieran adoptar con anticipación, el Grupo las aplicaría con los efectos correspondientes en sus cuentas anuales consolidadas.

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

2.4 Uso de estimaciones

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

El Grupo hace estimaciones e hipótesis en relación con el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. Los ajustes que se produzcan al regularizar las estimaciones serán prospectivos. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

▪ Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

Los Administradores de la Sociedad Dominante realizan una evaluación del valor razonable de cada inmueble teniendo en cuenta las valoraciones independientes más recientes, y determinan el valor de un inmueble dentro de un rango de estimaciones del valor razonable aceptables.

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la realización de dicho juicio, el Grupo utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad del Grupo.
- ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- iii. Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y, si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

De cara a la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2022, los Administradores han solicitado valoraciones realizadas por expertos independientes de todos los inmuebles (Nota 5) de cara a reflejar el valor de mercado de estos a dicha fecha.

▪ Cumplimiento del Régimen SOCIMI

La Sociedad Dominante está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada en la Ley 11/2021, de 30 de junio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad Dominante está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre las ganancias del 0% (Nota 1). La modificación en la Ley 11/2021 grava con un 15% los beneficios no distribuidos a través de dividendos.

Los Administradores de la Sociedad Dominante realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, la estimación de los Administradores es que dichos requisitos se cumplen en los términos y plazos fijados, no procediendo registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre las ganancias.

Sin perjuicio de que los criterios de estimación se basen en apreciaciones racionales y con fundamento en elementos objetivos de análisis, es posible que los acontecimientos que pudieran tener lugar en un futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos períodos; lo que se haría, en caso de ser preciso

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

y conforme a la NIC 8, es reconocer de forma prospectiva el cambio de estimación en la cuenta de resultados consolidada.

2.5 Consolidación

(a) Dependientes

Dependientes son todas las entidades (incluidas las entidades estructuradas) sobre las que el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a obtener unos rendimientos variables por su implicación en la participada y tiene la capacidad de utilizar su poder sobre ella para influir sobre esos rendimientos. Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Se eliminan las transacciones inter-compañía, los saldos y las ganancias no realizadas en transacciones entre entidades del Grupo. Las pérdidas no realizadas también se eliminan. Cuando ha sido necesario se han ajustado los importes presentados por las dependientes para adecuarlos a las políticas contables del Grupo.

(b) Cambios en las participaciones en la propiedad en dependientes sin cambio de control

Las transacciones con participaciones no dominantes que no resulten en pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio – es decir, como transacciones con los propietarios en su calidad de tales. La diferencia entre el valor razonable de la contraprestación pagada y la correspondiente proporción adquirida del importe en libros de los activos netos de la dependiente se registra en el patrimonio neto. Las ganancias o pérdidas por enajenación de participaciones no dominantes también se reconocen en el patrimonio neto.

(c) Enajenaciones de dependientes

Cuando el Grupo deja de tener control, cualquier participación retenida en la entidad se vuelve a valorar a su valor razonable en la fecha en que se pierde el control, reconociéndose el cambio en el importe en libros en resultados. El valor razonable es el importe en libros inicial a efectos de la contabilización posterior de la participación retenida como una asociada, negocio conjunto o activo financiero. Además de ello, cualquier importe previamente reconocido en el otro resultado global en relación con dicha entidad se contabiliza como si el Grupo hubiera vendido directamente los activos o pasivos relacionados. Esto podría significar que los importes previamente reconocidos en el otro resultado global se reclasifiquen a la cuenta de resultados consolidada.

2.6 Información financiera por segmentos

La información sobre los segmentos de explotación se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra a la máxima autoridad en la toma de decisiones. Se ha identificado como la máxima autoridad en la toma de decisiones, que es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos de explotación, a los Administradores de la Sociedad Dominante, que son los encargados de la toma de decisiones estratégicas.

2.7 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del periodo y no son objeto de amortización anual. Corresponden a los terrenos, edificios y otras construcciones 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 precios de mercado.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en la cuenta de resultados consolidada del periodo en que se producen.

El traspaso de las inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias se realiza cuando los activos están disponibles para su entrada en funcionamiento.

Cuando el Grupo registra como mayor valor razonable de una inversión inmobiliaria el coste de un activo que sustituye a otro ya incluido en dicho valor, el Grupo procede a reducir el valor del inmueble en el valor razonable del activo sustituido, registrando dicho impacto en el epígrafe "Variación del valor de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de resultados consolidada. En aquellos casos en que no se pueda identificar el valor razonable del activo sustituido, éste se registrará incrementando el valor razonable del inmueble, y posteriormente se reevalúa de forma periódica tomando como referencia las valoraciones realizadas por externos independientes.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes a la fecha de realización del balance consolidado (CBRE Valuation Advisory S.A. en este caso), de forma que al cierre de cada período el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por la Sociedad Dominante y que se ha realizado de acuerdo con los Profesional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

2.8 Existencias

Surgen existencias cuando hay un cambio en el uso de las inversiones inmobiliarias, evidenciado por el inicio de un desarrollo con vistas a la venta, y las propiedades son reclasificadas como existencias a su coste atribuido, que es el valor razonable a la fecha de reclasificación. Las existencias se valoran posteriormente al menor entre el coste y el valor neto de realización. El valor de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costes para completar el desarrollo y los gastos venta. Al cierre de este ejercicio, el Grupo no tiene existencias.

2.9 Activos financieros

Clasificación

La clasificación depende de la categoría de valoración que se determina sobre la base del modelo de negocio y las características de los flujos de caja contractuales, y solo reclasifica los activos financieros cuando y solo cuando cambia su modelo de negocio para gestionar dichos activos.

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global y activos financieros a coste amortizado.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

Valoración

Las adquisiciones y enajenaciones de inversiones se reconocen en la fecha en que el Grupo se compromete a adquirir o vender el activo. Las inversiones se reconocen inicialmente por el valor razonable más los costes de la transacción para todos los activos financieros no llevados a valor razonable con cambios en resultados. Los activos financieros valorados a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente por su valor razonable, y los costes de la transacción se cargan en la cuenta de resultados. Las inversiones se dan de baja cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de su titularidad.

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registrarán en resultados o en otro resultado global. Para las inversiones en instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, el Grupo ha realizado una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial para contabilizar toda la inversión de capital a valor razonable con cambios en otro resultado global.

Activos financieros a coste amortizado (Préstamos y cuentas a cobrar)

Los préstamos y cuentas a cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Surgen cuando el Grupo suministra dinero, bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar con la cuenta a cobrar. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance en que se clasifican como activos no corrientes.

Además, en esta categoría se incluyen los depósitos y las fianzas otorgadas a terceros. Los préstamos y cuentas a cobrar se contabilizan posteriormente por su coste amortizado de acuerdo al método del tipo de interés efectivo. Las cuentas a cobrar que no devengan intereses de forma explícita se valoran por su nominal, siempre que el efecto de no actualizar financieramente los flujos de efectivo no sea significativo. La valoración posterior, en su caso, se continúa haciendo por su valor nominal.

Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global

Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, donde los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable con cambios en otro resultado global. Los movimientos en el valor en libros se toman a través de otro resultado global, excepto por el reconocimiento de ganancias o pérdidas por deterioro, ingresos por intereses y ganancias y pérdidas cambiarias que se reconocen en pérdidas y ganancias. Las pérdidas y ganancias no realizadas que surgen de cambios en el valor razonable se reconocen en el otro resultado global. Cuando estos activos financieros se venden o sufren pérdidas por deterioro del valor, los ajustes acumulados en el valor razonable reconocidos en el patrimonio neto se incluyen en la cuenta de resultados como pérdidas y ganancias.

Los valores razonables de las inversiones que cotizan se basan en precios de compra corrientes. Si el mercado para un activo financiero no es activo (y para los títulos que no cotizan), el Grupo establece el valor razonable empleando técnicas de valoración que incluyen el uso de transacciones libres recientes entre partes interesadas y debidamente informadas, referidas a otros instrumentos sustancialmente iguales y el análisis de flujos de efectivo descontados. En caso de que ninguna de las técnicas mencionadas pueda ser utilizada para estimar el valor razonable, las inversiones se contabilizan a su coste de adquisición menos las pérdidas por deterioro, si proceden.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

Para el caso de instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría, la Dirección del Grupo ha elegido presentar los beneficios y pérdidas del valor razonable de instrumentos de patrimonio en otro resultado global.

No hay una reclasificación posterior de beneficios y pérdidas del valor razonable a resultados después de la baja de la inversión. Las pérdidas por deterioro (y la reversión de pérdidas por deterioro) en instrumentos de patrimonio valorados a valor razonable con cambios en otro resultado global no se informan por separado de otros cambios en el valor razonable.

Los dividendos de dichas inversiones continúan siendo reconocidos en la cuenta de resultados cuando el Grupo tiene derecho a recibir los pagos.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos que no cumplen con los criterios de coste amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado global se clasifican como activos financieros a valor razonable con cambios en resultados. Las pérdidas y ganancias realizadas y no realizadas que surgen de cambios en el valor razonable de la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se incluyen en la cuenta de resultados en el ejercicio en que surgen.

Deterioro

El modelo de deterioro requiere el reconocimiento de las provisiones por deterioro basadas en el modelo de pérdida esperada en lugar de solamente las pérdidas crediticias incurridas.

El Grupo aplica para sus cuentas de clientes, cuentas a cobrar y otros activos, que corresponden en su mayor parte a clientes de reconocida solvencia con los que tiene amplia experiencia, el enfoque simplificado, reconociendo la pérdida de crédito esperada para toda la vida de los activos.

Para cuentas comerciales a cobrar y activos por contratos, siempre que no contengan un componente financiero significativo, el Grupo aplica el enfoque simplificado, que requiere reconocer una asignación de pérdida basada en el modelo de pérdida esperada en toda la vida del activo en cada fecha de presentación. El modelo del Grupo considera información interna, como el saldo expuesto en los clientes, factores externos como valoraciones crediticias de clientes y calificaciones de riesgo de agencias, así como las circunstancias específicas de los clientes considerando la información disponible sobre eventos pasados, condiciones actuales y elementos prospectivos.

2.10 Pasivos financieros

Pasivos financieros a coste amortizado (Deuda financiera)

La deuda financiera se reconoce inicialmente por su valor razonable, neto de los costes de la transacción incurridos. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su coste amortizado. Cualquier diferencia entre los ingresos obtenidos (netos de los costes de la transacción) y el valor de reembolso se reconoce en resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Las comisiones abonadas por la obtención de préstamos se reconocen como costes de la transacción del préstamo en la medida en que sea probable que se vaya a disponer de una parte o de la totalidad de la línea. En este caso, las comisiones se diferencian hasta que se produce la disposición. En la medida en que no exista evidencia de que sea probable que se vaya a disponer de todo o parte de la línea de crédito, la comisión se capitaliza como

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

un pago anticipado por servicios de liquidez y se amortiza en el periodo al que se refiere la disponibilidad del crédito.

La deuda financiera se elimina del balance cuando la obligación especificada en el contrato se haya pagado, cancelado o expirado. La diferencia entre el importe en libros de un pasivo financiero que se ha cancelado o cedido a otra parte y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en el resultado del ejercicio como otros ingresos o gastos financieros.

La deuda financiera se clasifica como pasivo corriente a menos que el Grupo tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Son pasivos que se adquieren con el propósito de venderlos en un corto plazo. Los derivados se consideran en esta categoría a no ser que estén designados como instrumentos de cobertura (Nota 15). Estos pasivos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio.

2.11 Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, y presentan por un neto en el balance, cuando existe un derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos, y el Grupo tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente. El derecho legalmente exigible no debe ser contingente dependiendo de hechos futuros y debe ser exigible en el curso normal del negocio y en caso de incumplimiento, insolvencia o quiebra de la sociedad o la contraparte.

2.12 Capital social y ganancias básicas y diluidas por acción.

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 Dominante, 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.

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio atribuible a los propietarios de la Sociedad Dominante, excluyendo cualquier coste del servicio del patrimonio neto distinto de las acciones ordinarias entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, ajustado por los elementos de incentivos en acciones ordinarias emitidos durante el ejercicio y excluyendo las acciones propias.

Para las ganancias diluidas por acción se ajustan las cifras usadas en la determinación de las ganancias básicas por acción a tener en cuenta el efecto después del impuesto sobre las ganancias de los intereses y otros costes financieros asociados con las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos, y el número medio ponderado de acciones ordinarias adicionales que habría estado en circulación asumiendo la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

2.13 Impuestos corrientes y diferidos

Siguiendo el régimen fiscal de las SOCIMIs, la Sociedad Dominante está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo 0%.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a éste mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y posteriores modificaciones, la Sociedad Dominante estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad Dominante sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

No obstante, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs 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 las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

Asimismo, según se detalla en las modificaciones incorporadas en la Ley 11/2021, de 9 de julio, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 % sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Para aquellas sociedades del Grupo que no están enmarcadas dentro del régimen referido anteriormente, el gasto (ingreso) por impuesto sobre las ganancias es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de resultados consolidada. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros.

Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

2.14 Arrendamientos

a) Cuando el Grupo es el arrendatario

Los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y el correspondiente pasivo en la fecha en que el activo arrendado está disponible para su uso por el Grupo.

Los activos y pasivos que surgen de un arrendamiento se valoran inicialmente sobre una base de valor actual.

Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor actual neto de los siguientes pagos por arrendamiento:

- Pagos fijos (incluidos los pagos fijos en esencia), menos cualquier incentivo de arrendamiento a cobrar;
- Pagos variables por arrendamiento que dependen de un índice o un tipo, inicialmente valorados con arreglo al índice o tipo en la fecha de comienzo;
- Importes que se espera que abone el Grupo en concepto de garantías del valor residual;
- El precio de ejercicio de una opción de compra si el grupo tiene la certeza razonable de que ejercerá esa opción, y
- Pagos de penalizaciones por rescisión del arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja el ejercicio por el grupo de esa opción.

Los pagos por arrendamiento a realizarse bajo opciones de prórroga razonablemente ciertas también se incluyen en la valoración del pasivo.

Los pagos por arrendamiento se descuentan usando el tipo de interés implícito en el arrendamiento.

b) Cuando el Grupo es el arrendador

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

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

2.15 Prestaciones a los empleados

Obligaciones a corto plazo y bonus

Los pasivos por sueldos y salarios, que se espera que se vayan a liquidar antes de los doce meses siguientes al cierre del ejercicio en el que los empleados prestan los correspondientes servicios, se reconocen en el ejercicio sobre el que se informa y se valoran por los importes que se espera pagar cuando se liquiden los pasivos. Los pasivos se presentan en el balance consolidado como obligaciones corrientes por prestaciones a los empleados.

2.16 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, cuando es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y cuando el importe se haya estimado de manera fiable. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan. Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

2.17 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 del Grupo, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

Prestación de servicios

El Grupo presta servicios de alquiler. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento. Cuando el Grupo ofrece incentivos a sus inquilinos, el coste de los incentivos es reconocido durante el plazo de arrendamiento de forma lineal, como una reducción de los ingresos por alquiler. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento se reconocen como gasto.

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo.

2.18 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo en el periodo en que se aprueban los dividendos por los accionistas de la Sociedad. La Sociedad Dominante se encuentra acogida al régimen especial de las sociedades anónimas

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

cotizadas de inversión inmobiliaria (SOCIMIs), las cuales se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en 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. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá 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. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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 con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

2.19 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, y los descubiertos bancarios.

3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Las políticas de gestión del riesgo financiero dentro del sector en el que actúa el Grupo 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 Dominante han identificado los siguientes aspectos a destacar:

3.1 Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de operaciones

Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia inició la invasión de Ucrania, lo que ha marcado el inicio de un conflicto bélico entre ambos países en territorio ucraniano. La campaña ha estado precedida por una acumulación militar rusa prolongada desde principios de 2022, así como numerosas demandas rusas de medidas de seguridad y

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

prescripciones legales contra Ucrania para unirse a la OTAN. La duración del conflicto y las consecuencias reales para la economía mundial en general son aún inciertas.

Tras una evaluación preliminar de la situación, el Grupo considera que dicho conflicto no tendrá un impacto directo ni significativo sobre el mismo, y por tanto no se prevé de ninguna consecuencia a causa del conflicto.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito del Grupo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas contratadas con los inquilinos. La Sociedad Dominante 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, el Grupo cuenta con una cartera de 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 la crisis sanitaria.

c) Riesgo de liquidez

A la fecha se considera este riesgo como no significativo al haber completado el Grupo la primera fase de la estructura de financiación necesaria para acometer su plan de negocio. Asimismo, a cierre del ejercicio, el Grupo dispone de una posición de caja sólida que le permite atender adecuadamente todas sus obligaciones de pago en el corto plazo.

d) Riesgo de mercado

Uno de los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo 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 del Grupo 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

El Grupo evalúa su exposición a este riesgo periódicamente para, en caso necesario, cubrirlo mediante la contratación de instrumentos financieros derivados sobre la deuda financiera. A 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 se considera este riesgo como no significativo.

Jerarquía de valor razonable de activos inmobiliarios

De acuerdo con la NIIF 13, el nivel jerárquico en el que se clasifica un activo o pasivo en su totalidad (Nivel 1, Nivel 2 o Nivel 3) se determina en función del dato de entrada relevante empleado en la valoración. En caso de que los datos de entrada utilizados para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse dentro de los diferentes niveles, la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía de valor razonable que el dato de entrada de nivel más bajo que sea significativo para la medición del valor.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

- Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la valoración.
- Nivel 2: Datos distinguidos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente, a través de técnicas de valoración que emplean datos observables del mercado.
- Nivel 3: Datos de entrada no observables en mercado para el activo o pasivo.

Los niveles anteriores están reflejados en la IFRS 13 Valoraciones de Mercado. Estas valoraciones tienen un componente subjetivo al hacerse en base a las asunciones del valorador, y podrían no ser exactas. Por este motivo, y de acuerdo con las recomendaciones de EPRA, hemos clasificado las valoraciones de las inversiones inmobiliarias en el Nivel 3, según se establece en la IFRS 13.

La tabla siguiente presenta los activos financieros del Grupo valorados a valor razonable:

31 de diciembre de 2022

Activos	Miles de euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones financieras a largo plazo				
- Inversiones Inmobiliarias (Nota 5)	-	-	59.415	59.415
Total activos	-	-	59.415	59.415

31 de diciembre de 2021

Activos	Miles de euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones financieras a largo plazo				
- Inversiones Inmobiliarias (Nota 5)	-	-	14.312	14.312
Total activos	-	-	14.312	14.312

Al 1 de enero de 2021, el Grupo no contaba con activos o pasivos valorados a valor razonable.

4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

a) Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura en función de las distintas áreas de negocio del Grupo.

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor a 31 de diciembre de 2022 y 2021 y que se ha utilizado para analizar el desempeño financiero de los distintos segmentos de operación.

El Grupo centra sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos de operación:

- Actividad de arrendamiento: correspondiente a operaciones de arrendamiento de propiedades para su uso como activos logísticos.

Por último, el segmento "Corporativo y otros" incluye las actividades no imputadas a los anteriores segmentos de negocio y, en particular, los gastos de estructura de la Sociedad Dominante, así como aquellos

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

gastos asociados a la actividad de inversión que no hayan sido objeto de capitalización y los ajustes de consolidación entre segmentos.

b) Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento, así como las ganancias procedentes de venta de inversiones inmobiliarias, si las hubiera.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación de este que le sean directamente atribuibles y la pérdida derivada de la venta de inversiones inmobiliarias si la hubiera. Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la actividad y explotación de estos.

A continuación, se presenta la información por segmentos de estas actividades:

31 de diciembre de 2022

			Miles de euros
	Actividad de arrendamiento	Corporativo y otros	Total
Importe neto de la cifra de negocios	1.003	-	1.003
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	2.148	-	2.148
Gastos operativos	(55)	(2.293)	(2.348)
Resultado de explotación	3.096	(2.293)	803
Ingresos financieros	1	-	1
Gastos financieros	(222)	-	(222)
Resultado financiero	(221)	-	(221)
Resultado antes de impuestos	2.875	(2.293)	582
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-
Resultado del ejercicio	2.875	(2.293)	582

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

31 de diciembre de 2021

			Miles de euros
	Actividad de arrendamiento	Corporativo y otros	Total
Importe neto de la cifra de negocios	400	-	400
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	3.332	-	3.332
Gastos operativos	(10)	(1.087)	(1.097)
Resultado de explotación	3.722	(1.087)	2.635
Ingresos financieros	-	-	-
Gastos financieros	(173)	-	(173)
Resultado financiero	(173)	-	(173)
Resultado antes de impuestos	3.459	(1.087)	2.462
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-
Resultado del ejercicio	3.549	(1.087)	2.462

El 100% de los ingresos corresponde a transacciones realizadas en España tanto en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 como el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

31 de diciembre de 2022			Miles de euros
	Actividad de arrendamiento	Corporativo y otros	Total
Activo no corriente	59.720	-	59.720
Inversiones inmobiliarias	59.415	-	59.415
Otros activos no corrientes	305	-	305
Activo corriente	13.416	-	13.416
Pasivo no corriente	26.860	-	26.860
Pasivo corriente	1.092	-	1.092

31 de diciembre de 2021			Miles de euros
	Actividad de arrendamiento	Corporativo y otros	Total
Activo no corriente	14.412	-	14.412
Inversiones inmobiliarias	14.312	-	14.312
Otros activos no corrientes	100	-	100
Activo corriente	6.818	-	6.818
Pasivo no corriente	6.264	-	6.264
Pasivo corriente	364	-	364

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

Al 1 de enero de 2021, el Grupo únicamente contaba con efectivo y otros activos líquidos equivalentes, por lo que no se presenta información segmentada a dicha fecha.

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en inversiones inmobiliarias es el siguiente:

	Miles de euros
	Inversiones inmobiliarias
Saldo a 01.01.2021	-
Adquisiciones	10.700
Desembolsos posteriores capitalizado	280
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	3.332
Saldo a 31.12.2021	14.312
Adquisiciones	42.298
Desembolsos posteriores capitalizados	657
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	2.148
Saldo a 31.12.2022	59.415

Entre el 1 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2022 el Grupo ha completado las siguientes transacciones

El 3 de marzo de 2022 el Grupo adquirió una nave logística en Alcalá de Guadaíra (Sevilla) por un total de 4.650 miles de euros.

El 26 de abril de 2022 el Grupo adquirió un suelo en Getafe (Madrid) por un total de 7.076 miles de euros para desarrollar una nave logística.

El 7 de julio de 2022 el Grupo adquirió una nave logística en Getafe (Madrid) por un total de 5.300 miles de euros.

El 29 de diciembre de 2022 el Grupo completó la compraventa del 100% de las acciones de la Sociedad Gélida SPV, S.L. (anteriormente denominada Meridia RE IV Proyecto 6, S.L.) por un total de 11.632 miles de euros. Dicha compra se ha considerado una compra de activo por no cumplir todas las condiciones de la NIIF 3. Como consecuencia, el Grupo ha incorporado una nave logística en Gélida (Barcelona) por importe de 25.272 miles de euros.

El resto de las altas corresponden principalmente a los costes incurridos a raíz de las mencionadas adquisiciones.

Entre el 1 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021 el Grupo completó las siguientes transacciones

El 30 de abril de 2021 el Grupo adquirió una nave logística en Villaverde (Madrid) por un total de 10.700 miles de euros.

El resto de las altas del ejercicio 2021 corresponden principalmente a los costes incurridos a raíz de la mencionada adquisición.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

En la cuenta de resultados consolidada se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias:

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Ingresos por arrendamiento (Nota 12)	1.003	400
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(55)	(10)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	(2.293)	(1.087)
	(1.345)	(697)

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

El importe total de los cobros mínimos futuros por los arrendamientos operativos no cancelables es el siguiente:

	Miles de euros	
	31.12.2022	31.12.2021
Hasta un año	1.743	600
Entre uno y cinco años	9.018	2.400
Más de cinco años	835	200
	11.596	3.200

c) Seguros

El Grupo contrata todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

d) Obligaciones

El Grupo no tiene al cierre del ejercicio 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 consolidada.

e) Valoración a valor razonable

Al cierre de cada periodo y de acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable, calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente ha ascendido a 59.900 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 (14.400 miles de euros a 31 de diciembre 2021), resultando, una vez deducidas las linealizaciones de renta y periodificaciones reconocidas en el estado de situación financiera, una revalorización, de las inversiones inmobiliarias por importe de 2.148 miles de euros (3.332 miles de euros a 31 de diciembre 2021), que ha sido registrada en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio bajo el epígrafe de "Variación del valor de las inversiones inmobiliarias".

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes a la fecha de realización del balance consolidado, de forma que al cierre de cada período el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo y que se ha realizado de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors y los Estándares Internacionales de Valoración.

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 actualizará a la fecha del estado de situación financiera, 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 como 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 a 31 de diciembre de 2022 ascendió al 88,31% del total (2021: 86,25%).

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

Yields (%)	2022	2021
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	4,35% - 6,00%	4,15%
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Discount rate)	6,35% - 8,00%	6,00%

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 los valores de mercado del producto terminado, el coste construcción y el beneficio del promotor. El porcentaje de las inversiones inmobiliarias valoradas bajo este supuesto a 31 de diciembre de 2021 ascendió al 11,69% del total (2021: 13,75%).

Para los activos valorados bajo el Método Residual Dinámico, las principales hipótesis utilizadas en el ejercicio han sido las siguientes (*):

	2022
Tasa beneficio promotor (%)	21,3%
Coste de construcción (€/m2)	635
Valor de mercado del producto terminado (€/m2)	1.550

(*) Activo adquirido durante el ejercicio 2022, por lo que no se presenta información comparativa.

2

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

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

La variación de un cuarto de punto en las yields, así como la variación de un 10% en las rentas consideradas tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo para la determinación del valor de sus activos registrados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del estado de situación financiera consolidado adjunto. Se presentan a continuación sensibilidades para todos aquellos activos para los cuales existe valoración de experto independiente.

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto en las yields:

	Miles de euros		
	Valoración	Disminución de 25 p.b.	Aumento de 25 p.b.
Ejercicio 2022	52.900	1.976	(1.773)
Ejercicio 2021	14.300	580	(572)

Sensibilidad de la valoración a modificaciones del 10% en las rentas consideradas:

	Miles de euros		
	Valoración	Disminución del 10%	Aumento del 10%
Ejercicio 2022	52.900	3.971	(3.957)
Ejercicio 2021	14.300	1.189	(1.189)

Análisis de sensibilidades de los activos valorados por método residual dinámico

El efecto en la valoración de las inversiones inmobiliarias de un 0,5% o 1,5% en la tasa de beneficio del promotor considerada, sería el siguiente:

Ejercicio 2022	Miles de euros		
	Valoración	0,5%	1,5%
Aumento	7.000	(104)	(306)
Disminución	7.000	106	323

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

Ejercicio 2022	Miles de euros		
	Valoración	2,5%	5%
Aumento	7.000	(157)	(314)
Disminución	7.000	157	314

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

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:

Ejercicio 2022	Miles de euros		
	Valoración	2,5%	5%
Aumento	7.000	332	664
Disminución	7.000	(332)	(664)

Las inversiones inmobiliarias del Grupo, excepto el suelo, se encontraban garantizando diversos préstamos por valor nominal de 27.745 a 31 de diciembre de 2022 (Nota 11).

6. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros, sin incluir el efectivo y otros activos líquidos equivalentes al efectivo, es el siguiente:

	Miles de euros					
	Activos financieros a largo plazo					
	Valor razonable con cambios en otro resultado		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	
	Global					
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Otros activos financieros a largo plazo	-	-	305	100	-	-
Total activos financieros largo plazo	-	-	305	100	-	-
	Activos financieros a corto plazo					
	Valor razonable con cambios en otro resultado		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	
	Global					
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 7)	-	-	552	-	-	-
Otros activos financieros a corto plazo	-	-	574	-	-	-
Total activos financieros a corto plazo	-	-	1.126	-	-	-

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en miles de euros)

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a largo plazo					
	Valor razonable con cambios en otro resultado Global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Débitos y partidas a pagar (Nota 11)	-	-	26.555	6.164	-	-
Otros pasivos financieros a largo plazo	-	-	305	100	-	-
Total activos financieros largo plazo	-	-	26.860	6.264	-	-

	Pasivos financieros a corto plazo					
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
	Débitos y partidas a pagar (Nota 11)	-	-	304	146	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	635	173	-	-
Otros pasivos financieros a corto plazo	-	-	115	-	-	-
Total activos financieros a corto plazo	-	-	1.054	319	-	-

b) Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento y en términos nominales son los siguientes:

A 31 de diciembre de 2022

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Total
Deudores comerciales:							
- Deudores comerciales	552	-	-	-	-	-	552
Inversiones financieras a largo plazo:							
- Créditos a terceros	-	-	-	-	-	-	-
- Otros activos financieros	574	-	-	-	305	-	879
	1.126	-	-	-	305	-	1.431

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

	Pasivos financieros						Total
						Años	
	2023	2024	2025	2026	2027	posteriores	
Deudas:							
- Deudas con entidades de crédito	304	292	747	6.524	19.693	-	27.560
- Derivados	-	-	-	-	-	-	-
Acreeedores comerciales:							
- Acreeedores y otras cuentas a pagar	635	-	-	-	-	-	635
- Otros pasivos financieros	115	-	-	-	-	305	420
	1.054	292	747	6.524	19.693	305	28.615

Las deudas reflejadas en el cuadro anterior están expresadas a su valor nominal. El importe del coste amortizado de las deudas con entidades de crédito asciende a 700 miles de euros (a 31 de diciembre 2021 ascendió a 90 miles de euros).

A 31 de diciembre de 2021

	Miles de euros						Total
	Activos financieros					Años	
	2022	2023	2024	2025	2026	posteriores	
Deudores comerciales:							
- Deudores comerciales	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones financieras a largo plazo:							
- Créditos a terceros	-	-	-	-	-	-	-
- Otros activos financieros	-	-	-	-	100	-	100
	-	-	-	-	100	-	100

	Pasivos financieros						Total
						Años	
	2022	2023	2024	2025	2026	posteriores	
Deudas:							
- Deudas con entidades de crédito	146	129	177	226	5.705	-	6.383
- Derivados	-	-	-	-	-	-	-
Acreeedores comerciales:							
- Acreeedores y otras cuentas a pagar	173	-	-	-	-	-	173
- Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-	100	100
	319	129	177	226	5.705	100	6.656

Las deudas reflejadas en los cuadros anteriores están expresadas a su valor nominal. Al 1 de enero de 2021 el Grupo no mantenía ni activos ni pasivos financieros.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

	Miles de euros		
	A 31 de diciembre de 2022	A 31 de diciembre de 2021	A 1 de enero de 2021
Inversiones financieras a largo plazo:	305	100	-
- Créditos a terceros	-	-	-
- Otros activos financieros a largo plazo	305	100	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo:	3.087	154	-
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	537	-	-
- Otros deudores	15	-	-
- Otros créditos con Administraciones Públicas (Nota 13)	1.961	154	-
- Inversiones financieras a corto plazo	574	-	-
	3.392	254	-

El importe registrado bajo el epígrafe "Otros activos financieros a largo/corto plazo" del balance consolidado recoge el importe de las fianzas asociadas a los contratos de alquiler depositadas en los organismos públicos correspondientes.

El importe en libros de los préstamos y partidas a cobrar se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto de la NIIF 9 no es significativo.

El análisis de antigüedad de los clientes por ventas y prestaciones de servicios es el siguiente:

	Miles de euros		
	A 31 de diciembre de 2022	A 31 de diciembre de 2021	A 1 de enero de 2021
Hasta 3 meses	537	-	-
Entre 3 y 6 meses	-	-	-
Más de 6 meses	-	-	-
	537	-	-

Los saldos de los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar están denominados en euros.

8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

	Miles de euros		
	A 31 de diciembre de 2022	A 31 de diciembre de 2021	1 de enero de 2021
Tesorería	10.254	6.618	14
	10.254	6.618	14

Las cuentas corrientes devengan un tipo de interés de mercado y todas están denominadas en euros.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

9. CAPITAL, PRIMA DE EMISIÓN Y GANANCIAS POR ACCIÓN

a) Capital y prima de emisión

La Sociedad Dominante 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). Del total de capital social al 31 de diciembre de 2020 estaban pendientes de desembolso 45 miles de euros (75% del capital social).

El 29 de junio de 2021 la Sociedad Dominante requirió a su Accionista Único el desembolso pendiente de 45 miles de 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 ha registrado en el balance al 31 de diciembre de 2021 al cumplirse todos los preceptos de la normativa al respecto.

De esta forma, a 31 de diciembre de 2022 y 2021, el capital social queda representado por 2.399.200 acciones (60.000 acciones a 31 de diciembre de 2020) de 1 euro 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 31 de diciembre de 2022 y 2021, no hay ningún accionista que ostente una participación igual o superior al 10% del capital de la Sociedad Dominante. No existe conocimiento por parte de la Sociedad Dominante de otras participaciones sociales que, siendo inferiores al porcentaje señalado, permitan ejercer una influencia notable en la Sociedad Dominante.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

De acuerdo con lo descrito en los párrafos anteriores, a 31 de diciembre de 2022 y 2021, la prima de emisión de la Sociedad Dominante asciende a 3.599 miles de euros. A 31 de diciembre de 2020 no existía prima de emisión. La prima de emisión es una reserva de libre disposición.

b) Ganancias por acción

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neta del ejercicio atribuible a los propietarios de Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, excluido el número medio ponderado de las acciones propias mantenidas a lo largo del ejercicio.

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neta del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos.

El siguiente cuadro refleja los ingresos e información del número de acciones utilizadas para el cálculo de las ganancias básicas y diluidas por acción:

Cálculo de las ganancias básicas y diluidas

	A 31 de diciembre de 2022	A 31 de diciembre de 2021
Ganancia neta (miles de euros)	582	2.462
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	2.399.200	866.694
Promedio ponderado del número de acciones en circulación (acciones)	2.399.200	866.694
Ganancia básica por acción (euros)	0,24	2,84
Ganancia diluida por acción (euros)	0,24	2,84

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones significativas sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas y la de formulación de las mismas que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 ni para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

10. RESERVAS, RESULTADO DEL EJERCICIO Y OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS

Reservas

	Miles de euros		
	A 31 de diciembre de 2022	A 31 de diciembre de 2021	A 1 de enero de 2021
Otras reservas:			
Reservas voluntarias	2.461	-	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	(1)	-
Reserva legal	-	-	-
	2.461	(1)	-

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

Reserva legal

La reserva legal debe ser dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio de la Sociedad Dominante se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad Dominante a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Base de reparto:		
Pérdidas y ganancias	(2.202)	(959)
Aplicación:		
Reserva legal	-	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(2.202)	(959)
Dividendos	-	-
	(2.202)	(959)

El 10 de junio de 2022, la Junta General de Accionistas aprobó, sin modificaciones, la propuesta de distribución del resultado de 2021.

Otras aportaciones de socios

En el ejercicio 2022 y 2021 se han acordado los siguientes desembolsos en concepto de otras aportaciones de socios:

	Miles de euros
Fecha del acuerdo	Importe total
28 de julio de 2021	225
29 de julio de 2021	4.512
30 de noviembre de 2021	1.406
22 de febrero de 2022	15.000
10 de junio de 2022	15.000

De esta forma, a 31 de diciembre 2022, el epígrafe de otras aportaciones de socios de la Sociedad Dominante asciende a 36.143 miles de euros (6.143 miles de euros en 2021 y 0 euros en 2021).

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

11. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	Miles de euros		
	A 31 de diciembre de 2022	A 31 de diciembre de 2021	1 de enero de 2021
Deudas y partidas a pagar a largo plazo:			
- Deudas con entidades de crédito	26.555	6.164	-
- Fianzas	305	100	-
	26.860	6.264	-
Deudas y partidas a pagar a corto plazo:			
- Deudas con entidades de crédito	304	146	-
- Acreedores y otras cuentas a pagar (Nota 6)	635	173	-
- Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 13)	30	45	-
- Otros pasivos financieros	115	-	-
	1.084	364	-

El importe en libros de las deudas y partidas a pagar se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto de la NIIF 9 no es significativo.

El epígrafe "Fianzas" recoge las fianzas otorgadas por los inquilinos de los inmuebles registrados en inversiones inmobiliarias (Nota 5).

El valor contable de las deudas y partidas a pagar del Grupo está denominado en euros.

Con fecha 25 de mayo de 2022, 7 de julio de 2022 y 29 de diciembre de 2022, el Grupo formalizó tres contratos de préstamo con garantía hipotecaria con una entidad financiera por importe nominal de 2.802, 2.965 y 15.530 miles de euros respectivamente, que devengan un interés de mercado.

El 30 de abril de 2021, el Grupo formalizó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria con una entidad financiera por importe nominal de 6.448 miles de euros, que devenga un interés de mercado.

La deuda a largo plazo del Grupo se encuentra registrada a coste amortizado en el pasivo a largo plazo bajo el epígrafe de "Deudas con entidades de crédito". A 31 de diciembre de 2022 el importe del coste amortizado asciende a 700 miles de euros (a 31 de diciembre 2021 ascendió a 90 miles de euros). Los vencimientos nominales de los préstamos han sido incluidos en la Nota 6. Los activos inmobiliarios que garantizan los préstamos mencionados mediante compromiso hipotecario tienen un valor de mercado de 52.415 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 (14.300 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). Los tipos de interés de las deudas del Grupo están sujetos al EURIBOR más un diferencial.

Bajo el epígrafe de "Deudas a corto plazo con entidades de crédito" se ha registrado el importe de los intereses devengados no pagados y el de las cuotas de amortización del principal a corto plazo.

Estos préstamos están sujetos al cumplimiento de determinadas ratios financieros, los cuales son habituales en el sector en el que opera el Grupo y se calculan anualmente al cierre del ejercicio. Estas ratios se cumplen a 31 de diciembre de 2022 y 2021.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

Aplazamiento de pagos efectuados a proveedores

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre de balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

	2022	2021
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	26	4
Ratio de operaciones pagadas	26	4
Ratio de operaciones pendientes de pago	16	3
	Importe	Importe
	(miles de euros)	(miles de euros)
Total pagos realizados	4.103	1.664
Total pagos pendientes	1	173

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente Nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

De acuerdo a la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

Número (unidades)	2022	2021
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	144	87
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	47%	99%
Volumen (miles de euro)	2022	2021
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	3.218	1.604
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	77%	96%

12. INGRESOS Y GASTOS

1. Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias del Grupo se distribuye geográficamente como sigue:

Mercado	Miles de euros			
	Porcentaje 2022	Porcentaje 2021	2022	2021
Nacional	100%	100%	1.003	400
	100%	100%	1.003	400

El desglose del importe neto de la cifra de negocios es el siguiente:

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

	Miles de euros	
	2022	2021
Ingresos		
Rentas	1.003	400
	1.003	400

Los contratos de arrendamiento suscritos por las sociedades del Grupo se encuentran en condiciones normales de mercado en cuanto a su duración, fechas de vencimiento y renta.

2. Gastos de personal

	Miles de euros	
	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
Sueldos, salarios y asimilados	(77)	-
Cargas sociales	(9)	-
	(86)	-

A 31 de diciembre de 2022 y de 2021 no existen indemnizaciones por despido.

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 ha sido de 1 persona (en el ejercicio 2021 el Grupo no contaba con personal contratado).

El número medio de empleados en el ejercicio 2022 y 2021, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Directivos	-	-
Titulados superiores	1	-
Administrativos y otros	-	-
	1	-

El número de empleados a 31 de diciembre de 2022 y de 2021, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Directivos	-	-
Titulados superiores	1	-
Administrativos y otros	1	-
	2	-

La distribución por sexos a 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

Categorías	31 de diciembre de 2022		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	-	-	-
Titulados superiores	1	-	1
Administrativos y otros	1	-	1
	2	-	2

No había empleados a 31 de diciembre de 2021.

3. Otros gastos de explotación

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

	Miles de euros	
	2022	2021
Servicios exteriores	(2.246)	(1.097)
Otros tributos	(16)	-
	(2.262)	(1.097)

Con fecha 6 de julio de 2021, la Sociedad Dominante firmó un contrato con Azora Capital, S.L. (en adelante, "la Gestora"), en aquel momento, su accionista único. 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 Dominante durante el periodo de tenencia de los activos. Dicho contrato fue ratificado en el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, con fecha 30 de junio de 2021.

Dentro de los servicios de profesionales independientes, se encuentra registrado, por importe de 1.306 miles de euros (806 miles de euros durante el ejercicio 2021), la comisión de la entidad gestora de la Sociedad Dominante, Azora Capital, S.L.

4. Gastos financieros

Los gastos financieros devengados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 se encuentran asociados a las financiaciones obtenidas en 2022 y 2021 (Nota 11).

13. IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS Y SITUACIÓN FISCAL

El gasto por el impuesto sobre las ganancias se reconoce sobre la base de la estimación del tipo impositivo medio ponderado esperado del ejercicio financiero completo. El tipo impositivo medio anual estimado para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 es del 0%, de acuerdo a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y a las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 30 de junio, por la que se regulan las SOCIMIs.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

31 de diciembre de 2022	Cuenta de resultados consolidada		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	582	-	582
Impuesto de sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Ajustes de consolidación (*)	-	(2.784)	(2.784)
Base imponible (resultado fiscal)	582	(2.784)	(2.202)

31 de diciembre de 2021	Cuenta de resultados consolidada		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	2.462	-	2.462
Impuesto de sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Ajustes de consolidación (*)	-	(3.421)	(3.421)
Base imponible (resultado fiscal)	2.462	(3.421)	(959)

(*) Los ajustes de consolidación recogen los ajustes realizados para la homogeneización en IFRS.

El Grupo no ha reconocido en 2022 y ni 2021 ingresos o gastos directamente contra el patrimonio neto.

Inspecciones fiscales

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya transcurrido el período de prescripción de cuatro años. Todos los ejercicios de los impuestos que afectan el Grupo se encuentran abiertos a inspección.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de resultados consolidados correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 ni el 31 de diciembre de 2021.

A 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago del Grupo con las Administraciones Públicas es el siguiente:

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

	Miles de euros		
	A 31 de diciembre de 2022	A 31 de diciembre de 2021	1 de enero de 2021
Derechos de cobro			
Hacienda Pública, deudora por IVA	1.961	154	-
	1.961	154	-
Obligaciones de pago			
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(29)	-	-
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(1)	-	-
	(30)	-	-

14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Pasivos contingentes y contingencias

A 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 el Grupo no mantiene pasivos contingentes ni contingencias.

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

Las retribuciones devengadas por los actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en concepto de sueldos y salarios, incentivos, dietas y atenciones estatutarias se detallan a continuación:

	Miles de euros	
	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
Retribución Consejo de Administración	80	8
Retribución Comisión de Auditoría y Control	-	-
	-	-

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existían anticipos ni créditos concedidos a los Administradores, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía. Ninguno de los miembros del Consejo ni sus personas vinculadas desarrollan, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de la Sociedad Dominante, o que, de cualquier otro modo, sitúen a los consejeros en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad Dominante.

Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se ha satisfecho remuneración alguna a las personas físicas que representan a la Sociedad Dominante en los órganos de administración de las sociedades en las que la Sociedad Dominante es persona jurídica administradora.

Durante el ejercicio 2022 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por importe de 49 miles de euros (2 miles de euros durante el ejercicio 2021).

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

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

Durante y a cierre del ejercicio 2022 y 2021, 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 Dominante, o que, de cualquier otro modo, les sitúen en un conflicto con los intereses de la Sociedad Dominante.

El Grupo no dispone de Alta Dirección.

16. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 y 1 de enero de 2021, el Grupo no mantenía saldos acreedores ni deudores con entidades vinculadas.

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

	Sociedad	2022	2021
Gastos financieros	Azora Capital, S.L.		(93)
Servicios exteriores	Azora Capital, S.L.	(1.306)	(806)

El 1 de junio de 2021 la Sociedad Dominante firmó una línea de crédito con Azora Capital, S.L. con un límite máximo de 20.000 miles de euros, de la cual se dispusieron 10.800 miles de euros, con vencimiento en 2024 y un tipo de interés de mercado. Esta línea de financiación fue cancelada el 18 de octubre de 2021. Hasta su cancelación se devengaron gastos financieros por 93 miles de euros.

17. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA CON LA LEY 16/2012 Y LA LEY 11/2021

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley.

No es de aplicación.

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, del 15%, o del 19%, respecto a aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general del gravamen.

No es de aplicación.

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%, del 15%, o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No es de aplicación.

d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 15%, del 19% o al tipo general.

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Descripción	Localización	Fecha de adquisición	Bien naturaleza urbana para arrendamiento
Nave logística	Villaverde (Madrid)	30/04/2021	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
Nave logística	Gélida (Barcelona)	29/12/2022	SI

g) Identificación del activo que computa dentro del 80 % a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMIs son los reflejados en la tabla anterior.

h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No es de aplicación.

18. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y su red son los siguientes:

	Miles de euros	
	2022	2021
Servicios de auditoría de cuentas	39	13
Otros servicios distintos de auditoría (*)	76	-
	115	13

(*) Incluye servicios fiscales por due diligence y no incluye otros servicios requeridos por normativa mercantil al auditor.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

19. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Las actividades del Grupo no provocan impactos negativos de carácter medioambiental, no incurriendo, en consecuencia, en costes ni inversiones significativas cuya finalidad sea mitigar dichos posibles impactos.

20. HECHOS POSTERIORES

Desde el 31 de diciembre de 2022 hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas no se han producido hechos posteriores de relevancia que requieran ser desglosados.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

1. Entorno macroeconómico y del Grupo

El año 2022 pasará a la historia como el año del estallido de la guerra entre Rusia y Ucrania, el encarecimiento de la energía y el endurecimiento monetario. El impacto del coronavirus en el día a día de la población mundial perdió protagonismo, dando paso a una crisis energética, que forzó a los Bancos Centrales a llevar a cabo un significativo plan de acción contra el crecimiento galopante de la inflación.

El conflicto bélico entre Rusia y Ucrania conllevó que las principales potencias europeas impusieran una lista de sanciones al gobierno de Moscú. Rusia contraatacó restringiendo el suministro de gas a Europa, provocando una vertiginosa escalada en el precio medio de la luz de los hogares europeos. Si bien el peso de los impuestos en las facturas del gas se redujo significativamente, con el claro objetivo de paliar el aumento de los precios, el año 2022 concluyó como el año con el precio de la electricidad más caro, siendo la factura un 34% más cara que la factura de 2021, y hasta un 87% más cara que en 2020.

En España, dicho aumento en el precio de la electricidad, sumado al consecuente incremento de precio de las materias primas, provocó un repunte extraordinario del coste de la vida, con la inflación llegando a su nivel máximo en el mes de julio, +10,8% de variación anual. La inflación cerró 2022 con un aumento del 5,7% tras una desaceleración del ritmo de consumo de la sociedad y una caída en el precio de las materias primas, especialmente, del petróleo. Con todo ello, el dato avanzado del Producto Interior Bruto de España señala que la economía española creció un 5,3% en 2022 (AIREF), tras el incremento del 5,1% de 2021 y la caída del 10,8% de 2020, situando al país a las puertas del dato registrado en 2019.

Los Bancos Centrales, con la Reserva Federal americana a la cabeza, modificó los tipos de interés por primera vez en dos años, para posteriormente, realizar seis alzas consecutivas durante el transcurso de 2022. Desde el 0%-0,25% con el que comenzó el año, los tipos de interés de la FED terminaron 2022 en el rango 4,25%-4,50%, una clara demostración de lucha contra la inflación. El Banco Central Europeo por su parte, llevó a cabo la primera subida de tipos en más de seis años en el mes de julio, presionado por la evolución de los precios en Europa, especialmente, tras el estallido del conflicto entre Rusia y Ucrania. Los tipos terminaron 2022 en el nivel del 2,50%, 250 puntos básicos más alto que como comenzaron el año.

En relación con la evolución del mercado inmobiliario en España, el sector batió un récord histórico de inversión directa, superando los 15.200 millones de euros (Colliers), lo que supone un incremento del 27% con respecto a la cifra de 2021.

El ejercicio 2023 será un año de sensible freno en la economía española, tras un 2022 en el que el Euribor (a 12 meses) terminó superando el 3%. Dicho movimiento supone un evidente encarecimiento de los préstamos hipotecarios de los hogares, haciéndonos pensar que una desaceleración en el ritmo de ventas de viviendas en el nuevo año es cuanto menos, probable. La principal tendencia en 2023 será el enfriamiento del mercado, con las viviendas más obsoletas siendo las más damnificadas por (i) las subidas de tipos, y (ii) la necesidad de obtener mayores retornos por parte de los inversores finales.

En relación con el comportamiento del sector logístico, especialmente apoyado en su rama de última milla, seguirá originando apetito entre los inversores europeos, principalmente en aquellos con la necesidad de obtener retornos superiores a la inflación.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

En dicho entorno, el Grupo desarrollará sus operaciones en varias Comunidades Autónomas del territorio español y tendrá un especial foco en la inversión en naves de logística en alquiler con inquilinos solventes y contratos de larga duración. La cartera de activos del Grupo estaba integrada a 31 de diciembre de 2022 por 4 naves logísticas y un terreno para su desarrollo futuro. Las operaciones del Grupo se desarrollan en varias Comunidades Autónomas del territorio español.

2. Evolución de la actividad del Grupo

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo a 31 de diciembre de 2022 han sido formuladas conforme a las Normas Internacionales de Información Financieras adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), así como el resto de normativa contable y mercantil que le es de aplicación. En el estado de situación financiera a cierre del periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 destaca, según se señalan en las notas a las cuentas anuales consolidadas, el importe de los activos inmobiliarios reflejados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" por importe de 59.415 miles de euros (14.312 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

Inversiones inmobiliarias

Durante el ejercicio 2022, el Grupo ha realizado inversiones por importe de 42.298 miles de euros, principalmente destinadas a la adquisición de varias naves logísticas y un suelo ubicados en España. Adicionalmente, durante el ejercicio 2022, se ha reconocido una plusvalía por la revalorización de las inversiones inmobiliarias por importe de 2.148 miles de euros (3.332 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) debida principalmente al buen comportamiento de los activos durante el ejercicio 2022.

Patrimonio neto

El capital social, totalmente desembolsado, asciende a 2.399 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 (2.399 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). El patrimonio neto del Grupo a 31 de diciembre de 2022 asciende a 45.184 miles de euros (14.602 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). La variación del patrimonio neto respecto al ejercicio anterior se debe principalmente a los desembolsos en concepto de otras aportaciones de socios por importe de 30.000 miles de euros.

Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo

La financiación del Grupo corresponde a diversos contratos de préstamos con garantía hipotecaria con varias entidades financieras por importe nominal total de 27.745 miles de euros, tal y como se indica en la nota 11.

3. Evolución previsible del mercado y del Grupo y principales riesgos

En el futuro próximo, el Grupo continuará la inversión del capital disponible. Las líneas básicas de actuación del Grupo 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 portafolio para maximizar el valor de la compañía, entre otros a través de obras de mejora.

Los Administradores de la Sociedad Dominante han identificado los siguientes aspectos a destacar en relación con los riesgos a los cuales está expuesto el Grupo:

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

- **Riesgo de operaciones:** con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia inició la invasión de Ucrania, lo que ha marcado el inicio de un conflicto bélico entre ambos países en territorio ucraniano. La campaña ha estado precedida por una acumulación militar rusa prolongada desde principios de 2021, así como numerosas demandas rusas de medidas de seguridad y prescripciones legales contra Ucrania para unirse a la OTAN. La duración del conflicto y las consecuencias reales para la economía mundial en general son aún inciertas.

Tras una evaluación preliminar de la situación, el Grupo considera que dicho conflicto no tendrá un impacto directo ni significativo sobre el mismo, y por tanto no se prevé de ninguna consecuencia a causa del conflicto.

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito del Grupo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas contratadas con los inquilinos. La Sociedad Dominante gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos, los contratos que se suscriben, los cuales contemplan el pago por anticipado de las rentas derivadas de los mismos y la exigencia de garantías financieras legales y adicionales que cubren posibles impagos. En este sentido, el Grupo cuenta con una cartera de clientes, con una posición financiera estable, hecho que facilita el cobro la totalidad de las rentas devengadas en el ejercicio, con independencia del entorno económico complejo provocado por la crisis sanitaria.
- **Riesgo de liquidez:** a la fecha se considera este riesgo como no significativo al haber completado el Grupo la primera fase de la estructura de financiación necesaria para acometer su plan de negocio. Asimismo, a cierre del ejercicio, el Grupo dispone de una posición de tesorería sólida que le permite atender adecuadamente todas sus obligaciones de pago en el corto plazo.
- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo 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 del Grupo y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. Este riesgo está mitigado dentro del Grupo 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 permiten, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos.
- **Riesgo de tipo de interés:** el Grupo evalúa su exposición a este riesgo periódicamente para, en caso necesario, cubrirlo mediante la contratación de instrumentos financieros derivados sobre la deuda financiera. A 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 se considera este riesgo como no significativo.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

4. Actividades de Investigación y desarrollo

A consecuencia de las actividades del Grupo y de su estructura, no se realizan actuaciones de investigación y desarrollo.

5. Acciones de la Sociedad Dominante

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Grupo no ha adquirido acciones propias, ni ha realizado operaciones con dichas acciones durante el ejercicio en cuestión.

7. Detalle de la plantilla del Grupo

El número de empleados a 31 de diciembre de 2022 ha sido de 2 personas.

8. Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores adicionales a los descritos que presenten un impacto significativo sobre las presentes cuentas anuales consolidadas, con posterioridad al cierre del ejercicio 2022.

El Consejo de Administración de la Sociedad Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. en fecha 24 de febrero de 2023, y en cumplimiento con 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 las cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. Luis Céniga Amaz
Presidente

D. Carlos Wilhelm López Jall
Vicepresidente

D. Guillermo Belgareche Quintana
Consejero

D. Francisco Javier Picón García de Leániz
Consejero

D. Ignacio Escrivá de Romaní Morales-Arce
Secretario del Consejo *no cargo*

ANEXO IV Informe de valoración de los activos de la Compañía

INFORME DE VALORACIÓN

Naves Palibex y Froiz, Madrid, Asalvo, Sevilla, suelo industrial en Getafe y nave en Gelida.

Milepro Logística última Milla SOCIMI S.A

Fecha de valoración: 31 de diciembre 2022

ÍNDICE

1. RESUMEN EJECUTIVO	3
1.1 RESUMEN EJECUTIVO: PALIBEX	4
RESUMEN EJECUTIVO: ASALVO	6
RESUMEN EJECUTIVO: FROIZ	8
RESUMEN EJECUTIVO: CARPETANIA	10
1.2 RESUMEN EJECUTIVO: GELIDA	12
2. INFORME DE VALORACIÓN	14
INFORME DE VALORACIÓN	15
DESGLOSE DE VALORES DE MERCADO	21
ÁMBITO DE TRABAJO Y FUENTES DE INFORMACIÓN	22
CONSIDERACIONES ESTÁNDAR DE VALORACIÓN	24
3. INFORMES DE LAS PROPIEDADES	28

Este informe de valoración (el "Informe") ha sido realizado por CBRE Valuation Advisory, S.A. ("CBRE") en exclusividad para Milepro Logística última Milla SOCIMI S.A (el "Cliente") de acuerdo con las condiciones de contratación firmadas entre CBRE y el Cliente (la "Instrucción"). El Informe es confidencial para el Cliente y cualquier otro Destinatario nombrado aquí, y ni el Cliente y ni los Destinatarios podrán divulgarlo a menos que la Instrucción lo permita de forma expresa.

En aquellos casos en los que CBRE haya aceptado expresamente (por medio de una "Reliance Letter") el uso del Informe por parte de un tercero distinto del Cliente o los Destinatarios (la "Parte firmante de la Reliance Letter"), la responsabilidad de CBRE para con dicha parte no excederá la que hubiera tenido si esta hubiera sido nombrada cliente conjunto en la Instrucción.

La responsabilidad de CBRE con el Cliente, Destinatarios o hacia cualquiera de las Partes firmantes de la "Reliance Letter" que surja en virtud del presente Informe y/o la Instrucción en su conjunto o en relación con los mismos, ya sea contractual, por agravio, negligencia o de otra índole, no podrá exceder los fees acordados en la propuesta.

Conforme a los términos de la Instrucción, CBRE no responderá de ninguna pérdida o daño indirecto, especial o consecuente que se derive de este Informe o que esté relacionado con él, cualquiera que sea su causa, ya sea por contrato, agravio, negligencia o de otra índole. Nada en el presente Informe excluirá la responsabilidad recogida por ley.

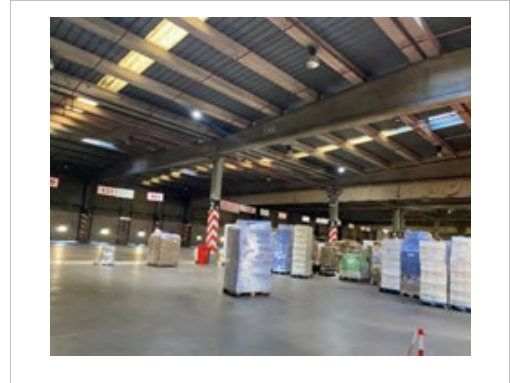
Si usted no es ni el Cliente, ni el Destinatario, ni una Parte firmante de la "Reliance Letter", este Informe solo tendrá fines informativos. No podrá utilizar el Informe para ningún propósito y CBRE no será responsable de ningún daño o pérdida que pueda sufrir (ya sea directo, indirecto o consecuente) como resultado del uso no autorizado o distinto de este Informe. CBRE no se compromete a proporcionar información adicional ni a corregir imprecisiones en el Informe.

La información incluida en este Informe no constituye consejo sobre la idoneidad de realizar cualquier tipo de operación. Si no comprende esta información, le recomendamos buscar asesoramiento legal independiente.

1

RESUMEN EJECUTIVO

1.1 RESUMEN EJECUTIVO: PALIBEX



La Propiedad

Dirección: C. Montejo, 4, 28021 Madrid

Uso Principal: Nave logística (crossdock)

Situación Arrendaticia

La nave está alquilada a la empresa Palibex Logística S.L desde abril de 2019 hasta abril de 2027

Renta Bruta

€ 649.800 anual (€74,08 por m²)

Renta Neta

€ 636.804 anual (€72,60 por m²)

Renta de Mercado Bruta

€ 621.058 anual (€70,80 por m²)

Valor de Mercado

€14.400.000

(CATORCE MILLONES CUATRO CIENTOS MIL EUROS)

Limitaciones

No hemos realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de la/s propiedades objeto de valoración por lo que hemos asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente.

No hemos realizado investigaciones independientes sobre la situación urbanística de los activos objeto de valoración. A efectos de valoración hemos confiado plenamente en la veracidad de la información verbal y/o documentación facilitada por el cliente respecto a los hitos urbanísticos ya alcanzados y pendientes de alcanzar antes de que los activos adquieran la condición de suelos urbanos finalistas.

Comentarios

Fortalezas

- Nave con tipología crossdock
- Buena ubicación en el primer anillo de distribución local.
- Polígono Industrial rodeado por las autovías más importantes
- Buena comunicación vía transporte público.

Riesgos y amenazas

- Sin visibilidad desde autovías colindantes
- Entorno con naves de calidad y antigüedad media
- Incremento de rentabilidades de mercado por coste de financiación n visibilidad desde autovías colindantes

RESUMEN EJECUTIVO: ASALVO



La Propiedad

Dirección: C/ Hacienda Dolores Dos, nave 2, Alcalá de Guadaíra

Uso Principal: Nave logística

Situación Arrendaticia

La nave está alquilada a la empresa Asalvo una empresa sevillana con presencia internacional del sector puericultor que diseña, fabrica y distribuye productos para bebés desde marzo 2022 con un plazo de 10 años.

Renta Bruta

€ 300.000 anual (€37,23 por m²)

Renta Neta

€ 297.000 anual (€36,85 por m²)

Renta de Mercado Bruta

€ 299.795 anual (€37,20 por m²)

Valor de Mercado

€4.780.000

(CUATRO MILLONES SIETE CIENTOS OCHENTA MIL EUROS)

Limitaciones

No hemos realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de la/s propiedades objeto de valoración por lo que hemos asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente.

No hemos realizado investigaciones independientes sobre la situación urbanística de los activos objeto de valoración. A efectos de valoración hemos confiado plenamente en la veracidad de la información verbal y/o documentación facilitada por el cliente respecto a los hitos urbanísticos ya alcanzados y pendientes de alcanzar antes de que los activos adquieran la condición de suelos urbanos finalistas.

Comentarios

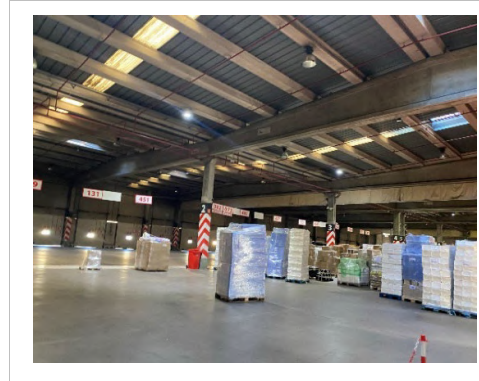
Fortalezas

- Nave reformada
- Buena ubicación en el segundo anillo de distribución.
- Polígono Industrial entre los principales de la ciudad, bien conectado por la A-92.
- Escasa oferta de este tipo de producto.
- Contrato a largo plazo (10 años con 5 de obligado cumplimiento).

Riesgos y amenazas

- Sin visibilidad desde autovías colindantes
- Nave compuesta por dos módulos de altura diferente, aunque unidos.

RESUMEN EJECUTIVO: FROIZ



La Propiedad

Dirección: C. Río Cuzna, 2, 28906 Getafe, Madrid, Spain

Uso Principal: Nave logística (crossdock)

Situación Arrendaticia

La nave está alquilada a la empresa Froiz S.L. desde enero de 2021 hasta mayo de 2026

Renta Bruta

€ 273,420 anual (€65,10 por m²)

Renta Neta

€ 250,686 anual (€59.69 por m²)

Renta de Mercado Bruta

€ 284,760 anual (€67,80 por m²)

Valor de Mercado

€5.420.000

(CINCO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTE MIL EUROS)

Limitaciones

No hemos realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de la/s propiedades objeto de valoración por lo que hemos asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente.

No hemos realizado investigaciones independientes sobre la situación urbanística de los activos objeto de valoración. A efectos de valoración hemos confiado plenamente en la veracidad de la información verbal y/o documentación facilitada por el cliente respecto a los hitos urbanísticos ya alcanzados y pendientes de alcanzar antes de que los activos adquieran la condición de suelos urbanos finalistas.

Comentarios

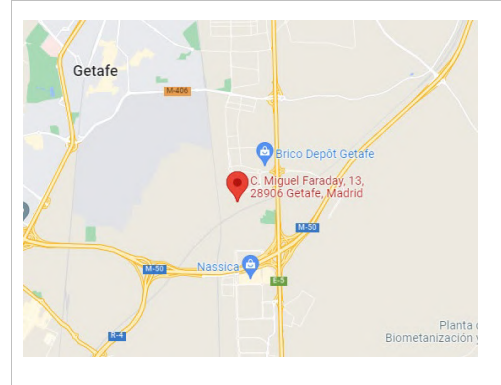
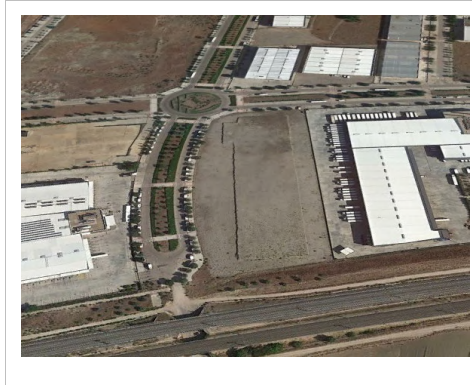
Fortalezas

- Buena ubicación en el primer anillo de distribución local.
- Polígono Industrial rodeado por las autovías más importantes
- Buena comunicación vía transporte público.
- Nave Cross dock

Riesgos y amenazas

- Nave construida en el 1996
- Entorno con naves de calidad y antigüedad media
- Incremento de rentabilidad causado por IPC y coste de financiación

RESUMEN EJECUTIVO: CARPETANIA



La Propiedad

Dirección: Miguel Faraday 13, Getafe

Uso Principal: Suelo Industrial

Situación Arrendaticia

La propiedad se trata de un suelo industrial.

Renta de Mercado Bruta producto terminado

€ 793.452 anual (€66,00 por m²)

Valor de Mercado producto terminado

€18.525.000

(DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS VEINTICINCO MIL EUROS)

Valor de Mercado de suelo

€7.000.000

(SIETE MILLONES DE EUROS)

Tasa de Descuento	12,00%
Beneficio sobre coste	21,30%

Limitaciones

No hemos realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de la/s propiedades objeto de valoración por lo que hemos asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente.

No hemos realizado investigaciones independientes sobre la situación urbanística de los activos objeto de valoración. A efectos de valoración hemos confiado plenamente en la veracidad de la información verbal y/o documentación facilitada por el cliente respecto a los hitos urbanísticos ya alcanzados y pendientes de alcanzar antes de que los activos adquieran la condición de suelos urbanos finalistas.

Comentarios

Fortalezas

- Producto terminado nuevo con buenas especificaciones
- Buena ubicación en el primer anillo de distribución local.
- Polígono Industrial rodeado por las autovías más importantes
- Buena comunicación vía transporte público.
- Alta demanda por parte de inversores nacionales e internacionales para ese tipo de producto.

Riesgos y amenazas

- Entorno con naves de calidad y antigüedad alta/ media
- Incremento de rentabilidades de mercado por coste de financiación

1.2 RESUMEN EJECUTIVO: GELIDA



La Propiedad

Dirección: Camí Can de Valls 46, Gelida, Barcelona

Uso Principal: Nave logística

Situación Arrendaticia

La nave está alquilada a la empresa Dascher desde agosto de 2022 con una duración de 6 años.

Renta Bruta

€ 608.798 anual (€24,48 por m²)

Renta Neta

€ 599.664 anual (€24,12 por m²)

Renta de Mercado Bruta

€ 1.432.248 anual (€57,60 por m²)

Valor de Mercado

€28.300.000

(VEINTIOCHO MILLONES TRESCIENTOS MIL EUROS)

Limitaciones

No hemos realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de la/s propiedades objeto de valoración por lo que hemos asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente.

No hemos realizado investigaciones independientes sobre la situación urbanística de los activos objeto de valoración. A efectos de valoración hemos confiado plenamente en la veracidad de la información verbal y/o documentación facilitada por el cliente respecto a los hitos urbanísticos ya alcanzados y pendientes de alcanzar antes de que los activos adquieran la condición de suelos urbanos finalistas.

Comentarios

Fortalezas

- Ubicación muy estratégica:
 - Acceso directo a la AP-7.
 - A menos de 7 km del nudo entre la AP-7 con la A2.
 - Proximidad a la ciudad de Barcelona, 32 km.
 - Proximidad con la población más cercana, a 1,2 km del centro de Gelida.
- Buena comunicación vía transporte público, 800 m de la estación de tren de Gelida (Línea R4).
- La nave presenta una reforma importante recién ejecutada y tiene certificación BREEAM Good.
- Alta demanda de naves logísticas de grandes dimensiones en la zona y a su tiempo escasez de estas.
- Nave de dimensiones y calidades más elevadas del polígono industrial de Gelida.

Riesgos y amenazas

- Incremento de rentabilidades de mercado por coste de financiación.
- Patio de maniobras estrecho que dificulta la movilidad de vehículos de transporte.
- Mercado actualmente incierto debido a la situación en Ucrania.
- Presencia de polígonos más atractivos en la zona (Martorell), por proximidad a la fábrica SEAT.

2

INFORME DE VALORACIÓN

INFORME DE VALORACIÓN

CBRE

CBRE Valuation Advisory S.A.
Edificio Castellana 200
Pº de la Castellana, 202 8º
28046 Madrid
Switchboard +34 91 598 19 00
Fax + 34 91 556 96 90

Fecha del Informe	12 de enero 2023
Destinatario	A la atención de D. Jorge Rodiles. Milepro Logística última Milla SOCIMI S. A.
La Propiedad	Naves Palibex y Froiz, Madrid, Asalvo, Sevilla, suelo industrial en Getafe y Nave en Gelida, Barcelona.
Descripción de la Propiedad	Referirse al desglose
Destino de la Propiedad	Inversión
Instrucciones	Asesorar acerca del Valor de Mercado de la propiedad a fecha de Valoración conforme a nuestros términos y condiciones de contratación a fecha 11 de octubre de 2021 y posterior adenda a fecha 17 de julio de 2022.
Fecha de Valoración	31 de diciembre 2022
Calidad del Valorador	Externo
Objeto de la Valoración	Contabilidad

CBRE

Valor de Mercado

€59.900.000

**(CINCUENTA Y NUEVE MILLONES
NOVECIENTOS MIL EUROS)**

excluido IVA.

Hemos valorado las propiedades de manera individual, y no hemos considerado ningún descuento o prima que pudiese negociarse en el mercado de llevarse a cabo, de manera simultánea, la comercialización de parte o de la totalidad del porfolio, bien en lotes, bien de manera completa.

Mayor Volatilidad de Los Mercados

Destacamos el hecho de que la combinación de las presiones inflacionistas globales, los crecientes tipos de interés y la reciente situación geopolítica en Ucrania han incrementado el potencial de una mayor volatilidad en los mercados inmobiliarios a corto y medio plazo. Situaciones anteriores demuestran que el comportamiento de consumidores e inversores puede cambiar rápidamente durante estos periodos de alta volatilidad. Se debe tener en cuenta que las conclusiones expresadas en este informe solo son válidas a fecha de valoración. Cuando sea necesario recomendamos que nuestra valoración sea revisada exhaustivamente, mientras continuamos analizando la respuesta de los actores del mercado durante la actual volatilidad.

Limitaciones

Hemos realizado inspecciones interiores y/o exteriores de los inmuebles.

No hemos realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de la/s propiedad/es objeto de valoración por lo que hemos asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente.

No hemos realizado investigaciones independientes sobre la situación urbanística de los activos objeto de valoración.

A efectos de valoración hemos confiado plenamente en la veracidad de la información verbal y/o documental facilitado por el cliente respecto a los hitos urbanísticos ya alcanzados y pendientes de alcanzar antes de que los activos adquieran la condición de suelos urbanos finalistas.

Adecuación con los estándares de valoración

La valoración se ha realizado de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de enero 2022 "Red Book"

Confirmamos que tenemos suficiente conocimiento del Mercado Inmobiliario tanto a nivel local, como nacional, y que poseemos las aptitudes y capacidades necesarias para llevar a cabo la presente valoración. En el caso de que la valoración haya sido llevada a cabo por más de un valorador en CBRE, podemos confirmar que dentro de nuestros archivos guardamos un listado de estas personas involucradas en el proyecto, conforme a las indicaciones del Red Book.

Consideraciones de sostenibilidad

Los aspectos medioambientales y de sostenibilidad son una parte integral del enfoque de la valoración. Se entiende por "sostenibilidad" la consideración de cuestiones como el medio ambiente y el cambio climático, la salud y el bienestar y la responsabilidad corporativa que pueden tener un impacto en la valoración de un activo. En el contexto de la valoración, la sostenibilidad abarca una amplia gama de factores físicos, sociales, ambientales y económicos que pueden afectar al valor. El alcance de temas incluye riesgos ambientales clave, como inundaciones, sequías o tormentas, así como aspectos de la eficiencia energética, huella de carbono, diseño, configuración, accesibilidad, legislación, gestión y consideraciones fiscales, y el uso actual e histórico de la tierra.

La sostenibilidad tiene un impacto en el valor de un activo, incluso si no se reconoce directamente. Los valoradores reflejan los mercados, no los dirigen. Cuando reconocemos los impactos de valor de la sostenibilidad, reflejamos nuestra comprensión de cómo los participantes del mercado incluyen estos requisitos en sus ofertas y el impacto en las valoraciones de mercado.

Special Assumptions

no

Consideraciones

Hemos realizado hipótesis relacionadas con la ocupación, la comercialización, el urbanismo, el estado y las reparaciones de los edificios y solares – incluyendo contaminación del terreno y aguas subterráneas – como se expone más adelante.

Por lo tanto, si la información o las estimaciones sobre las que se basa la valoración se probasen incorrectas, las cifras de valor podrían ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas.

Variaciones sobre los Estándares de Valoración

Ninguna

Condiciones del Mercado

Los valores indicados en el presente informe representan nuestra opinión acerca del Valor de Mercado de la propiedad conforme a la definición del término a fecha de valoración. Entre otras cosas, esto supone que se asume una comercialización adecuada de las propiedades y la formalización del contrato de compraventa a fecha de valoración.

Quisiéramos advertir que al haber valorado la propiedad reflejando las actuales condiciones del mercado, existen ciertos riesgos que pueden no ser, o podrían llegar a no ser, cubiertos por un seguro. Antes de llevar a cabo cualquier transacción financiera basada en esta valoración, deberían comprobar las coberturas de su seguro y los riesgos involucrados en caso de que un suceso sin cobertura tuviera lugar.

Valorador

La propiedad ha sido valorada por un valorador cualificado para los efectos de la valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la RICS.

Independencia

Los honorarios totales ingresados por CBRE Valuation Advisory S.A. (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías en España) de parte del destinatario (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías), incluidos los relativos a esta instrucción, son menores al 5.0% del total de los ingresos totales de la compañía.

Revelación

CBRE Valuation Advisory S.A. ha venido realizando la presente valoración para el destinatario de este informe desde el año 2021

Conflicto de Interés

Confirmamos que no hemos tenido relación previa con la propiedad, y que mantenemos copia de los cheques de conflicto de interés que se han realizados.

Fiabilidad

El presente Informe debe ser empleado tan solo por la parte a la que se dirige y al efecto especificado, por lo que no se acepta responsabilidad alguna frente a terceras partes en relación a la totalidad o parte de sus contenidos.

Publicación

Les recordamos que no está permitida la inclusión de la totalidad, parte o referencia alguna a este informe en ninguna publicación, documento, circular o comunicado, ni su publicación, sin la previa autorización escrita por parte de CBRE Valuation Advisory tanto en cuanto al contenido como a la forma o contexto en que se publicará.

La publicación o referencia a este informe no estará permitida, a menos que contenga una referencia suficientemente actualizada relativa a cualquier desviación sobre los Estándares de Evaluación y Valoración del Royal Institution of Chartered Surveyors o a la incorporación de las Consideraciones Especiales de Valoración a las que se hace referencia anteriormente.

Atentamente



Fernando Fuente

MRICS

Vicepresidente

RICS Registered Valuer

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory S.A.

T: +34 91 514 39 32

E: fernando.fuente@cbre.com



Pablo Carnicero

MRICS

Director

RICS Registered Valuer

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory S.A.

T: +34 91 514 38 46

E: pablo.carnicero@cbre.com

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 598 19 00

F: + 34 91 556 96 90

W: www.cbre.es

Project Reference: VA21-0858

Report Version: Standard Valuation Report
template_05.2022 Español

DESGLOSE DE VALORES DE MERCADO

Dirección	Valor de Mercado (€)
Nave Palibex, C. Montejo, 4, 28021 Madrid	14.400.000
Nave Asalvo, C/ Hacienda Dolores Dos, nave 2, Alcalá de Guadaira	4.780.000
Nave Froiz, C. Río Cuzna, 2, 28906 Getafe, Madrid	5.420.000
Suelo Carpetania, Miguel Faraday 13, Getafe	7.000.000
Nave Dascher, Gelida, Barcelona	28.300.000
TOTAL	59.900.000

ÁMBITO DE TRABAJO Y FUENTES DE INFORMACIÓN

Fuentes de Información

Hemos realizado nuestro trabajo basándonos en la información aportada por el cliente, que hemos considerado correcta y completa.

- Contratos de arrendamiento e indexaciones para las naves de Palibex, Froiz, Asalvo y Dascher.
- Último recibo de IBI para ambas naves terminadas
- Información catastral del suelo en Getafe
- Planos de la nave proyectada en Getafe

La Propiedad

Nuestro informe incluye un breve resumen de los detalles de la propiedad objeto de valoración en el cual se ha basado la valoración.

Inspección

Hemos inspeccionado interna y/o externamente las propiedades de Sevilla y Getafe el 06 de junio de 2022 y la nave de Villaverde en diciembre 2021.

Superficies

No hemos realizado mediciones sobre la propiedad, sino que hemos asumido las facilitadas por el cliente.

Cuestiones Medioambientales

No nos ha sido facilitado ningún informe medioambiental referido a la propiedad:

No hemos realizado, ni tenemos constancia de la existencia o del contenido de ninguna auditoría medioambiental, investigación, o estudio de suelos que se haya llevado a cabo en la propiedad y que pueda hacer patente la existencia de algún tipo de contaminación en la misma.

Estado de Conservación

No hemos llevado a cabo estudios sobre la propiedad, puesto a prueba sus servicios, realizado investigaciones, inspeccionado la carpintería, las partes expuestas de la estructura que han sido cubiertas, no expuestas, o inaccesibles, ni realizado investigaciones encaminadas a determinar si se han empleado en la construcción del inmueble materiales o técnicas peligrosas, o si existen evidencias de ellas en alguna parte de la propiedad. De esta manera, no podemos asegurar que la propiedad se encuentre libre de defectos.

Urbanismo

Hemos realizado únicamente consultas verbales en el Departamento de Urbanismo de las Administraciones Públicas competentes. La información que nos ha sido facilitada en Urbanismo es de libre acceso, y sin responsabilidad hacia terceras partes, por lo que no podemos aceptar la responsabilidad en caso de que la información se pruebe errónea o presente omisiones.

Títulos, Tenencia y Alquileres

La información referida a la titularidad y tenencia de las propiedades es conforme a la información que nos ha sido facilitada. Por lo general, no tenemos acceso a las escrituras en las que se hace referencia. En el caso de que nuestro informe haga referencia a escrituras, arrendamientos o usufructos, esto representa nuestro entendimiento de los mismos. Hacemos especial hincapié, en que la interpretación de los documentos referidos a la titularidad (incluidas las escrituras, contratos y acuerdos urbanísticos) es responsabilidad de sus asesores legales.

Hemos /No hemos realizado investigaciones referentes a la situación financiera de los inquilinos. Hemos, no obstante, reflejado nuestra opinión general de la posible percepción de los compradores acerca del estatus financiero de los inquilinos.

CONSIDERACIONES ESTÁNDAR DE VALORACIÓN

Valores

La propiedad ha sido valorada bajo la hipótesis de “Valor de Mercado”, que se define como:

Cuantía estimada por la que un bien o deuda podría intercambiarse en la fecha de la Valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en las que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

En la valoración no se incluyen los gastos que normalmente inciden en las operaciones de compraventa (se han descontado del valor de mercado, resultando así una cifra neta) ni los posibles impuestos que pudiesen ser aplicados en el momento de la venta.

A efectos de valoración, no han sido tenidos en cuenta contratos de arrendamiento o acuerdos privados entre compañías del mismo grupo, así como hipotecas, obligaciones u otras cargas que pudiesen afectar a las propiedades.

No hemos tenido en cuenta ninguna posible subvención de ningún gobierno europeo.

Rental Values

Los valores de renta indicados en nuestro Informe son los considerados apropiados con el fin de asesorar sobre nuestra opinión de valor de una propiedad, no siendo necesariamente apropiados a otros efectos ni obligatoriamente acordes con la definición de Renta de Mercado.

La Propiedad

Donde fuese necesario, hemos considerado los escaparates y salas de venta como partes integrales del inmueble valorado.

Instalaciones del propietario como ascensores, escaleras mecánicas, núcleos de climatización y cualquier otro servicio común, se han tratado como partes integrales del inmueble y han sido incluidas en nuestra valoración.

Plantas procesadoras, maquinaria y cualquier instalación particular del inquilino han sido excluidas de la valoración.

Todas las mediciones, superficies y edades indicadas en nuestro informe son aproximadas.

Cuestiones Medioambientales

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

(a) la propiedad no está contaminada ni se encuentra afectada por ninguna ley medioambiental actual;

(b) cualquier proceso llevado a cabo en la propiedad que esté sujeto a regulación medioambiental está consentido por las autoridades competentes.

En el entorno de la propiedad pueden existir equipamientos eléctricos de alto voltaje. La Sociedad Española de Protección Radiológica establece que pueden existir riesgos para la salud en circunstancias particulares. Debido a esto, la percepción pública puede afectar a la comercialización y el valor futuro de la propiedad. Nuestra valoración refleja nuestra opinión actual del mercado y no hemos efectuado ningún descuento debido a la posible presencia de este equipamiento.

Estado de Conservación

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

(a) el terreno no presenta condiciones extraordinarias, ni hay presencia de restos arqueológicos que puedan afectar la ocupación presente o futura de las propiedades, su desarrollo o su valor;

(b) la propiedad está libre de podredumbre, plagas y defectos estructurales o vicios ocultos;

(c) no se han empleado en la construcción de la propiedad, ni en posteriores alteraciones o ampliaciones, materiales actualmente conocidos como peligrosos o deteriorados ni técnicas sospechosas, incluyendo, pero no limitando, "Composite Panelling"; y

(d) Los servicios, y cualquier control o software asociado están en funcionamiento y libres de defectos.

De cualquier manera, hemos tenido en cuenta la antigüedad y el estado de conservación aparente de la propiedad, si bien los comentarios sobre estos aspectos mencionados en el Informe no pretenden expresar una opinión o asesoría acerca del estado de las partes que no se han inspeccionado, y esos comentarios no se deberían tomar como si se hiciera una descripción implícita o una afirmación sobre dichas partes no inspeccionadas.

Títulos, Tenencia, Alquileres y Urbanismo

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

(a) Las propiedades disponen de títulos de propiedad adecuados para su comercialización y se encuentran libres de cargas y gravámenes;

(b) todos los inmuebles se han promovido bien con anterioridad a cualquier regulación urbanística, bien acorde con los actuales parámetros de aplicación, y se benefician de una situación acorde con la ordenación o de derechos de uso adquiridos para el uso actual;

(c) las propiedades no se encuentran afectadas negativamente por futuras actuaciones urbanísticas o trazados de carreteras;

(d) todos los inmuebles cumplen con los requisitos legales referentes a protección contra incendios, salubridad y cualquier otra medida de seguridad;

(e) los ocupantes de la propiedad sólo deberán incurrir en costes menores o intrascendentes a fin de cumplir con las disposiciones derivadas de la Ley de Integración Social para los Minusválidos Físicos.

(f) en las revisiones de renta o nuevos alquileres no se tienen en cuenta las mejoras llevadas a cabo por los inquilinos;

(g) los inquilinos harán frente a las condiciones de sus contratos;

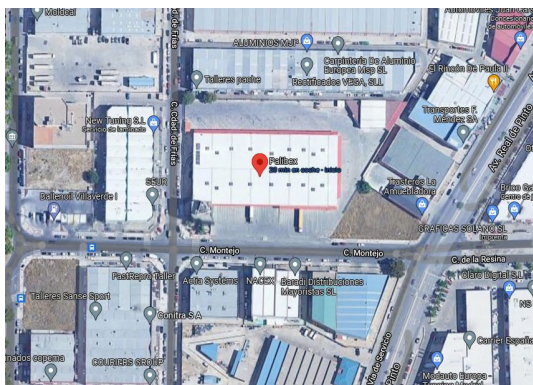
(h) no hay restricciones sobre el tipo de inquilinos que pueda ocupar un inmueble que afecte negativamente sobre el valor;

(i) cuando fuese necesario, el traspaso de un contrato por parte de un inquilino a otro de similar condición no será rechazado por el propietario; y

(j) la superficie que se encuentre libre o alquilada entre empresas del mismo grupo puede ser considerada como susceptible de ser alquilada.

3

INFORMES DE LAS PROPIEDADES



Descripción de la propiedad

Fecha de valoración 31/12/2022
Inmueble Nave Palibex Villaverde
Dirección C/ Montejo 4, Villaverde, Madrid
En nombre de Azora Capital, S.L.

Año construcción 1998
Superficie alquilable (m²) 8,772
Número de muelles 23
Número de plantas (S/R) 5 (incluyendo las oficinas)

Descripción

Es objeto de valoración una nave logística crossdock ubicada en el polígono industrial de Villaverde Alto, situado en el sur de la ciudad, a 15 km del centro de Madrid por la autovía A-42.

La nave se divide en la zona de almacén y oficina. El cuerpo central de la nave en planta baja es la zona de almacén, que cuenta con una superficie aproximada de 5.500 m² y 23 muelles de carga.

La zona de oficinas está situada en un cuerpo saliente, de cinco plantas sobre rasante, adosado en la esquina suroeste. Además, la nave cuenta con una planta semisótano donde se ubican las salas de máquinas, una zona de garaje y la zona privada de trabajadores, que cuenta con salas de descanso, comedor y vestuario.

En la actualidad la nave se encuentra arrendada a Palibex SL, una empresa de transporte urgente de mercancía. El acceso a las oficinas se realiza por la calle Montejo esquina con la calle Ciudad de Frías, mientras que el acceso al garaje se realiza por esta segunda. Los muelles de carga para los camiones se ubican en la fachada de la calle Montejo.

Situación arrendaticia

Local	Superficies			Renta contractual		Renta de mercado		
	Superficie (m²)	nº plazas	% Superficie	Renta bruta	(€/m²)	Renta mercado	(€/m²)	% R. mercado
Ocupados	8,772	0	100.00%	649,800 €	74.08 €	621,058 €	70.80 €	100.00%
Vacios	0	0	0.00%	0 €	0.00 €	0 €	0.00 €	0.00%
Totales	8,772	0	100.00%	649,800 €	74.08 €	621,058 €	70.80 €	100.00%

Ventajas

- Nave con tipología crossdock
- Buena ubicación en el primer anillo de distribución local.
- Polígono Industrial rodeado por las autovías más importantes
- Buena comunicación vía transporte público.

Desventajas

- Sin visibilidad desde autovías colindantes
- Entorno con naves de calidad y antigüedad media
- Incremento de rentabilidades de mercado por coste de financiación

Estudio de mercado de ocupación

Rentas	Oferta y demanda
<input type="checkbox"/> Rentas ofertadas	<input type="checkbox"/> Oferta (naves en renta)
<input type="checkbox"/> Concesiones	<input checked="" type="checkbox"/> Demanda (naves en renta)
<input type="checkbox"/> Rentas netas	<input type="checkbox"/> Solicitudes de agencia
	<input checked="" type="checkbox"/> Absorción
	<input type="checkbox"/> Absorción neta
	<input type="checkbox"/> Outlook (Ocupantes)




Estudio de mercado de inversión

Rentabilidades	mar.-21	jun.-21	sep.-21	dec.-21	mar.-22	Tendencia
Industrial y logístico						
Logístico	3.90%	3.90%	4.15%	4.50%	4.75%	<input checked="" type="checkbox"/>
Ultima milla	3.75%	3.75%	3.95%	4.25%	4.50%	<input checked="" type="checkbox"/>

Operaciones comparables de alquiler

	Zona	Fecha	Transacción	Superficie (m ²)	Renta anual	Renta (€/m ² /mes)	Comentarios
	Villaverde	T3 2022	Transacción	4034	275,926	5.70	Modulo alquilado en nave logística construida en 2020 en Villaverde.
	Villaverde	T1 2022	Transacción	9500	627,000	5.50	Nave logística construida en 2020 en Villaverde. Distribuido en zona de almacén y oficinas.
	Getafe	T1 2022	Transacción	2400	158,400	5.50	Modulo en nave logística de reciente construcción en el Getafe Carpetania. Distribuido en zona de almacén y oficinas.

Operaciones comparables de inversión

	Zona	Fecha	Transacción	Superficie (m ²)	Precio (millones de €)	Capital value (€/m ²)	Comentarios
	Villaverde	T3 2022	Transacción	6,000	Conf.	Conf.	Nave logística vendida en el tercer trimestre de 2022. La transacción se cerró a una rentabilidad de entorno al 4,50%
	Leganés	T3 2021	Transacción	35,000	51.60	1,474	Nave logística de reciente construcción en el P.I "Los Gavilanes". Distribuido en zona de almacén y oficinas.
	Getafe	4T 2021	Transacción	115,000	250.00	2,174	Aberdeen adquiere portfolio a Palm en Gavilanes.

Comentario del mercado logístico

La Zona Centro registró una contratación de 202.000 m² en el tercer trimestre de 2022, lo que representa un total de 889.000 m² en lo que va de año, una cifra récord en comparación con el mismo período de años anteriores. Del total de superficie ocupada, el 88% fue neta, lo que demuestra el dinamismo del sector. Por sectores, el e-commerce representó el 15% del total de transacciones, dos puntos menos que en el mismo período del año anterior. Cabe destacar que cerca del 30% de la contratación estuvo vinculada a operadores 3PL, y el 16% a cadenas de distribución. La elevada actividad ha provocado que las rentas de la zona prime aumenten un 7% desde el tercer trimestre de 2021 hasta alcanzar los 5,90 euros/m²/mes en el tercer trimestre de 2022, con una renta máxima de 8,75 euros/m²/mes. La renta media en la zona de Madrid se sitúa actualmente en 4,60 €/m²/mes para las operaciones cerradas durante el tercer trimestre de 2022. Las rentas medias más elevadas por sectores se sitúan en 5,30 €/m²/mes para inquilinos de Bricolaje/Hogar y 5,03 €/m²/mes para Transporte y Distribución, siendo las más bajas 4,17 €/m²/mes para comercio electrónico y 4,10 €/m²/mes para operadores logísticos terceros. El alto nivel de ocupación registrado en los últimos meses ha reducido la superficie disponible en el tercer trimestre de 2022 a 889.000 m². Esta cifra sitúa la tasa de disponibilidad en el 6,4%, un 1,1% inferior al 7,5% del mismo período de 2021. La tasa de vacantes en el área de Madrid se sitúa en el 5,0%. La oferta en desarrollo sigue siendo elevada debido al retraso en la entrega de proyectos, con un total de 820.000 m² previstos hasta 2024. El 47% de esta superficie ya está alquilada. De esta oferta, el 72% está en desarrollo en la tercera y cuarta corona para operaciones logísticas nacionales.

En el tercer trimestre de 2022 el volumen de inversión en el sector ascendió a 884 millones de euros, con un total de 2.059 millones de euros en los nueve primeros meses de 2022, superando ya la cifra total del año anterior, siendo 2021 el año récord hasta la fecha. En cuanto a las rentabilidades, la de la zona prime se situó en el 4,75% en el tercer trimestre, con un incremento de 85 puntos básicos respecto a enero de este año. En los próximos meses se espera que continúen las correcciones al alza, ajustándose a la situación actual del mercado.

Resumen de valoración

Valoración actual	
Metodología	DFC
Valor Bruto	14,835,259 €
Capex (estimado)	0 €
Costes Adquisición	435,259 €
Valor de Mercado	14,400,000 €
Valor de Mercado (€/m ²)	1,642 €
Renta Contractual	649,800 €
Renta Contractual (€/m ² /mes)	6.17 €
Renta Neta (año 1)	636,804 €
Renta de Mercado Bruta	621,058 €
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	5.90 €
Gross Initial Yield	4.51%
Net Initial Yield	4.42%
Equivalent yield	4.12%
Renta neta actual/valor	4.42%
Renta mercado/valor	4.31%
Rentabilidad de salida	4.35%
Tasa de descuento	6.35%

Puntos clave / Comentarios

Se trata de una nave logística con 23 muelles de carga y un cuerpo adosado de oficinas de 5 plantas sobre rasante. En Abril 2021 un inquilino de transporte urgente de mercancía ha firmado un contrato a largo plazo a una renta de €5.70/m²/mes, la cual se ha indexado en los últimos meses. Hemos valorado el inmueble usando un descuento de flujos de caja a 10 años para reflejar la reversion a renta de mercado. Al tratarse de una unidad con buenas calidades y una ubicación representativa en el sector logístico, consideramos que una rentabilidad de salida de alrededor del 4,35% sería la que un inversor pediría para la tipología de activo, siendo la rentabilidad prime en Madrid del 4,5%. Hemos aplicado una tasa de descuento del 6,35% y una renta de mercado tras la finalización del contrato de 5,90 €/m²/mes al ser una nave cross dock por lo que esta encima de los comparables mencionados. El valor equivale a €1.642/m², en línea con los comparables mencionados dada la compresión de yields en los últimos meses.



Descripción de la propiedad

Fecha de valoración	31/12/2022
Inmueble	Nave Asalvo
Dirección	C/ Hacienda Dolores Dos, nave 2, Alcalá de Guadaíra
En nombre de	Azora Capital, S.L.

Año construcción	2002
Superficie alquilable (m²)	8.059
Número de muelles	5
Número de plantas (S/R)	2 (incluyendo las oficinas)

Descripción

Es objeto de valoración una nave logística ubicada en el polígono industrial Hacienda Rosario de Alcalá de Guadaíra, situado en la zona este de la ciudad, a 13 km del centro de Sevilla por la autovía A-92.

La nave se compone de dos volúmenes con altura diferente, destinados a almacén y de un edificio delantero destinado a oficinas. Las dos naves miden 4,072 m² con 225 m² en entreplanta y 2,772 m² respectivamente.

El módulo de oficinas, de dos plantas, tiene una superficie total de 990 m² y se ubica en el frente del edificio.

El acceso a la nave y a las oficinas se realiza por la calle Hacienda Rosario mientras que los muelles de carga se distribuyen en la fachada lateral.

En la actualidad la nave se encuentra arrendada a Asalvo, una empresa sevillana con presencia internacional del sector puericultor que diseña, fabrica y distribuye productos para bebés.

Situación arrendaticia

Local	Superficie (m²)	Superficies		Renta contractual		Renta de mercado		
		nº plazas	% Superficie	Renta bruta	(€/m²)	Renta mercado	(€/m²)	% R. mercado
Ocupados	8.059	0	100,00%	300.000 €	37,23 €	299.795 €	37,20 €	100,00%
Vacios	0	0	0,00%	0 €	0,00 €	0 €	0,00 €	0,00%
Totales	8.059	0	100,00%	300.000 €	37,23 €	299.795 €	37,20 €	100,00%

Ventajas

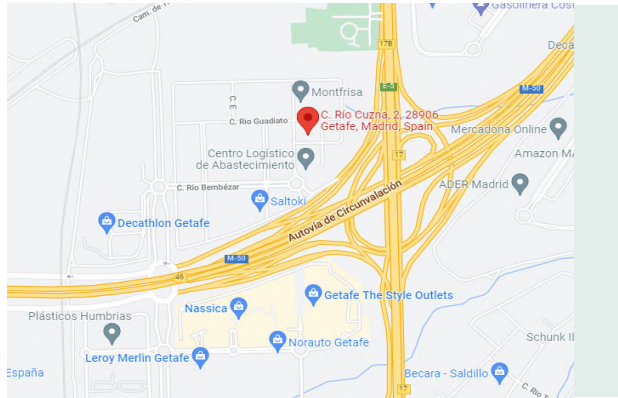
- Nave reformada
- Buena ubicación en el segundo anillo de distribución.
- Polígono Industrial entre los principales de la ciudad, bien conectado por la A-92.
- Escasa oferta de este tipo de producto.
- Contrato a largo plazo (10 años con 5 de obligado cumplimiento).

Desventajas

- Sin visibilidad desde la autovía.
- Nave compuesta por dos módulos de altura diferente aunque unidos.

Estudio de mercado de ocupación

Rentas	Oferta y demanda	
<input checked="" type="checkbox"/> Rentas ofertadas	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta (naves en renta)	<input checked="" type="checkbox"/> Absorción
<input checked="" type="checkbox"/> Concesiones	<input checked="" type="checkbox"/> Demanda (naves en renta)	<input checked="" type="checkbox"/> Absorción neta
<input checked="" type="checkbox"/> Rentas netas	<input checked="" type="checkbox"/> Solicitudes de agencia	<input checked="" type="checkbox"/> Outlook (Ocupantes)



Descripción de la propiedad

Fecha de valoración	31/12/2022
Inmueble	Nave Getafe CLA
Dirección	C. Río Cuzna, 2, 28906 Getafe, Madrid, Spain
En nombre de	Azora Capital, S.L.

Año construcción	1996
Superficie alquilable (m²)	4.200
Número de muelles	20
Número de plantas (S/R)	2

Descripción

Es objeto de valoración una nave logística cross dock ubicada en el polígono Getafe CLA, situado en el sur de la ciudad, a 19 km del centro de Madrid por la autovía A-4.

La nave se divide en la zona de almacén en planta baja y oficina en la entreplanta. El cuerpo central de la nave en planta baja es la zona de almacén, que cuenta con una superficie aproximada de 3.600 m² y 20 muelles de carga.

La zona de oficinas está situada en la entreplanta. El acceso a la nave se realiza por la calle Cuzna donde están ubicados los muelles, en este lateral la campiña es de entorno 15 m y la calle tiene unos 12m de anchura permitiendo a los camiones de maniobrar.

En la actualidad la nave se encuentra arrendada a Froiz, una marca de supermercados gallega en un contrato firmado a principios del 2021.

Situación arrendaticia

Local	Superficies			Renta contractual		Renta de mercado		
	Superficie (m²)	nº plazas	% Superficie	Renta bruta	(€/m²)	Renta mercado	(€/m²)	% R. mercado
Ocupados	4.200	0	100,00%	273.420 €	65,10 €	284.760 €	67,80 €	100,00%
Vacíos	0	0	0,00%	0 €	0,00 €	0 €	0,00 €	0,00%
Totales	4.200	0	100,00%	273.420 €	65,10 €	284.760 €	67,80 €	100,00%

Ventajas

- Buena ubicación en el primer anillo de distribución local.
- Polígono Industrial rodeado por las autovías más importantes
- Buena comunicación vía transporte público.
- Nave Cross dock

Desventajas

- Nave construida en el 1996
- Entorno con naves de calidad y antigüedad media
- Incremento de rentabilidad causado por IPC y coste de financiación

Estudio de mercado de ocupación

Rentas	Oferta y demanda	
<input type="checkbox"/> Rentas ofertadas	<input type="checkbox"/> Oferta (naves en renta)	<input checked="" type="checkbox"/> Absorción
<input type="checkbox"/> Concesiones	<input checked="" type="checkbox"/> Demanda (naves en renta)	<input type="checkbox"/> Absorción neta
<input type="checkbox"/> Rentas netas	<input type="checkbox"/> Solicitudes de agencia	<input type="checkbox"/> Outlook (Ocupantes)




Estudio de mercado de inversión

Rentabilidades	mar.-21	jun.-21	sep.-21	dec.-21	mar.-22	Tendencia
Industrial y logístico						
Logístico	3,90%	3,90%	4,15%	4,50%	4,75%	<input checked="" type="checkbox"/>
Ultima milla	3,75%	3,75%	3,95%	4,25%	4,50%	<input checked="" type="checkbox"/>

Operaciones comparables de alquiler

	Zona	Fecha	Transacción	Superficie (m ²)	Renta anual	Renta (€/m ² /mes)	Comentarios
	Getafe	T1 2022	Transacción	2400	158.400	5,50	Modulo en nave logística de reciente construcción en el Getafe Carpetania. Distribuido en zona de almacén y oficinas.
	Getafe	T2 2022	Transacción	7375	469.050	5,30	Nave logística de reciente construcción en el P.I "Los Gavilanes". Distribuido en zona de almacén y oficinas.
	Getafe	T2 2022	Transacción	10242	614.520	5,00	Nave logística de segunda mano en Getafe CLA. Distribuido en zona de almacén y oficinas.

Operaciones comparables de inversión

	Zona	Fecha	Transacción	Superficie (m ²)	Precio (millones de €)	Capital value (€/m ²)	Comentarios
	Getafe	T1 2021	Transacción	11.500	16,79	1.460	Nave crossdock situada en el P.I de "Los Olivos" en Getafe.
	Villaverde	T3 2022	Transacción	6.000	Conf.	Conf.	Nave logística vendida en el tercer trimestre de 2022. La transacción se cerró a una rentabilidad de entorno al 4,50%
	Getafe	4T 2021	Transacción	17.500	20,80	1.189	Nave logística en mejor ubicación que la nave bajo valoración

Comentario del mercado logístico

La Zona Centro registró una contratación de 202.000 m² en el tercer trimestre de 2022, lo que representa un total de 889.000 m² en lo que va de año, una cifra récord en comparación con el mismo periodo de años anteriores. Del total de superficie ocupada, el 88% fue neta, lo que demuestra el dinamismo del sector. Por sectores, el e-commerce representó el 15% del total de transacciones, dos puntos menos que en el mismo periodo del año anterior. Cabe destacar que cerca del 30% de la contratación estuvo vinculada a operadores 3PL, y el 16% a cadenas de distribución. La elevada actividad ha provocado que las rentas de la zona prime aumenten un 7% desde el tercer trimestre de 2021 hasta alcanzar los 5,90 euros/m²/mes en el tercer trimestre de 2022, con una renta máxima de 8,75 euros/m²/mes. La renta media en la zona de Madrid se sitúa actualmente en 4,60 €/m²/mes para las operaciones cerradas durante el tercer trimestre de 2022. Las rentas medias más elevadas por sectores se sitúan en 5,30 €/m²/mes para inquilinos de Bricolaje/Hogar y 5,03 €/m²/mes para Transporte y Distribución, siendo las más bajas 4,17 €/m²/mes para comercio electrónico y 4,10 €/m²/mes para operadores logísticos terceros. El alto nivel de ocupación registrado en los últimos meses ha reducido la superficie disponible en el tercer trimestre de 2022 a 889.000 m². Esta cifra sitúa la tasa de disponibilidad en el 6,4%, un 1,1% inferior al 7,5% del mismo periodo de 2021. La tasa de vacantes en el área de Madrid se sitúa en el 5,0%. La oferta en desarrollo sigue siendo elevada debido al retraso en la entrega de proyectos, con un total de 820.000 m² previstos hasta 2024. El 47% de esta superficie ya está alquilada. De esta oferta, el 72% está en desarrollo en la tercera y cuarta corona para operaciones logísticas nacionales.

En el tercer trimestre de 2022 el volumen de inversión en el sector ascendió a 884 millones de euros, con un total de 2.059 millones de euros en los nueve primeros meses de 2022, superando ya la cifra total del año anterior, siendo 2021 el año récord hasta la fecha. En cuanto a las rentabilidades, la de la zona prime se situó en el 4,75% en el tercer trimestre, con un incremento de 85 puntos básicos respecto a enero de este año. En los próximos meses se espera que continúen las correcciones al alza, ajustándose a la situación actual del mercado.

Resumen de valoración

Valoración actual	
Metodología	DFC
Valor Bruto	5.613.646 €
Capex (estimado)	0 €
Costes Adquisición	193.646 €
Valor de Mercado	5.420.000 €
Valor de Mercado (€/m ²)	1.290 €
Renta Contractual	273.420 €
Renta Contractual (€/m ² /mes)	5,43 €
Renta Neta (año 1)	250.686 €
Renta de Mercado Bruta	284.760 €
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	5,65 €
Gross Initial Yield	5,04%
Net Initial Yield	4,46%
Equivalent yield	4,53%
Renta neta actual/valor	4,63%
Renta mercado/valor	5,25%
Rentabilidad de salida	4,50%
Tasa de descuento	6,50%

Puntos clave / Comentarios

Se trata de una nave logística construida en 1996 con 20 muelles de carga y una oficina de 600 metros en la entraplanta. En Enero 2021 el supermercado gallego, FROIZ firmo un contrato de 5 años de obligado cumplimiento a una renta de €5,00/m²/mes. Hemos valorado el inmueble usando un descuento de flujos de caja a 10 años para reflejar la reversion a renta de mercado. Al tratarse de una unidad con buenas calidades y una ubicación representativa en el sector logístico, consideramos que una rentabilidad de salida de alrededor del 4,50% sería la que un inversor pediría para la tipología de activo, siendo la rentabilidad prime en Madrid del 4,50%. Hemos aplicado una tasa de descuento del 6,50% y una renta de mercado tras la finalización del contrato de 5,65 €/m²/mes dado el crecimiento de rentas que se ha visto en el mercado en los últimos meses. El valor equivale a €1,290/m², ligeramente por debajo de los comparables de la misma zona dado el año de construcción.

Estudio de mercado de inversión

Rentabilidades

Industrial y logístico	ene.-22	mar.-22	jun.-22	sep.-22	oct.-22	Tendencia
Logístico	3,90%	3,90%	4,00%	4,25%	4,50%	↗
Ultima milla	3,75%	3,75%	3,85%	4,15%	4,25%	↗

Operaciones comparables de alquiler

	Zona	Fecha	Transacción	Superficie (m²)	Renta anual	Renta (€/m²/mes)	Comentarios
Conf.	Pol. La isla, Dos Hermanas	Q1 2022	Transacción	1900	68.400	3,00	Nave logística en segundo anillo. Distribuida en zona de almacén y oficinas.
Conf.	Pol. La isla, Dos Hermanas	Q1 2022	Transacción	20000	660.000	2,75	Nave logística en segundo anillo. Distribuida en zona de almacén y oficinas.
Conf.	P. Cuchipanda	Q3 2021	Transacción	2000	72.000	3,00	Nave logística en segundo anillo. Distribuida en zona de almacén y oficinas.

Operaciones comparables de inversión

	Zona	Fecha	Transacción	Superficie (m²)	Precio (millones de €)	Capital value (€/m²)	Comentarios
Conf.	P. La Red, Alcalá de Guadaira	Q1 2022	Transacción	2.700	2,48	917	Nave logística situada en el P.I de "La Red" en Alcalá de Guadaira. La yield está en el 5,80%
Conf.	Alcalá de Guadaira	Q4 2021	Transacción	8.400	6,20	738	Nave logística alquilada a tenant internacional. La yield de la compra está en 5,80%.
Conf.	Dos Hermanas	Q4 2020	Transacción	7.600	Conf.	Conf.	Nave logística de similares características y ubicación. Compra menos reciente a una yield del 7,25%.

Conclusiones mercado de inversión

A nivel nacional durante los primeros nueve meses de 2022 se han registrado 2,059M de inversión una cifra récord en volumen superior al 2021 que había sido ya un año récord. Por otro lado, la rentabilidad prime asciende al 4,50% en octubre, lo que supone un incremento de 60 pb respecto a enero. A lo largo de los próximos meses las previsiones apuntan a que continúen las correcciones al alza ajustándose a la situación actual del mercado.

Dentro de los mercados logísticos secundarios, Sevilla destacó por la tendencia positiva registrada en los últimos meses con absorciones por encima de los 20.000 m2 de contratación, superando en este año los 76.000 m2, ya se ha contratado un 46% más que en todo el año 2021.

Debido a la elevada actividad registrada en los últimos meses, en el 3T 2022 no se registraron grandes variaciones en la disponibilidad, a excepción de la plaza de Valencia. La tasa de vacante está en general en niveles bajos por la falta de producto disponible. En Sevilla esta cifra se encuentra en el 5,4% sobre el total del stock, bajando notablemente en algunos submercados como la A-4 o la A-66. Se espera que los nuevos desarrollos en curso, más adecuados a la necesidad de los operadores, sean capaces de absorber la demanda actual.

Actualmente hay varios proyectos en pipeline, principalmente en la zona A-4 y en la A-92 y la demanda requiere logística de más de 1.500 m², con alturas libres de al menos 10 metros y elevados estándares de construcción.

En cuanto a la renta, la contratación registrada, acompañada de una escasez de producto, ha impulsado al alza las rentas en torno a un 3,5% en mercados como Sevilla, con una renta prime que se ha situado en los 5,40 €/m²/mes, respecto a los 5,00 €/m²/mes de un año atrás.

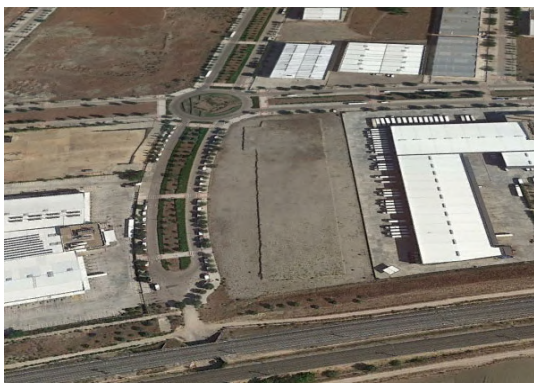
La plaza sevillana no se escapa a la subida de yield. Aunque no hay transacciones que puedan corroborar la subida, las escalada general en los tipos de interés, además de la inflación y la incertidumbre de la guerra de Ucrania, hacen que los inversores manifiesten interés para operaciones con una yield unos 60-70pb superior a la prime del 5,25% de hace unos meses. Aún así, consideramos que se mantiene atractiva para el mercado y se sigue consolidando como mercado de interés para los inversores. Los grandes fondos se orientan hacia producto core o value Add pero la falta de producto de calidad evidencia la necesidad de meter en el mercado nuevas unidades.

Resumen de valoración

Valoración actual	
Metodología	DFC
Valor Bruto	4.994.280 €
Capex (estimado)	0 €
Costes Adquisición	218.263 €
Valor de Mercado	4.780.000 €
Valor de Mercado (€/m ²)	593
Renta Contractual	300.000 €
Renta Contractual (€/m ² /mes)	3,10
Renta Neta (año 1)	292.500 €
Renta de Mercado Bruta	299.795 €
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	3,10
Gross Initial Yield	6,01%
Net Initial Yield	5,86%
Equivalent yield	5,86%
Renta neta actual/valor	6,12%
Renta mercado/valor	6,27%
Rentabilidad de salida	6,00%
Tasa de descuento	8,00%

Puntos clave / Comentarios

Se trata de una nave logística con 5 muelles de carga y un cuerpo adosado de oficinas de 2 plantas sobre rasante. En marzo 2022 Estar Asalvo ha firmado un contrato a largo plazo (10 años con 5 de obligado cumplimiento), con una renta de €3,10/m²/mes y triple neto. Hemos valorado el inmueble usando el método de Descuento de Flujos de Caja (DCF) a 10 años para reflejar la reversión a renta de mercado. Al tratarse de una unidad con buenas calidades y una ubicación representativa en el sector logístico, consideramos que una exit yield alrededor del 6,00%, es decir una rentabilidad resultante del 6,30%, sería la que un inversor pediría para la tipología de activo, dado que la rentabilidad prime teórica en Sevilla se está posicionando cercana al 6,00%. Hemos aplicado una tasa de descuento del 8,00% y una renta de mercado tras la finalización del contrato de 3,10 €/m²/mes en línea con la renta firmada y con los comparables similares reportados en la tabla arriba. El valor resultante de 581 €/m² es coherente con las recientes operaciones, considerando el tamaño de la nave, la renta firmada y la duración del alquiler.



Descripción de la propiedad

Fecha de valoración 31/12/2022
Inmueble Suelo Getafe Carpetania
Dirección Miguel Faraday 13, Getafe
En nombre de Azora Capital, S.L.

Año construcción N/A
Superficie suelo (m²) 22.003
Superficie alquilable proyecto (m²) 11.963
Número de plantas (S/R) 2

Descripción

Es objeto de valoración una parcela ubicada en el polígono industrial Carpetania, en Getafe situado en el sur de la ciudad, a 20 km del centro de Madrid por la autovía A-4. La parcela es rectangular por lo que tiene una buena morfología. El suelo pertenece a el Plan Parcial La Carpetania, se clasifica como suelo urbanizable programado con calificación de industria general. La parcela tiene una superficie total de 22,003m² y una edificabilidad de 0,55m²/m²s y una ocupación máxima del 55%.

El proyecto planteado es una nave logística de 11,960m² que corresponde a 2 módulos idénticos con 5,648m² de almacén y 123 m² de oficinas, ambas en planta baja en la primera planta cada módulo tendrá 217 m² de oficina adicionales. Los módulos tendrán 6 muelles cada uno.

Situación arrendaticia

Local	Superficies			Renta contractual		Renta de mercado		
	Superficie (m ²)	nº plazas	% Superficie	Renta bruta	(€/m ²)	Renta mercado	(€/m ²)	% R. mercado
Ocupados	0	0	100,00%	0 €	0,00 €	0 €	0,00 €	0,00%
Vacios	11.963	0	0,00%	0 €	0,00 €	789.558 €	66,00 €	100,00%
Totales	0	0	100,00%	0 €	0,00 €	789.558 €	66,00 €	100,00%

Ventajas

- Producto terminado nuevo con buenas especificaciones
- Buena ubicación en el primer anillo de distribución local.
- Polígono Industrial rodeado por las autovías más importantes
- Buena comunicación vía transporte público.

Desventajas

- Entorno con naves de calidad y antigüedad alta/ media
- Incremento de rentabilidades de mercado por coste de financiación

Estudio de mercado de ocupación

Rentas	Oferta y demanda	
<input checked="" type="checkbox"/> Rentas ofertadas	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta (naves en renta)	<input checked="" type="checkbox"/> Absorción
<input checked="" type="checkbox"/> Concesiones	<input checked="" type="checkbox"/> Demanda (naves en renta)	<input checked="" type="checkbox"/> Absorción neta
<input checked="" type="checkbox"/> Rentas netas	<input checked="" type="checkbox"/> Solicitudes de agencia	<input checked="" type="checkbox"/> Outlook (Ocupantes)

Estudio de mercado de inversión




Rentabilidades

Industrial y logístico	mar.-21	jun.-21	sep.-21	dec.-21	mar.-22	Tendencia
Logístico	3,90%	3,90%	4,15%	4,50%	4,75%	<input checked="" type="checkbox"/>
Ultima milla	3,75%	3,75%	3,95%	4,25%	4,50%	<input checked="" type="checkbox"/>




Operaciones comparables de alquiler

	Zona	Fecha	Transacción	Superficie (m ²)	Renta anual	Renta (€/m ² /mes)	Comentarios
	Villaverde	T3 2022	Transacción	4034	275.926	5,70	Modulo alquilado en nave logística construida en 2020 en Villaverde.
	Villaverde	T1 2022	Transacción	9500	627.000	5,50	Nave logística construida en 2020 en Villaverde. Distribuido en zona de almacén y oficinas.
	Getafe	T1 2022	Transacción	2400	158.400	5,50	Modulo en nave logística de reciente construcción en el Getafe Carpetania. Distribuido en zona de almacén y oficinas.

Operaciones comparables de inversión

	Zona	Fecha	Transacción	Superficie (m ²)	Precio (millones de €)	Capital value (€/m ²)	Comentarios
	Villaverde	T3 2022	Transacción	6.000	Conf.	Conf.	Nave logística vendida en el tercer trimestre de 2022. La transacción se cerró a una rentabilidad de entorno al 4,50%
	Getafe	T1 2021	Transacción	11.500	16,79	1.460	Nave crossdock situada en el P.I de "Los Olivos" en Getafe.
	Getafe	4T 2021	Transacción	115.000	250,00	2.174	Aberdeen adquiere portfolio a Palm en Gavilanes.

Operaciones comparables de Venta de Suelo

	Zona	Fecha	Transacción	Superficie (m ²)	Precio (millones de €)	Capital value (€/m ²)	Comentarios
	Getafe Gavilanes	T1 2022	Transacción	11.100	3,20	288	Compra de un suelo industrial en Getafe
	Barajas	T1 2022	Transacción	54.000	23,00	426	Compra de un sector industrial en una mejor ubicación
	Getafe Carpetania	T1 2022	Transacción	33.560	10,60	316	Transacción de un suelo en la misma zona, requiere la demolición de una nave del 1987.

Comentario del mercado logístico

La Zona Centro registró una contratación de 202.000 m² en el tercer trimestre de 2022, lo que representa un total de 889.000 m² en lo que va de año, una cifra récord en comparación con el mismo periodo de años anteriores. Del total de superficie ocupada, el 88% fue neta, lo que demuestra el dinamismo del sector. Por sectores, el e-commerce representó el 15% del total de transacciones, dos puntos menos que en el mismo periodo del año anterior. Cabe destacar que cerca del 30% de la contratación estuvo vinculada a operadores 3PL, y el 16% a cadenas de distribución. La elevada actividad ha provocado que las rentas de la zona prime aumenten un 7% desde el tercer trimestre de 2021 hasta alcanzar los 5,90 euros/m²/mes en el tercer trimestre de 2022, con una renta máxima de 8,75 euros/m²/mes. La renta media en la zona de Madrid se sitúa actualmente en 4,60 €/m²/mes para las operaciones cerradas durante el tercer trimestre de 2022. Las rentas medias más elevadas por sectores se sitúan en 5,30 €/m²/mes para inquilinos de Bricolaje/Hogar y 5,03 €/m²/mes para Transporte y Distribución, siendo las más bajas 4,17 €/m²/mes para comercio electrónico y 4,10 €/m²/mes para operadores logísticos terceros. El alto nivel de ocupación registrado en los últimos meses ha reducido la superficie disponible en el tercer trimestre de 2022 a 889.000 m². Esta cifra sitúa la tasa de disponibilidad en el 6,4%, un 1,1% inferior al 7,5% del mismo periodo de 2021. La tasa de vacantes en el área de Madrid se sitúa en el 5,0%. La oferta en desarrollo sigue siendo elevada debido al retraso en la entrega de proyectos, con un total de 820.000 m² previstos hasta 2024. El 47% de esta superficie ya está alquilada. De esta oferta, el 72% está en desarrollo en la tercera y cuarta corona para operaciones logísticas nacionales.

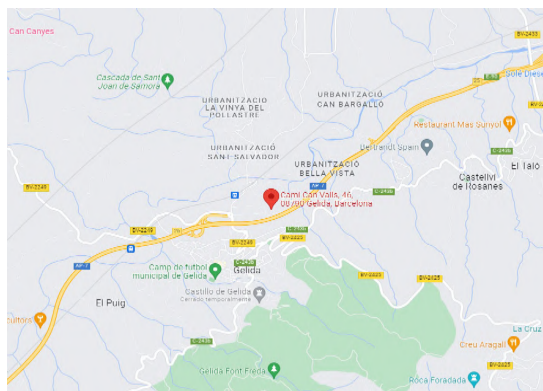
En el tercer trimestre de 2022 el volumen de inversión en el sector ascendió a 884 millones de euros, con un total de 2.059 millones de euros en los nueve primeros meses de 2022, superando ya la cifra total del año anterior, siendo 2021 el año récord hasta la fecha. En cuanto a las rentabilidades, la de la zona prime se situó en el 4,75% en el tercer trimestre, con un incremento de 85 puntos básicos respecto a enero de este año. En los próximos meses se espera que continúen las correcciones al alza, ajustándose a la situación actual del mercado.

Resumen de valoración

Metodología	Residual	Tasa de Descuento	12,00%
GDV (€)	18.525.000 €	Beneficio sobre coste	21,30%
Renta de Mercado (€/año)	789.558 €	Beneficio sobre ventas	17,54%
€/m ² /mes	5,50	Valor de Mercado Bruto (€)	7.249.900
Rentabilidad Inicial	4,25%	Valor de Mercado Neto (€)	7.000.000
Costes de Construcción (€)	7.596.505 €	Net Market value (€/superficie de suelo)	318 €
		Duración de proyecto (meses)	32

Puntos clave / Comentarios

Se trata de un suelo industrial de c.22.000 m², en el que se ha proyectado la construcción de una nave logística de 11,963 m². Hemos valorado el suelo usando el método de residual dinámico que consiste en determinar el valor del inmueble terminado y descontar los costes de la promoción propuesta del valor total de la promoción añadiendo el margen de beneficio que un promotor requeriría teniendo en cuenta el riesgo que conlleva la promoción. Para calcular el valor del producto terminado hemos adoptado una renta de mercado de €5,50/m²/mes y una rentabilidad de 4,50% que equivale a un valor terminado de €18,53M (1,550 €/m²). Hemos adoptado los costes de construcción proporcionados por el cliente de €635/m² (directos + indirectos), en cuanto a tiempos, hemos asumido un periodo de pre-construcción de 15 meses para finalizar el proyecto y obtener las licencias necesarias, tras esto la construcción durará 12 meses. Hemos adoptado una tasa de descuento del 12% en línea con otros proyectos de este tipo, lo que resulta en un valor de suelo de €7,00M (318€/m²).



Descripción de la propiedad

Fecha de valoración 31/12/2022
Inmueble Nave DACHSER Gelida
Dirección Camí Can de Valls 46, Gelida, Barcelona
En nombre de Milpro

Año construcción 2006 (rehabilitación total en 2022)
Superficie alquilable (m²) 24.856
Número de muelles 53
Número de plantas (S/R) 2 (incluyendo las oficinas)

Descripción

Es objeto de valoración una nave logística con certificación BREEAM Good ubicada en el polígono industrial de Gelida, situado en el norte de la ciudad, a 32 km del centro de Barcelona por la autopista AP-7.
 (La nave se divide en la zona de almacén y oficina. El cuerpo central de la nave en planta baja es la zona de almacén)
 La nave cuenta con una superficie de 24.856 m², 53 muelles de carga y una altura libre de más de 10 m.
 La nave presenta también un puente (pasarela) con escaleras a su extremo, que garantiza un acceso separado a las oficinas situadas en la planta superior de la nave sin pasar por la zona de muelles.
 En la actualidad la nave se encuentra arrendada a DACHSER SPAIN LOGISTICS, una empresa de transporte de mercancías.

Situación arrendaticia

Local	Superficies			Renta contractual (*)		Renta de mercado		
	Superficie (m²)	nº plazas	% Superficie	Renta bruta	(€/m²)	Renta mercado	(€/m²)	% R. mercado
Ocupados	24.865	0	100,00%	1.432.248 €	4,80 €	1.432.248 €	4,80 €	0,00%
Vacios	0	0	0,00%	0 €	0,00 €	0 €	0,00 €	0,00%
Totales	24.865	0	100,00%	1.432.248 €	4,80 €	1.432.248 €	4,80 €	0,00%

(*) Renta facial. Se ha pactado una entrada progresiva del inquilino ocupando la totalidad de la superficie y pagando la renta completa en Julio 2023. Además, se han firmado 8 meses de carencia (5 en año 1 y 3 en año 2) y unas bonificaciones en renta del 25% año 1 y 20% año 2. La renta bruta actual a fecha valoración son 608.796€ al año hasta octubre 2023 que serán 1.180.173€ al año.

Ventajas

- Ubicación muy estratégica:
 - Acceso directo a la AP-7.
 - A menos de 7 km del nudo entre la AP-7 con la A2.
 - Proximidad a la ciudad de Barcelona, 32 km.
 - Proximidad con la población más cercana, a 1,2 km del centro de Gelida.
- Buena comunicación vía transporte público, 800 m de la estación de tren de Gelida (Línea R4).
- La nave presenta una reforma importante recién ejecutada y tiene certificación BREEAM Good.
- Alta demanda de naves logísticas de grandes dimensiones en la zona y a su tiempo escasez de estas.
- Nave de dimensiones y calidades más elevadas del polígono industrial de Gelida.

Desventajas

- Incremento de rentabilidades de mercado por coste de financiación.
- Patio de maniobras estrecho que dificulta la movilidad de vehículos de transporte.
- Mercado actualmente incierto debido a la situación en Ucrania.
- Presencia de polígonos más atractivos en la zona (Martorell), por proximidad a la fábrica SEAT.

Estudio de mercado de ocupación

Rentas	Oferta y demanda	
<input checked="" type="checkbox"/> Rentas ofertadas	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta (naves en renta)	<input checked="" type="checkbox"/> Absorción
<input checked="" type="checkbox"/> Concesiones	<input checked="" type="checkbox"/> Demanda (naves en renta)	<input checked="" type="checkbox"/> Absorción neta
<input checked="" type="checkbox"/> Rentas netas	<input checked="" type="checkbox"/> Solicitudes de agencia	<input checked="" type="checkbox"/> Outlook (Ocupantes)

Estudio de mercado de inversión

Rentabilidades	dic.-22	mar.-22	jun.-22	sep.-22	dic.-22	Tendencia
Industrial y logístico						
Logístico	3,90%	3,90%	4,25%	4,25%	4,75%	<input checked="" type="checkbox"/>
Ultima milla	3,75%	3,75%	4,00%	4,15%	4,75%	<input checked="" type="checkbox"/>

Operaciones comparables de alquiler

	Zona	Fecha	Transacción	Superficie (m ²)	Renta anual	Renta (€/m ² /mes)	Comentarios
	Sant Esteve Sesrovires	Actual	Renta	28.502	1.658.816	4,85	Nave logística ubicada en Sant Esteve Sesrovires. Precio oferta 4,85€/m2/mes. Recién construida.
	Subirats	Actual	Renta	23.531	1.355.386	4,80	Nave logística ubicada en el término municipal de Subirats, junto a Sant Sadurní d'Anoia, en la comarca del Alt Penedès (Barcelona).
	Castellbisbal	1T 2022	Renta	27.560	1.901.640	5,75	Nave crossdock recién construida alquilada a SEUR a 5,75€/m2/mes. Muy buenos accesos por proximidad a la AP-7.

Operaciones comparables de inversión

	Zona	Fecha	Transacción	Superficie (m ²)	Precio (millones de €)	Capital value (€/m ²)	Comentarios
	Castellar del Vallés	T3 2022	Transacción	49.500	66,00	1.333	Nave logística vendida en el tercer trimestre de 2022. La transacción se cerró a una rentabilidad de entorno al 4,75%
	Lliçà de Vall	T3 2022	Transacción	14.910	17,25	1.157	M7-Oxford Properties compra proyecto Summit. La transacción se cerró a una rentabilidad de entorno al 4,94%
	Castellbisbal	4T 2022	Transacción	21.508	18,25	849	M7-Oxford Properties compra proyecto Summit. La transacción se cerró a una rentabilidad de entorno al 5,07%

Comentario del mercado logístico

La contratación logística en Cataluña ascendió a 191.000 m² en el 3T 2022, en todo el año un total de 584.000 m², de los que un 71% ha sido contratación neta. A pesar de haber registrado un descenso del 11% respecto a 2021, los niveles de contratación siguen siendo superiores a la media histórica.

La escasez de producto disponible sigue dando lugar a que gran parte de la contratación siga vinculada a proyectos llave en mano y a pre-alquileres, en este año el 51% del total de la contratación ha estado vinculada a este tipo de producto.

A pesar de la actividad registrada en este periodo, la entrada de nuevos proyectos ha elevado la tasa de desocupación en 40 p.b. situándose en un 3.9%, frente al 3,5% del 3T 2021.

Actualmente hay varios proyectos en marcha que suman alrededor de 499.000 m² con entrega prevista hasta 2024. El 96% de esta superficie se encuentra actualmente disponible.

La elevada demanda y escasez de producto disponible de calidad han elevado al alza las rentas un 3,4% en zona prime, situándose en los 7,50 €/m²/mes en el 3T 2022.

En este trimestre el volumen de inversión en el sector ascendió a 884 M€, un total de 2.059 M€ en estos nueve meses, superando ya la cifra total del ejercicio anterior, siendo 2021 el año de récord hasta la fecha.

En este periodo ha destacado la venta de tres portafolios, dos en el primer trimestre y uno en este tercer trimestre, que han supuesto el 47% del total del volumen de inversión. Destacando la compra por parte de Prologis del portafolio Crossbay (1.600 M€ en conjunto), y que ha supuesto en España un volumen de cerca de 400 M€.

El 92% de la inversión ha venido de la mano de inversores internacionales que han sido los más activos, destacando en este último trimestre y a día de hoy las gestoras de inversión y los private equity americanos, que representan una cuota del 50% del total.

La situación actual de incertidumbre se mantiene, con costes de construcción e inflación elevada y en particular un escenario de tipos de interés al alza (por encima de las yield prime). Este contexto está haciendo, en muchas ocasiones, que los inversores se mantengan a la espera, lo que podría estar retrasando operaciones de cara al próximo año.

En términos de rentabilidad, la yield en zona prime asciende al 4,25% en este trimestre, lo que supone un incremento de 35 pb respecto a enero. A lo largo de los próximos meses las previsiones apuntan a que continúen las correcciones al alza ajustándose a la situación actual del mercado. En el mes de octubre ya se sitúan en el 4,5%, 25 p.b. respecto a cierre del 3T 2022 y se espera que se cierre el año en 4,75%.

Resumen de valoración

Valoración actual	
Metodología	DFC
Valor Bruto	29.113.237 €
Capex (estimado)	250.000 €
Costes Adquisición	789.600 €
Valor de Mercado	28.300.000 €
Valor de Mercado (€/m ²)	1.139 €
Renta Contractual (*)	1.432.248 €
Renta Contractual (€/m ² /mes)	4,80 €
Renta Neta (año 1)	590.450 €
Renta de Mercado Bruta	1.432.248 €
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	4,80 €
Gross Initial Yield	5,06%
Net Initial Yield	2,06%
Equivalent yield	4,70%
Renta neta actual/valor	2,09%
Renta mercado/valor	5,06%
Rentabilidad de salida	4,70%
Tasa de descuento	6,95%

(*) Renta contractual sin tener en cuenta carencias ni bonificaciones

Puntos clave / Comentarios

Se trata de una nave logística con 53 muelles de carga. En Agosto de 2022 un inquilino de transporte de mercancías ha firmado un contrato a largo plazo a una renta de €4.80/m²/mes, la cual se indexará en los próximos meses a un máximo de 3%.

Hemos valorado el inmueble usando un descuento de flujos de caja a 10 años. Al tratarse de una unidad con buenas calidades y una ubicación representativa en el sector logístico, consideramos que una rentabilidad de salida de alrededor del 4,70% sería la que un inversor pediría para la tipología de activo, estando en línea con las rentabilidades logísticas prime en Cataluña.

Hemos aplicado una tasa de descuento del 6,95% y una renta de mercado tras la finalización del contrato de 4,80 €/m²/mes tras el estudio de mercado de naves en la zona con características similares. El valor equivale a €1.140/m², en línea con los comparables mencionados.

ANEXO V Informe de valoración independiente de la Compañía

INFORME DE VALORACIÓN

Valoración Societaria de Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

Fecha de valoración: 31 de diciembre de 2022

ÍNDICE

1. RESUMEN EJECUTIVO	3
RESUMEN EJECUTIVO	4
2. VALORACIÓN DE SOCIEDAD. METODOLOGÍA Y ALCANCE	7
METODOLOGÍA	8
ALCANCE Y PROCEDIMIENTOS DE TRABAJO REALIZADOS	9
DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD	10
VALORACIÓN DE SOCIEDAD	14
CONSIDERACIONES EN LA INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS DE NUESTRO TRABAJO	16
3. INFORME DE VALORACIÓN DE SOCIEDAD	18
INFORME DE VALORACIÓN	19
ANEXOS	
A. ANEXOS	22

Este informe de valoración (el "Informe") ha sido realizado por CBRE Valuation Advisory Services, S.A. ("CBRE") en exclusividad para Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. (el "Cliente", la "Sociedad" o la "Sociedad Dominante") de acuerdo con las condiciones de contratación firmadas entre CBRE y el Cliente (la "Instrucción"). El Informe es confidencial para el Cliente y cualquier otro Destinatario nombrado aquí, y ni el Cliente ni los Destinatarios podrán divulgarlo a menos que la Instrucción lo permita de forma expresa.

En aquellos casos en los que CBRE haya aceptado expresamente (por medio de una "Reliance Letter") el uso del Informe por parte de un tercero distinto del Cliente o los Destinatarios (la "Parte firmante de la Reliance Letter"), la responsabilidad de CBRE para con dicha parte no excederá la que hubiera tenido si esta hubiera sido nombrada cliente conjunto en la Instrucción.

La responsabilidad de CBRE con el Cliente, Destinatarios o hacia cualquiera de las Partes firmantes de la "Reliance Letter" que surja en virtud del presente Informe y/o la Instrucción en su conjunto o en relación con los mismos, ya sea contractual, por agravio, negligencia o de otra índole, no podrá exceder en ningún caso la cantidad acordada en concepto de honorarios, de acuerdo con lo estipulado en la carta de instrucción.

Conforme a los términos de la Instrucción, CBRE no responderá de ninguna pérdida o daño indirecto, especial o consecuente que se derive de este Informe o que esté relacionado con él, cualquiera que sea su causa, ya sea por contrato, agravio, negligencia o de otra índole. Nada en el presente Informe excluirá la responsabilidad recogida por ley.

Si usted no es ni el Cliente, ni el Destinatario, ni una Parte firmante de la "Reliance Letter", este Informe solo tendrá fines informativos. No podrá utilizar el Informe para ningún propósito y CBRE no será responsable de ningún daño o pérdida que pueda sufrir (ya sea directo, indirecto o consecuente) como resultado del uso no autorizado o distinto de este Informe. CBRE no se compromete a proporcionar información adicional ni a corregir imprecisiones en el Informe.

La información incluida en este Informe no constituye consejo sobre la idoneidad de realizar cualquier tipo de operación. Si no comprende esta información, le recomendamos buscar asesoramiento legal independiente.

1

RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN EJECUTIVO

CBRE

CBRE Valuation Advisory, S.A.
Edificio Castellana 200
Pº de la Castellana, 202 8º
28046 Madrid
Teléfono +34 91 598 19 00
Fax +34 91 556 96 90

Resumen ejecutivo

En virtud de la propuesta de prestación de servicios de 27 de julio de 2022 firmada entre Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. ("Milepro", la "Sociedad", la "Sociedad Dominante" o el "Cliente") y CBRE Valuation Advisory, S.A. ("CBRE"), se expone a continuación el resultado del trabajo realizado para la valoración societaria a 31 de diciembre de 2022 de Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes (el "Grupo").

El objetivo del presente informe es aportar una opinión de valor independiente acerca del valor razonable del Grupo. Para cumplir con la normativa del BME Growth, se proporcionará un rango de valor de mercado de las acciones del Grupo.

Para la valoración hemos partido de sus estados financieros consolidados auditados a 31 de diciembre de 2022 facilitados por la Sociedad, sobre los que PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. ("PWC") ha emitido una opinión favorable.

El Grupo está compuesto por las siguientes sociedades:

Denominación	% Participación directa	Actividad
MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.	Matriz	Arrendamiento de inmuebles
GELIDA SPV, S.L.U.	100%	Arrendamiento de inmuebles

Dado el tipo de actividad que lleva a cabo la Sociedad, consideramos que la mejor metodología de valoración societaria es la del **Valor Ajustado de los Fondos Propios** después de impuestos, por creer que es el método que mejor refleja el valor razonable de las sociedades cuyo principal negocio es el inmobiliario.

Los activos inmobiliarios de la Sociedad se han valorado a mercado siguiendo la metodología de la Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS). Esta valoración ha sido realizada a fecha 31 de diciembre de 2022 por CBRE Valuation Advisory, según informe de fecha de 12 de enero de 2023, que incluye los siguientes párrafos de Limitaciones, Consideraciones especiales en la valoración y Condiciones de Mercado:

"Destacamos el hecho de que la combinación de las presiones inflacionistas globales, los crecientes tipos de interés y la reciente situación geopolítica en Ucrania han incrementado el potencial de una mayor volatilidad en los mercados inmobiliarios a corto y medio plazo. Situaciones anteriores demuestran que el comportamiento de consumidores e inversores puede cambiar

CBRE

rápidamente durante estos periodos de alta volatilidad. Se debe tener en cuenta que las conclusiones expresadas en este informe solo son válidas a fecha de valoración. Cuando sea necesario recomendamos que nuestra valoración sea revisada exhaustivamente, mientras continuamos analizando la respuesta de los actores del mercado durante la actual volatilidad.

Hemos realizado inspecciones interiores y/o exteriores de los inmuebles.

No hemos realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de la/s propiedad/es objeto de valoración por lo que hemos asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente.

No hemos realizado investigaciones independientes sobre la situación urbanística de los activos objeto de valoración. A efectos de valoración hemos confiado plenamente en la veracidad de la información verbal y/o documental facilitado por el cliente respecto a los hitos urbanísticos ya alcanzados y pendientes de alcanzar antes de que los activos adquieran la condición de suelos urbanos finalistas.

Hemos realizado hipótesis relacionadas con la ocupación, la comercialización, el urbanismo, el estado y las reparaciones de los edificios y solares – incluyendo contaminación del terreno y aguas subterráneas – como se expone más adelante.

Por lo tanto, si la información o las estimaciones sobre las que se basa la valoración se probasen incorrectas, las cifras de valor podrían ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas.”

Dado que el Grupo contabiliza sus inversiones inmobiliarias a valor de mercado, no es necesario realizar ajuste por este concepto (el importe reflejado en balance incluye un ajuste negativo por importe de 485 miles de euros correspondiente al efecto contable de la linealización de rentas en contratos con carencia o incentivos). Para poder calcular el rango de valor de la cartera de activos del Grupo, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la rentabilidad de salida que se ha utilizado en la valoración de cada activo inmobiliario en +/- 0,25%. El resultado de este análisis de sensibilidad es el siguiente:

Datos a 31/12/2022 (Miles Euros)	VNC	Valor Razonable	Plusvalía / (Minusvalía)
Rango Bajo	59.415	56.425	-2.990
Rango Central	59.415	59.415	0
Rango Alto	59.415	62.765	3.350

Se han analizado el resto de las partidas del activo y pasivo del Grupo para que figuren a su valor razonable cuando el Balance de Situación consolidado a 31 de diciembre de 2022 no lo estuviera reflejando o no lo incluyera. Tras este análisis, solo ha sido necesario ajustar el importe de la deuda con entidades financieras en 700 miles de euros por los gastos de formalización que figuran neteando el importe de la deuda.

Adicionalmente a estos ajustes, no ha sido necesario efectuar otros ajustes en el resto de las partidas del balance de situación consolidado, dado que según nuestro análisis, y la información suministrada por la Dirección de la Sociedad, su valor razonable es coincidente con su valor contable y por tanto no existen otros ajustes que pudieran afectar al valor patrimonial de la Sociedad.

Por otro lado, hay que realizar en la valoración societaria los ajustes correspondientes a la proyección de los costes de estructura de la Sociedad no considerados en la valoración de los activos inmobiliarios. Se ha considerado una estructura de gastos normalizada, en

base al volumen de inversión, hasta julio de 2025 (cuando tendría lugar la finalización del periodo de inversión considerado en el acuerdo de asesoramiento estratégico y gestión de inversiones firmado por la Sociedad con Azora Capital, S.L.) y una estructura de gastos de 170 mil euros a perpetuidad a partir de dicho momento. Además, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento en +/- 25 puntos básicos, con el siguiente resultado:

(Miles Euros)	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
Ajuste por gastos de estructura	-2.438	-2.410	-2.383

Por último, en línea con la hipótesis de proyección de ingresos y gastos a perpetuidad, en nuestro trabajo hemos considerado la Hipótesis Especial de que los activos no se van a vender y, por lo tanto, se ha realizado un ajuste para no considerar los gastos de compraventa de los activos en la valoración de la Sociedad (este ajuste tiene un impacto positivo en el rango medio de 1,9 millones de euros que no habría que considerar en el caso de que se vendieran los activos ya que entonces habría que asumir este coste).

Nuestro trabajo concluye con el siguiente rango sobre el valor razonable de los fondos propios del Grupo a 31 de diciembre de 2022, siendo su punto central **un valor de 44.000 miles de euros**:

(Miles Euros)	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
Patrimonio Neto Contable	45.184	45.184	45.184
V. razonable Inv. Inmobiliarias	56.425	59.415	62.765
V. contable Inv. Inmobiliarias	-59.415	-59.415	-59.415
+ Plusvalía en Inv. Inmobiliarias	-2.990	0	3.350
+ Ajuste costes de adquisición (Hipótesis especial)	1.812	1.906	2.012
- Ajuste gastos de formalización de deudas	-700	-700	-700
- Ajustes por costes de estructura	-2.438	-2.410	-2.383
Valor de los Fondos Propios bajo Hipótesis Especial	40.868	43.980	47.463
Valor de los Fondos Propios bajo Hipótesis Especial (redondeado)	40.900	44.000	47.500

Como se explica en el apartado de “Hechos posteriores” en Descripción de la Sociedad, a 31 de diciembre de 2022 había un importe pendiente de desembolso por los accionistas de 17.839 miles de euros. El 24 de febrero de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado por unanimidad solicitar su desembolso a todos los accionistas de la Sociedad. De este modo, una vez se solicite y desembolse el citado importe pendiente de desembolso a 31 de diciembre de 2022, los fondos propios de la Sociedad se verían incrementados en 17.839 miles de euros.

Este documento debe ser leído y considerado en su totalidad, teniendo en cuenta la finalidad del mismo, y en ningún caso, debe interpretarse o extraerse partes del mismo de forma independiente.

Cualquier decisión por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias para llegar a sus propias conclusiones.

2

VALORACIÓN DE SOCIEDAD. METODOLOGÍA Y ALCANCE

METODOLOGÍA

El alcance del presente trabajo consiste en la valoración del Grupo, cuya matriz es la sociedad Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A.

El presente informe tiene como objetivo aportar una opinión de valor independiente acerca del valor razonable de las acciones del Grupo. Para cumplir con la normativa del BME Growth, se proporcionará un rango de valor razonable de las acciones de la Sociedad. Este informe no puede ser distribuido a terceras partes ni utilizado para fines distintos a los mencionados en este párrafo.

Para la valoración se ha partido de sus estados financieros consolidados auditados a 31 de diciembre de 2022 facilitados por la Sociedad, sobre los que PWC ha emitido una opinión favorable.

Dado el tipo de actividad que lleva a cabo la Sociedad, cuyo principal negocio es el inmobiliario patrimonialista, consideramos que la mejor metodología de valoración societaria sería la del **Valor Ajustado de los Fondos Propios** después de impuestos, por creer que es el método que mejor refleja el valor razonable de este tipo de compañías.

El detalle y alcance de las fases seguidas en la aplicación de esta metodología es el siguiente:

- Cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios (Gross Asset Value, GAV) para obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas. La valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad ha sido realizada por CBRE Valuation Advisory a 31 de diciembre de 2022 y se ha llevado a cabo bajo la metodología de la Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS), asumiendo el valor de mercado para todos los activos.
- Análisis del resto de activos y pasivos del balance de situación de la Sociedad, para que figuren a su valor razonable.
- Cálculo del efecto fiscal del ajuste a valor de mercado de los activos inmobiliarios (plusvalías/minusvalías implícitas) y del resto de ajustes en los otros activos y pasivos.
- Cálculo del rango de valor de los fondos propios ajustados neto del efecto fiscal. Se parte del valor razonable del Grupo y se aplican sensibilidades a la valoración de los activos inmobiliarios y al resto de ajustes, para calcular el rango bajo y el rango alto del valor del Grupo.

Con esta metodología, se obtiene un rango de valor a una fecha determinada que podría diferir del valor obtenido a una fecha posterior, pero que es la metodología de valoración habitualmente aceptada en operaciones entre partes independientes para sociedades inmobiliarias.

La fecha de valoración de la Sociedad es el 31 de diciembre de 2022.

ALCANCE Y PROCEDIMIENTOS DE TRABAJO REALIZADOS

Para la realización de nuestro trabajo, nos hemos basado en la siguiente documentación, y hemos realizado los procedimientos que a continuación se mencionan:

- Análisis de los estados financieros de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 auditados por PWC con opinión favorable.
- Análisis del inventario detallado de los activos inmobiliarios y las valoraciones realizadas por CBRE Valuation Advisory a 31 de diciembre de 2022.
- Reuniones con la Dirección de la Sociedad con el fin de obtener aquella información y aclaraciones necesarias para la realización de nuestro trabajo.
- Entendimiento de la normativa vigente aplicable a las SOCIMI en España.
- Obtención de una carta de representación de los Administradores de la Sociedad en la que nos confirman que hemos tenido acceso a todos los datos e información necesarios para la adecuada realización de nuestro trabajo, así como que hemos sido informados de todos aquellos aspectos relevantes que pudieran afectar significativamente a los resultados del mismo.
- Obtención de confirmación de los abogados de la Sociedad acerca de los pleitos, contenciosos y litigios de la Sociedad.
- Comentarios con la Dirección de la Sociedad, con el fin de confirmar que no se han producido, con posterioridad a la fecha de valoración, acontecimientos de importancia que pudieran afectar a la valoración.
- Otros análisis y revisiones de información que hemos considerado relevantes para la realización de nuestro trabajo.

DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD

La Sociedad Dominante del Grupo es Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. que se constituyó en España el 5 de noviembre de 2020 de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital española. Su domicilio actual social se encuentra en la calle Villanueva 2(B), Escalera 1, Planta SM, 28001 – Madrid (España).

A 31 de diciembre de 2022, el Grupo está formado por las siguientes sociedades:

Denominación	% Participación directa	Actividad
MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.	Matriz	Arrendamiento de inmuebles
GELIDA SPV, S.L.U.	100%	Arrendamiento de inmuebles

El objeto social de la Sociedad es el siguiente:

“1. El objeto social consistirá en el ejercicio de las siguientes actividades:

(a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido. El código de actividad económica de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) de la actividad principal de la Sociedad se corresponde con el número 6820.

(b) 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 aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios (CNAE 6420).

(c) 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 SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades (CNAE 6420).

(d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 15/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro (CNAE 6420).

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del veinte por ciento (20%) de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados (a) a (d) anteriores), o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

2. Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.

3. Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.”

La Sociedad Dominante está regulada por la Ley de Sociedades de Capital española. Adicionalmente, la Sociedad Dominante comunicó con fecha 5 de julio de 2021 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y posteriores, por la que se regulan las SOCIMI. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades:

- Deben tener invertido, al menos, el 80% 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 en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.
- 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 virtud de la Ley de SOCIMI antes mencionada, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la misma tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Para la realización de nuestro trabajo, hemos asumido la plena aplicabilidad del régimen de SOCIMI a la Sociedad, con especial consideración a:

- a) La Sociedad no tiene previsto llevar a cabo desinversiones durante los tres primeros años de su existencia bajo el régimen de SOCIMI.

- b) Las obligaciones de repago de la deuda no van a interferir en el pago de dividendo mínimo requerido por la regulación de las SOCIMI.
- c) En caso de existir accionistas de la Sociedad con una participación superior al 5% que tributen a un tipo inferior al 10% (excluido otras SOCIMI o REIT), la Sociedad repercutirá los impuestos que en ese caso le serían de aplicación (19%) al accionista que sea la causa de que la Sociedad tenga que tributar de manera que la situación tributaria de los accionistas de la Sociedad sea neutra a efectos de los flujos de caja de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2022 el capital social está representado por 2.399.200 acciones de 1 euro 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 31 de diciembre de 2022 no hay ningún accionista que ostente una participación igual o superior al 10% del capital de la Sociedad.

1. Estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2022.

Para la realización del trabajo de valoración de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, se ha partido del balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2022 (ver en Anexo Balance de Situación consolidado).

De este modo, el punto de partida han sido los estados financieros consolidados de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 auditados por PWC con opinión favorable.

2. Valor de mercado de los activos inmobiliarios

Para el valor de mercado de los activos inmobiliarios nos hemos basado en la valoración realizada por CBRE Valuation Advisory a 31 de diciembre de 2022 bajo metodología RICS de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS).

El detalle de la valoración de los activos es el siguiente:

Dirección	Valor de Mercado (€)
Nave Palibex, C. Montejo, 4, 28021 Madrid	14.400.000
Nave Asalvo, C/ Hacienda Dolores Dos, nave 2, Alcalá de Guadaíra	4.780.000
Nave Froiz, C. Río Cuzna, 2, 28906 Getafe, Madrid	5.420.000
Suelo Carpetania, Miguel Faraday 13, Getafe	7.000.000
Nave Dascher, Gelida, Barcelona	28.300.000
TOTAL	59.900.000

El importe reflejado en balance en el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias incluye un ajuste negativo por importe de 485 miles de euros correspondiente al efecto contable de la linealización de rentas en contratos con carencia o incentivos.

3. Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Gastos de estructura.

Adicionalmente a las partidas de la cuenta de resultados derivadas de la actividad inmobiliaria, el Grupo tiene unos gastos de estructura no vinculados directamente con la explotación de los activos inmobiliarios, por lo que no han sido tenidos en cuenta en la valoración de los mismos. De este modo, se ha realizado un análisis de estos gastos para

normalizarlos y así poder proyectarlos en el tiempo y calcular su impacto en la valoración societaria. Se ha considerado una estructura de gastos normalizada, en base al volumen de inversión, hasta julio de 2025 (cuando tendría lugar la finalización del periodo de inversión considerado en el acuerdo de asesoramiento estratégico y gestión de inversiones firmado por la Sociedad con Azora Capital, S.L.) y una estructura de gastos de 170 mil euros a perpetuidad a partir de dicho momento.

4. Hechos posteriores

Conforme a la información proporcionada por la Sociedad, con posterioridad a cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2022, solo cabe destacar el siguiente hecho significativo acordado en el Consejo de Administración de 24 de febrero de 2023:

“De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 6.1(a) y 6.3 de los Estatutos Sociales, las acciones de la Sociedad llevan aparejada una prestación accesorias de carácter económico consistente en el desembolso de una cantidad total de veintidós euros con cincuenta céntimos de euro (22,50.-€) por acción (respecto de cada acción, un “Compromiso de Capital Adicional” y, respecto de todas las acciones, los “Compromisos de Capital Adicionales”). Esta obligación de desembolso de fondos concluirá y quedará sin efecto en la primera de las siguientes fechas: (i) la fecha en la que los Compromisos de Capital Adicionales hayan sido desembolsados en su integridad; o (ii) el 15 de agosto de 2024, pudiendo ser esta fecha prorrogada hasta un (1) año más tarde, esto es, máximo hasta el 15 de agosto de 2025, por acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad, antes de dicha fecha (esto es, del 15 de agosto de 2024); o (iii) la fecha en la que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación.

A 31 de diciembre de 2022, la totalidad de los accionistas de la Sociedad habían desembolsado un 66,95% del Compromiso de Capital Adicional, esto es, un importe de 15,0647 euros por acción. En consecuencia, el importe pendiente de desembolso a 31 de diciembre de 2022 ascendía a 7,4353 euros por acción, lo que representa un 33,05% del Compromiso de Capital Adicional, es decir, lo que asciende a un importe total de diecisiete millones ochocientos treinta y ocho mil ochocientos cuarenta y ocho euros con sesenta y cuatro céntimos de euro (17.838.848,64.-€).

El Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado por unanimidad en su reunión del 24 de febrero de 2023 solicitar a todos los accionistas de la Sociedad el desembolso en efectivo del importe pendiente referido con anterioridad. Dicha solicitud de la Aportación de Fondos se efectuará a todos los accionistas de la Sociedad tan pronto como sea posible a partir del 15 de marzo de 2023 o antes, si fuese necesario como consecuencia de la eventual formalización de una operación de adquisición por parte de la Sociedad.”

Una vez se solicite y desembolse el citado importe pendiente de desembolso, los fondos propios de la Sociedad se verían incrementados en diecisiete millones ochocientos treinta y ocho mil ochocientos cuarenta y ocho euros con sesenta y cuatro céntimos de euro (17.838.848,64.-€).

VALORACIÓN DE SOCIEDAD

Como se ha comentado anteriormente, y dado el tipo de actividad que lleva a cabo la Sociedad (actividad inmobiliaria), consideramos que la mejor metodología para su valoración es la del **Valor Ajustado de los Fondos Propios** después de impuestos. Esta metodología se basa en la hipótesis de empresa en funcionamiento.

Partimos de los estados financieros consolidados auditados a 31 de diciembre de 2022 facilitados por la Sociedad, sobre los que PWC ha concluido con opinión favorable.

El detalle y alcance de las fases seguidas en aplicación de la citada metodología a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

- Cálculo del valor razonable de las inversiones inmobiliarias (GAV) para obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas (basado en informe de valoración de mercado elaborado por CBRE Valuation Advisory a 31 de diciembre de 2022).

Posteriormente, y para poder calcular el rango de valor de la cartera de activos del Grupo, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la rentabilidad de salida que se ha utilizado en la valoración de cada activo inmobiliario en +/- 0,25%. El resultado de este análisis de sensibilidad es el siguiente:

Datos a 31/12/2022 (Miles Euros)	VNC	Valor Razonable	Plusvalía / (Minusvalía)
Rango Bajo	59.415	56.425	-2.990
Rango Central	59.415	59.415	0
Rango Alto	59.415	62.765	3.350

- Análisis del resto de activos y pasivos del balance de situación de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 cuyos ajustes por ponerlos a valor razonable pudieran afectar al valor patrimonial:

- Ajuste del importe de la deuda con entidades financieras en 700 miles de euros por los gastos de formalización que figuran neteando el importe de la deuda.

Adicionalmente a este ajuste, no ha sido necesario efectuar otros ajustes en el resto de las partidas del balance de situación consolidado, dado que según nuestro análisis, y la información suministrada por la Dirección de la Sociedad, su valor razonable es coincidente con su valor contable y por tanto no existen otros ajustes que pudieran afectar al valor patrimonial de la Sociedad.

- Cálculo del valor presente de los costes de estructura recurrentes que no han sido considerados en el cálculo del GAV.

Se ha considerado una estructura de gastos normalizada, en base al volumen de inversión, hasta julio de 2025 (cuando tendría lugar la finalización del periodo de inversión considerado en el acuerdo de asesoramiento estratégico y gestión de inversiones firmado por la Sociedad con Azora Capital, S.L.) y una estructura de gastos de 170 mil euros a perpetuidad a partir de dicho momento. Además, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento en +/- 25 puntos básicos con el siguiente resultado:

(Miles Euros)	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
Ajuste por gastos de estructura	-2.438	-2.410	-2.383

- Cálculo del efecto fiscal de las plusvalías/minusvalías implícitas como consecuencia de los ajustes para obtener el valor razonable de los activos inmobiliarios y del resto de partidas del activo y pasivo. Dada la condición de SOCIMI de la Sociedad, hemos asumido un tipo impositivo del 0%, en base a las asunciones de cumplimiento del régimen de SOCIMI antes mencionadas.
- Cálculo del rango de valor de los fondos propios ajustados de la Sociedad neto del efecto fiscal. Se parte del valor razonable de la Sociedad y se aplican sensibilidades a la valoración de los activos inmobiliarios y al resto de ajustes, para calcular el rango bajo y el rango alto del valor de la Sociedad.

De este modo, partiendo de los estados financieros consolidados de la Sociedad auditados a 31 de diciembre de 2022, **el rango de valor de los fondos propios de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022** sería el siguiente:

(Miles Euros)	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
Patrimonio Neto Contable	45.184	45.184	45.184
V.razonable Inv. Inmobiliarias	56.425	59.415	62.765
V.contable Inv. Inmobiliarias	-59.415	-59.415	-59.415
+ Plusvalía en Inv. Inmobiliarias	-2.990	0	3.350
+ Ajuste costes de adquisición (Hipótesis especial)	1.812	1.906	2.012
- Ajuste gastos de formalización de deudas	-700	-700	-700
- Ajustes por costes de estructura	-2.438	-2.410	-2.383
Valor de los Fondos Propios bajo Hipótesis Especial	40.868	43.980	47.463
Valor de los Fondos Propios bajo Hipótesis Especial (redondeado)	40.900	44.000	47.500

En nuestro trabajo, en línea con la hipótesis de proyección de ingresos y gastos a perpetuidad, hemos considerado la Hipótesis Especial de que los activos no se van a vender y, por lo tanto, se ha realizado un ajuste para no considerar los gastos de compraventa de los activos en la valoración de la Sociedad (este ajuste tiene un impacto positivo en el rango medio de 1,9 millones de euros que no habría que considerar en el caso de que se vendieran los activos ya que entonces habría que asumir este coste).

Por otro lado, como se explica en el apartado de “Hechos posteriores” en Descripción de la Sociedad, a 31 de diciembre de 2022 había un importe pendiente de desembolso por los accionistas de 17.839 miles de euros. El 24 de febrero de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado por unanimidad solicitar su desembolso a todos los accionistas de la Sociedad. De este modo, una vez se solicite y desembolse el citado importe pendiente de desembolso a 31 de diciembre de 2022, los fondos propios de la Sociedad se verían incrementados en 17.839 miles de euros.

Con esta metodología, hemos obtenido el rango de valor de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, que podría diferir del valor obtenido a una fecha posterior, pero es la metodología de valoración habitualmente aceptada en operaciones entre partes independientes para sociedades inmobiliarias.

CONSIDERACIONES EN LA INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS DE NUESTRO TRABAJO

La información utilizada por CBRE Valuation Advisory, S.A. en la preparación de este informe se ha obtenido de diversas fuentes tal y como se indica en el mismo. Nuestro trabajo ha implicado el análisis de información financiera y contable, pero el alcance del mismo no ha incluido la revisión o comprobación de la información financiera proporcionada, así como tampoco la realización de una auditoría conforme a normas de auditoría generalmente aceptadas. En consecuencia, no asumimos ninguna responsabilidad y no emitimos ninguna opinión respecto a la exactitud o integridad de la información que se nos ha proporcionado por la Sociedad ni de la obtenida de fuentes externas.

Nuestro trabajo tampoco ha consistido en la realización de una due diligence desde un punto de vista financiero, comercial, técnico, medioambiental, fiscal, laboral, registral, legal o de ningún otro tipo. En consecuencia, las potenciales implicaciones que pudieran derivarse no han sido consideradas en nuestro análisis. Nuestro trabajo tampoco ha incluido la verificación del cumplimiento de los requisitos para convertirse en SOCIMI ni para poder aplicar el régimen fiscal especial propio de estas entidades. Nuestro trabajo de valoración se basa en las hipótesis antes mencionadas y en la asunción de que la Sociedad ya se encuentra bajo la regulación de una SOCIMI (ya se le aplican los beneficios fiscales), por lo que estará sujeta al pago de impuestos al tipo del 0% en los próximos años, y que sus obligaciones de repago de deuda no van a interferir en el pago del dividendo mínimo requerido por la legislación de las SOCIMI.

Es preciso aclarar que toda valoración lleva implícito, además de los factores objetivos, ciertos factores subjetivos que implican juicio y el establecimiento de hipótesis de trabajo, cuyo cumplimiento depende, en gran medida, de acontecimientos futuros para los que no resulta posible conocer su desenlace final y, por tanto, si bien los valores resultantes constituyen un punto de referencia para las partes implicadas en la transacción, no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones del presente informe.

Asimismo, debe tenerse en consideración que, en el contexto de un mercado abierto, pueden existir precios diferentes para un negocio en particular debido a factores subjetivos como el poder de negociación entre las partes o a distintas percepciones de las perspectivas futuras del negocio. En este sentido, los potenciales compradores podrían tener en consideración en la determinación del precio a pagar, ciertas sinergias positivas o negativas tales como ahorro de costes, expectativas de incremento o decremento en su cifra de negocios, efectos fiscales y otras sinergias.

El valor calculado de la Sociedad debe entenderse en un contexto de continuidad y en condiciones similares a las actuales para las actividades que vienen desarrollando. El citado cálculo se ha basado en hipótesis, en base a la mejor estimación y juicio según las circunstancias actuales y expectativas. Efectivamente, cualquier supuesto de proyección en el futuro de comportamientos o acontecimientos actuales, presupone la incertidumbre de que durante su realización futura, se puedan originar desviaciones no siempre tenidas en cuenta y que en función de su importancia, pudieran tener efectos significativos respecto a las hipótesis inicialmente consideradas. Por otra parte, las dificultades que presenta una valoración basada en el precio de las últimas transacciones vienen determinadas por la existencia de expectativas futuras de compradores y vendedores que pueden variar en función de las diferentes apreciaciones de los mercados, las propias sociedades y las oportunidades de negocio.

Hemos realizado nuestro análisis de valoración en base a la información económica y financiera referida a 31 de diciembre de 2022, considerando las condiciones y perspectivas de mercado y negocio existentes a la citada fecha, si bien hemos obtenido toda esta información relevante actualizada a la fecha de nuestro informe para poder concluir sobre la valoración a esta fecha.

Por todo lo anterior, cabe destacar que nuestro trabajo es de naturaleza independiente. Cualquier decisión por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias para llegar a sus propias conclusiones.

Este documento debe ser leído y considerado en su totalidad, teniendo en cuenta la finalidad del mismo, y en ningún caso, debe interpretarse o extraerse partes del mismo de forma independiente.

3

INFORME DE VALORACIÓN DE SOCIEDAD

INFORME DE VALORACIÓN

CBRE

CBRE Valuation Advisory, S.A.
Edificio Castellana 200
Pº de la Castellana, 202 8º
28046 Madrid
Switchboard +34 91 598 19 00
Fax + 34 91 556 96 90

Fecha del Informe	27 de febrero de 2023
Destinatario	Consejo de Administración de Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A.
La Sociedad	Constituye el objeto de este informe la valoración societaria a 31 de diciembre de 2022 de Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes
Instrucciones	Hemos sido instruidos para asesorar sobre el rango del valor razonable a 31 de diciembre de 2022 del Grupo según propuesta de 27 de julio de 2022.
Fecha de Valoración	31 de diciembre de 2022.
Calidad del Valorador	Externo.
Objeto de la Valoración	Aportar una opinión de valor independiente acerca del valor razonable del Grupo.
Valor razonable de Sociedad bajo hipótesis especial	44.000.000€ (CUARENTA Y CUATRO MILLONES DE EUROS)

Nuestra opinión acerca del Valor Razonable se basa en el ámbito de trabajo y fuentes de información descritas en el presente informe, y se ha basado en el estudio detallado de transacciones libres e independientes realizadas a precios de mercado.

Para cumplir con la normativa del BME Growth, se proporciona el siguiente rango de valor de los fondos propios de la Sociedad:

(Miles Euros)	Valoración a 31/12/2022
Rango Bajo	40.900
Rango Central	44.000
Rango Alto	47.500

CBRE

Hipótesis Especial	<p>En nuestro trabajo, en línea con la hipótesis de proyección de ingresos y gastos a perpetuidad, hemos considerado la Hipótesis Especial de que los activos no se van a vender y, por lo tanto, se ha realizado un ajuste positivo en la valoración de la Sociedad para no considerar los gastos de compraventa de los activos.</p>
Conformidad con Estándares de Valoración	<p>La valoración se ha realizado de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "Red Book".</p> <p>Confirmamos que tenemos suficiente conocimiento del Mercado Inmobiliario tanto a nivel local, como nacional, y que poseemos las aptitudes y capacidades necesarias para llevar a cabo la presente valoración. En el caso de que la valoración haya sido llevada a cabo por más de un valorador en CBRE, podemos confirmar que dentro de nuestros archivos guardamos un listado de estas personas involucradas en el proyecto, conforme a las indicaciones del Red Book.</p>
Valorador	<p>La Sociedad ha sido valorada por un valorador cualificado para los efectos de la valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la RICS.</p>
Independencia	<p>Los honorarios totales ingresados por CBRE Valuation Advisory, S.A. (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías en España) de parte del destinatario (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías), incluidos los relativos a esta instrucción, son menores al 5% del total de los ingresos totales de la compañía.</p>
Conflicto de Interés	<p>No existe conflicto de interés.</p>
Fiabilidad	<p>El presente Informe debe ser empleado tan solo por la parte a la que se dirige y al efecto especificado, por lo que no se acepta responsabilidad alguna frente a terceras partes en relación a la totalidad o parte de sus contenidos.</p>

Publicación

Les recordamos que no está permitida la inclusión de la totalidad, parte o referencia alguna a este informe en ninguna publicación, documento, circular o comunicado, ni su publicación, sin la previa autorización escrita por parte de CBRE Valuation Advisory tanto en cuanto al contenido como a la forma o contexto en que se publicará.

No obstante lo anterior, este informe se podrá publicar en el BME Growth, siempre que se refleje su contenido de forma íntegra.

Atentamente,



Fernando Fuente, MRICS

Vicepresidente

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 514 39 32

E: fernando.fuente@cbre.com

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 518 19 00

F: +34 91 556 96 90

W: www.cbre.es

Project Reference: VA22-0578



Daniel Zubillaga, MRICS

Senior Director

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 598 19 00

E: daniel.zubillaga@cbre.com

A

ANEXOS

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO DEL GRUPO A 31/12/2022

(Euros)	
ACTIVO	31/12/2022
Activo No Corriente	59.719.707
Inversiones inmobiliarias	59.414.707
Inversiones financieras a largo plazo	305.000
Activo Corriente	13.416.191
Existencias	15.703
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.513.126
Clientes por ventas y prestación de servicios	536.714
Deudores varios	14.961
Otros créditos con las Administraciones Públicas	1.961.451
Inversiones Financieras a corto plazo	574.285
Periodificaciones a corto plazo	59.388
Efectivo y otros act. líquidos equivalentes	10.253.689
TOTAL ACTIVO	73.135.898
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2022
Fondos Propios	45.184.307
Capital	2.399.200
Prima de emisión	3.598.800
Resultados de ejercicios anteriores	-960.073
Reservas en sociedades consolidadas	3.420.734
Otras aportaciones de socios	36.143.152
Resultado del periodo	582.494
PATRIMONIO NETO	45.184.307
Pasivo No Corriente	26.860.163
Deudas a largo plazo	26.860.163
Deudas con entidades de crédito	26.555.163
Otros pasivos financieros	305.000
Pasivo Corriente	1.091.428
Provisiones a corto plazo	6.000
Deudas a corto plazo	418.871
Deudas con entidades de crédito	303.871
Otros pasivos financieros	115.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	664.693
Proveedores	8.155
Acreedores varios	626.407
Otras deudas con las Admonstraciones Públicas	30.131
Periodificaciones a corto plazo	1.864
PASIVO EXIGIBLE	27.951.591
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	73.135.898

ANEXO VI Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad



**INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA
DE CONTROL INTERNO**

MILEPRO LOGISTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	3
2. ÓRGANOS DE GOBIERNO	3
2.1. JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS	3
2.2. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.....	4
2.3. COMITÉ DE SUPERVISIÓN	4
3. CONTRATO DE GESTIÓN: AZORA CAPITAL, S.L.	4
3.1. JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS	4
3.2. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.....	4
3.3. COMITÉ DE CONTROL INTERNO	5
3.4. COMITÉ DE DIRECCIÓN	5
3.5. COMITÉ DE INVERSIONES	5
3.6. COMITÉ DE DISCIPLINA	5
3.7. ÓRGANO DE CONTROL INTERNO.....	5
3.8. COMITÉ DE PROTECCIÓN DE DATOS	5
3.9. COMITÉ DE RECLAMACIONES Y LITIGIOS	5
3.10. COMITÉ DE SOSTENIBILIDAD	6
3.11. DIRECCIÓN DE ÁREA DE NEGOCIO.....	6
3.12. DIRECCIÓN FINANCIERA	6
3.13. DIRECCIÓN LEGAL.....	6
3.14. DIRECCIÓN DE CUMPLIMIENTO NORMATIVO Y GESTIÓN DE RIESGOS	6
3.15. FUNCIÓN DE AUDITORÍA INTERNA.....	6
3.16. DIRECCIÓN DE RECURSOS HUMANOS	6
4. MODELO DE CONTROL INTERNO Y CUMPLIMIENTO	7
4.1. CUMPLIMIENTO NORMATIVO	7
4.2. SISTEMA DE GESTIÓN DE RIESGOS.....	8
4.3. SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA	9
4.4. INFORMACIÓN	9
5. COMUNICACIONES AL MERCADO.....	10
6. ASESORES EXTERNOS Y EXPERTOS INDEPENDIENTES.....	11

1. INTRODUCCIÓN

Milepro Logística Última Milla, S.A. (en adelante, la Sociedad) es una sociedad anónima que se constituyó por tiempo indefinido el 5 de noviembre de 2020, con domicilio social en Madrid, Calle Villanueva 2 B, Escalera 1, Planta SM. 28001 Madrid y número N.I.F. A-02766392. Con fecha 5 de julio de 2021, se adoptaron los acuerdos relativos al acogimiento al régimen SOCIMI, con efectos retroactivos a 1 de enero de 2021. La Sociedad se encuentra actualmente debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 41.124, Folio 120, Hoja M-729186, Inscripción 1ª.

El objeto social de la Sociedad se recoge en el artículo 2 de sus estatutos sociales y con carácter principal, incluye la realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:

(a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la ley 37/1992, de 28 de diciembre, del impuesto del Valor Añadido. El código de actividad económica de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) de la actividad principal de la Sociedad se corresponde con el número 6820.

(b) 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 aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios (CNAE 6420).

(c) 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

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

La finalidad del presente Informe es describir la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad de conformidad con lo previsto en en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (según ha sido modificada por la Circular 2/2022, de fecha 22 de julio de 2022).

Del mismo modo y en virtud de la Circular 4/2020, por medio del presente informe se confirma que la Sociedad dispone de una estructura organizativa la cual le permite cumplir con las obligaciones informativas incluyendo un adecuado sistema de control interno de la información financiera que le permite que coincidan: (i) la información relevante que se publica en la página web de la Sociedad con la información remitida a BME Growth; y (ii) la información que se difunde en las presentaciones con la comunicada a BME Growth.

2. ÓRGANOS DE GOBIERNO

2.1. Junta General de Accionistas

La Junta General de Accionistas es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. De conformidad con la legislación aplicable y los Estatutos Sociales, le

corresponde, entre otras materias, aprobar las modificaciones de los Estatutos Sociales, la aprobación de las cuentas anuales y la distribución de los resultados, el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración y del Auditor, la aprobación del aumento o reducción del capital social y la eventual transformación, fusión, escisión y disolución de la Sociedad.

2.2. Consejo de Administración

El Consejo de Administración ejerce las funciones y facultades de representación, dirección y administración de la Sociedad, de conformidad con la legislación aplicable.

2.3. Comité de Supervisión

En virtud del artículo 29.3 de los estatutos sociales de la Sociedad, el Consejo de Administración podrá establecer cuantas comisiones y/o comités estime convenientes para el adecuado desarrollo de sus funciones.

El Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión celebrada en fecha 11 de marzo de 2022, acordó la creación de un comité de supervisión (el “Comité de Supervisión”), compuesto por los accionistas que tengan una participación de al menos el cinco por ciento (5%) en el capital social de la Sociedad.

El Comité de Supervisión vela por el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Contrato de Gestión suscrito entre la Sociedad y Azora Capital, S.L. (en adelante, la Gestora). En concreto, (i) solicita información con carácter trimestral a la Gestora sobre el desarrollo de las actividades de la Sociedad; (ii) revisa la información financiera y contable que le remita la Gestora sobre la Sociedad; (iii) revisa el cumplimiento de la estrategia de negocio por parte de la Gestora; (iv) asesora a la Gestora en los asuntos que considere relevantes; (v) hace seguimiento de la Estrategia de Negocio, del estado de la Cartera y sus activos, de las desinversiones de la Sociedad, en su caso, y de la aplicación adecuada del régimen de prelación en la asignación de oportunidades de inversión entre la Sociedad y PGIM REAL ESTATE ÚLTIMA MILLA, S.L. (“PGIM”) según el acuerdo de Asignación de Activos, suscrito en fecha 28 de junio de 2021 entre la Gestora y PGIM.

En todo caso, el funcionamiento del Comité de Supervisión y sus reuniones deberán cumplir estrictamente con las normas societarias, así como la normativa de abuso de mercado que resulte de aplicación en cada momento.

3. CONTRATO DE GESTIÓN: AZORA CAPITAL, S.L.

La Sociedad ha encomendado a Azora Capital, S.L. (en adelante, la Gestora), mediante la formalización de un contrato la gestión, las funciones de administración y gestión corporativa, y, específicamente, gestión de inversiones, explotación, arrendamientos, y desinversiones de activos inmobiliarios, y contabilidad, tributos, asuntos legales, cumplimiento normativo, etc., sin perjuicio de las obligaciones específicas de los Órganos de Gobierno de la sociedad.

Los Órganos de Gobierno y Dirección de la Gestora son los siguientes:

3.1. Junta General de Accionistas

La Junta General de Accionistas es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. Le corresponde adoptar los acuerdos sobre las materias previstas en la legislación aplicable.

3.2. Consejo de Administración

El Consejo de Administración ejerce las funciones y facultades de representación, dirección y administración de la Sociedad, de conformidad con la legislación aplicable. En especial, supervisará

el cumplimiento de las condiciones del Contrato de Gestión suscrito entre la Gestora y la Sociedad, según se indica en la introducción de este capítulo.

3.3. Comité de Control Interno

El Comité de Control Interno será el responsable de (i) la definición e implantación de las políticas corporativas, (ii) la fiabilidad de la información financiera, (iii) los sistemas de gestión de riesgos y de control interno y (iv) la supervisión de las conclusiones alcanzadas en las reuniones del Órgano de Control Interno, Comité de Protección de Datos y Comité de Riesgos Penales, de la Gestora.

3.4. Comité de Dirección

El Comité de Dirección es el responsable de definir la estrategia y objetivos de la Gestora, asegurando su viabilidad a largo plazo, a través de los medios humanos y materiales que sean necesarios.

3.5. Comité de Inversiones

El Comité de Inversiones de la Gestora estudia las oportunidades de inversión y desinversión propuestas para la Sociedad y analiza si existe algún tipo de operación vinculada / conflicto de interés en las mismas. En concreto: (i) revisa la estrategia, condicionantes, características, rentabilidad y cualesquiera otros parámetros esenciales de un operación; (ii) estima o desestima las operaciones, teniendo en consideración, la normativa y compromisos contractuales aplicables en cada momento, la situación de mercado o sector en el que se enmarca la operación, la estrategia y los condicionantes de rentabilidad o cualquier otra característica relativa a la operación concreta; (iii) toma razón de la evolución y estado de las operaciones que se hayan estimado/desestimado o que se encuentren pendientes de ejecución y (iv) supervisa las operaciones restringidas por la normativa aplicable de conflictos de interés y operaciones vinculadas.

3.6. Comité de Disciplina

El Comité de Disciplina es el responsable del proceso de calificación y, en su caso, imposición de sanción que estime conveniente según lo dispuesto en la normativa vigente al empleado de la Gestora que haya cometido alguna infracción.

3.7. Órgano de Control Interno

El Órgano de Control Interno es un Órgano delegado del Consejo de Administración de la Gestora, responsable de informar al Comité de Control Interno de la misma sobre el cumplimiento de la normativa en materia de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo y, especialmente, de establecer las políticas de admisión e identificación de clientes y analizar y calificar las operaciones de la Gestora y sus sociedades gestionadas sujetas a la normativa.

3.8. Comité de Protección de Datos

El Comité de Protección de Datos es un órgano colegiado que desarrollará las funciones del Delegado de Protección de Datos e informará al Comité de Control Interno de la Gestora sobre las mismas. En concreto, las funciones recogidas en la normativa vigente son: (i) Informar y asesorar; (ii) supervisar el cumplimiento; (iii) facilitar el asesoramiento y (iv) relacionarse con la Autoridad de Control.

3.9. Comité de Reclamaciones y Litigios

El Comité de Riesgos Penales es el responsable de informar al Comité de Control Interno de la Gestora sobre el diseño y ejecución del Modelo de Prevención de Riesgos Penales, a través de la Dirección de Cumplimiento Normativo y Gestión de Riesgos, para la Gestora y sus sociedades gestionadas.

3.10. Comité de Sostenibilidad

El Comité de Sostenibilidad es el responsable de (i) definir la estrategia en materia de sostenibilidad; (ii) monitorizar el cumplimiento de los objetivos y planes de acción definidos; (iii) supervisar del correcto Reporting de sostenibilidad realizado por las áreas de negocio; y (iv) coordinar las iniciativas de sostenibilidad de la Gestora para asegurar la consistencia en su implementación, tal y como indica la Política de Sostenibilidad.

3.11. Dirección de Área de Negocio

La Dirección de Área de Negocio es responsable del desarrollo de negocio de activos logísticos. En el caso de la Sociedad, le corresponde la gestión integral de los activos en sus vertientes de inversión, explotación, mantenimiento y desinversión. Además, establece los canales de comunicación necesarios con los inversores, mediante la contratación de bancos comercializadores.

3.12. Dirección Financiera

La Dirección Financiera es responsable de establecer el diseño, la implementación y el seguimiento global del sistema contable y de control interno sobre la información financiera de la Sociedad. Elabora los estados financieros y la información de control de gestión y coordina los procesos de auditoría interna y externa.

3.13. Dirección Legal

La Dirección Legal es responsable del cumplimiento de las normas legales vigentes en las actividades corporativas y operaciones de negocio de la Sociedad; estudia, supervisa y resuelve sobre los asuntos legales relacionados con la Sociedad, sus contratos y convenios y asesora en todas las ramas de derecho de aplicación.

3.14. Dirección de Cumplimiento Normativo y Gestión de Riesgos

La Dirección de Cumplimiento Normativo y Gestión de Riesgos es responsable de la implementación y seguimiento del Plan de Cumplimiento Normativo y Gestión de Riesgos de la Gestora. El objetivo es asegurar que se respeten las normas aplicables e impedir actuaciones delictivas y sanciones legales por infringir la Ley. Además, define los procesos, riesgos y controles para formalizar el mapa de riesgos aplicable y actualizarlo periódicamente. Por último, es la dirección que se encarga de toda la relación con los organismos supervisores.

3.15. Función de Auditoría Interna

La Función de Auditoría Interna, delegada en un tercero, revisa la fiabilidad e integridad de la información, el cumplimiento de políticas y regulaciones, la protección de los activos, el uso económico y eficiente de los recursos y el cumplimiento de las metas y objetivos operativos fijados por los Órganos de Gobierno.

3.16. Dirección de Recursos Humanos

La Dirección de Recursos Humanos es responsable de la gestión del personal de la Gestora, incluyendo la contratación, formación, evaluación del desempeño y retribución, así como del cumplimiento de la normativa laboral aplicable.

4. MODELO DE CONTROL INTERNO Y CUMPLIMIENTO

4.1. Cumplimiento Normativo

Los principios de gestión del modelo de cumplimiento normativo de la Gestora que aplican a la Sociedad se detallan a continuación:

- 1) Cumplimiento de los siguientes principales ámbitos normativos, regulatorios y leyes:
 - Real Decreto 1/2010, de 2 de julio por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.
 - Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores. .
 - Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, SOCIMI), quedan establecidas las especialidades del régimen jurídico de las SOCIMI, quedando definidos, entre otros, el objeto social, los requisitos de inversión, la distribución de resultados y el régimen fiscal de las mismas.
 - Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado
 - Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020, según ha sido modificada por la Circular 2/2022.
 - Ley 10/2010, de 28 de abril: Prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo y Real Decreto 304/2014 de 5 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de dicha Ley.
 - Reglamento (UE) 2016/769 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE y Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.
 - Ley Orgánica 5/2010, de 22 de junio, Principios de gestión y Prevención de Delitos Penales, por la que se modificó la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal.
 - Cualquier otra ley a la que la Gestora deba dar cumplimiento y que pueda considerarse significativa en cada momento.
- 2) Código de Conducta que regula el comportamiento y conducta general, de aplicación tanto en la Gestora como en las sociedades de inversión por ella gestionada, mediante el establecimiento, la aplicación y el mantenimiento de los procedimientos necesarios para detectar y corregir el incumplimiento de las obligaciones.
- 3) Canal de Denuncias para comunicar y sancionar cualquier incumplimiento por Administradores, Directivos y Empleados de los principios y normas previstas en los Códigos de Conducta y en los diferentes sistemas y procedimientos de prevención, así como los incumplimientos laborales.
- 4) Políticas Corporativas y Procedimientos Internos formalizados y difundidos como base de implantación y supervisión periódica de los Sistemas de Control Interno establecidos para dar cumplimiento a la normativa aplicable.

4.2. Sistema de Gestión de Riesgos

La metodología del Sistema de Gestión de Riesgos (en adelante, SGR) de la Gestora consiste en la definición de un modelo con un enfoque sistemático y detallado que permita identificar, evaluar, priorizar y responder a los riesgos asociados a los principales objetivos, proyectos y operaciones tanto de la Sociedad como de la Gestora y sus sociedades gestionadas, y mejorar su capacidad para gestionar escenarios de incertidumbre.

El SGR de la Gestora, está basado en el estándar metodológico COSO II (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission), metodología de gestión de riesgos que ha sido adaptada a sus necesidades.

Las principales fases que comprenden la metodología del SGR son:

- Definición y formalización de políticas.
- Definición y formalización de procedimientos que recogen los criterios básicos de análisis de actividades y procesos críticos.
- Elaboración del mapa de riesgos mediante la identificación y evaluación de riesgos; asignación de responsables de control y, finalmente, reuniones de trabajo y entrevistas a mantener con los responsables de las áreas/departamentos.
- Identificación de indicadores clave de control asociados a los riesgos críticos.

El SGR de la Gestora se formaliza y monitoriza a través de una Herramienta de Gestión de Riesgos denominada “GRCsuite”. Dicha aplicación aporta, de una manera rápida y sencilla, una visión de los riesgos que impactan en la actividad de la Gestora, su valoración y mantenimiento dentro de los valores de Tolerancia fijada por el Consejo de Administración de la Gestora (Mapa de Riesgos).

Además, la Herramienta permite realizar un seguimiento de los controles mitigantes, probando la eficiencia de todos y cada uno de ellos a través de encuestas de autoevaluación a los responsables de los mismos y a través de encuestas de validación del diseño de control donde se realiza la solicitud de evidencias. A su vez, la Herramienta permite también analizar si la valoración de los riesgos es adecuada a través de la encuesta general del Riesgo, procediendo, si fuera necesario, a reevaluar el impacto y la probabilidad de los mismos.

Anualmente se realiza una revisión y evaluación de los riesgos en términos de probabilidad e impacto, teniendo en cuenta las evaluaciones de los controles realizadas por la Unidad de Cumplimiento Normativo y Gestión de Riesgos y la Función de Auditoría Interna y se actualiza el mapa de riesgos de la Gestora y sociedades gestionadas.

A continuación, se describen los principales riesgos identificados por el Consejo de Administración:

- Riesgos regulatorios y políticos: riesgos derivados de cambios normativos e incertidumbre política que puedan incidir en la disponibilidad de recursos financieros, así como en la valoración de la cartera y las acciones de la Sociedad.
- Riesgos asociados al sector inmobiliario: ciclicidad del sector, inversión inmobiliaria o competencias que afecten al crecimiento esperado de la Sociedad.
- Riesgos asociados a la situación macroeconómica: los entornos de crecimiento débil del PIB (o recesión) y las altas tasas de inflación y desempleo pueden afectar.
- Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.
- Riesgos financieros (liquidez, crédito y tipos de interés): por ejemplo, riesgos relacionados con el nivel de endeudamiento, la disponibilidad de recursos de financiación en tiempo para llevar a cabo

el plan estratégico, la evolución de los tipos de interés o la eventual falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y la atención al servicio de la deuda.

4.3. Sistema de control interno de la información financiera

La Dirección Financiera de la Gestora utiliza como ERP contable, SAP, software de gestión empresarial que brinda las mejores prácticas de mercado, con la intención de mejorar la eficiencia, control y gestión de la información. Simplifica y automatiza los procesos por muy complejos que sean, gracias a su estructura modular que da respuesta a las necesidades y requerimientos de gestión para procesos inmobiliarios, comerciales, constructivos, económico-financieros y gerenciales entre otros.

Además, la Dirección Financiera tiene establecido un Sistema de control interno de la información financiera (en adelante, Sistema de Control) cuya finalidad es asegurar la idoneidad de la información financiera de la Sociedad dirigida a los inversores y organismos reguladores, y asimismo de la información de control de gestión de la Sociedad.

La fiabilidad de la información implica el cumplimiento de los siguientes objetivos de control:

- **Existencia y ocurrencia (EO):** Las transacciones, hechos y demás eventos recogidos por la información financiera existen y se han registrado en el momento adecuado.
- **Integridad (I) de la información:** La información refleja la totalidad de las transacciones, hechos y demás eventos en los que la entidad es parte afectada.
- **Adecuada valoración (V):** Las transacciones, hechos y demás eventos se registran y valoran de conformidad con la normativa aplicable.
- **Adecuada presentación, desglose y comparabilidad (P, D, C):** Las transacciones, hechos y demás eventos se clasifican, presentan y reflejan en la información financiera de acuerdo con la normativa aplicable.
- **Adecuado reflejo de los derechos y obligaciones (D, O):** La información financiera refleja, a la fecha correspondiente, los derechos y obligaciones a través de los correspondientes activos y pasivos, de conformidad con la normativa aplicable.

La salvaguarda de los activos y la prevención / detección del fraude se consideran objetivos del Sistema de Control por el impacto que tienen en los 5 objetivos básicos anteriores. Todos estos objetivos comprenden el marco teórico de referencia, que incluye riesgos y controles esperados, elaborado en base a buenas prácticas y al conocimiento de los procesos / subprocesos clave objeto de revisión, de manera que mediante la comparación de la situación real con dicho marco teórico se puedan poner de manifiesto aquellos aspectos susceptibles de mejora.

La Dirección Financiera de la Gestora es la responsable de identificar los riesgos en la información financiera mediante la matriz de alcance del Sistema de Control y de documentar el diseño de los controles. Todo ello se realiza en el marco del SGR comentado en el apartado anterior. Asimismo, es su responsabilidad informar al auditor interno y externo de los cambios que se produzcan en el perímetro del Sistema de Control.

4.4. Información

La Gestora cuenta con los procedimientos administrativos y técnicos necesarios para la elaboración y difusión de la información financiera periódica de la Sociedad y cualquier otra información relevante o de interés para los inversores, a través de la Dirección Financiera y de la Dirección de Cumplimiento Normativo y Gestión de Riesgos, respectivamente.

Las comunicaciones de la Sociedad con los mercados en general se efectuarán conforme a los siguientes principios básicos:

- Veracidad, integridad, transparencia e igualdad de la información comunicada.
- Estricto cumplimiento, en tiempo y forma, de las obligaciones legales de comunicación e información.
- Colaboración y cooperación con las autoridades, organismos reguladores y administraciones competentes.
- Protección de los derechos e intereses legítimos de todos los inversores, facilitándoles los cauces adecuados de comunicación para el ejercicio de su derecho de información.
- Igualdad de trato en el reconocimiento y ejercicio de los derechos de todos los inversores.
- Sistematización con la debida seguridad de la transmisión de información a la opinión pública a través de los medios de comunicación, procurando un tratamiento riguroso de las noticias y un nivel apropiado de disponibilidad.

El Consejo de Administración de la Sociedad autorizará el contenido y difusión de los resultados periódicos de la Sociedad, los informes, memorias y acuerdos, y en general cualquier otra información proveniente del propio Consejo, todo ello de conformidad con la normativa vigente.

5. COMUNICACIONES AL MERCADO

5.1 Preparación de la información financiera

El Departamento Financiero de la Gestora elabora la información financiera de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulte de aplicación y que se tendrá en cuenta en el proceso de revisión y aprobación de dicha información para su remisión al mercado. La información financiera es supervisada y aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad.

5.2 Comunicación al mercado

El Consejo de Administración es el responsable final de la publicación de las Comunicaciones de Información Privilegiada (CIP) y las Comunicaciones de Otra Información Relevante (COIR) que, de acuerdo con la Circular 3/2020, de 30 de julio, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME Equity (tal y como ésta haya sido modificada por la Circular 2/2022) o la normativa que en su caso resulte de aplicación, deban hacerse. El permanente contacto con los miembros del Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, permite que la información publicada en la página web corporativa, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa de BME Growth.

Para cumplir con las obligaciones de comunicación exigidas por BME Growth, se ha establecido el siguiente procedimiento interno:

- Identificación por parte de la Gestora de la Sociedad de un acontecimiento que pueda ser considerado como CIP o COIR.
- Envío de la documentación relativa al referido acontecimiento al Asesor Registrado para su análisis y evaluación.
- Redacción de las CIP o COIR por parte de la Gestora de la Sociedad, bajo la supervisión del Asesor Registrado.

- Revisión, por parte del Consejo de Administración o persona designada por el mismo, de las CIP o COIR consensuadas entre la Gestora de la Sociedad y el Asesor Registrado.
- Carga de las CIP o COIR acordadas entre las partes mencionadas anteriormente en la página web de BME Growth, por parte de la Gestora de la Sociedad.

De cara al cumplimiento con las obligaciones como empresa incorporada a negociación en BME Growth, la Gestora de la Sociedad dispone de una estructura y un sistema que le permiten llevar un adecuado control de la información financiera de la Sociedad, así como de su comunicación.

6. ASESORES EXTERNOS Y EXPERTOS INDEPENDIENTES

La Sociedad cuenta con asesores expertos para la elaboración y revisión de la información financiera. Entre otros:

- Auditor de cuentas externo (para la auditoría de Cuentas Anuales y la revisión limitada de información intermedia).
- Asesores legales: asesoramiento especializado de expertos independientes en materia fiscal, laboral, mercantil, e inmobiliaria, tanto para llevar a cabo la gestión corporativa y de la cartera actual de inmuebles, como para las operaciones de adquisición y venta de inmuebles.
- Expertos en valoraciones inmobiliarias: la cartera inmobiliaria de la Sociedad es valorada con periodicidad anual por expertos independientes bajo criterios RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) con el objetivo de que las cuentas anuales reflejen la imagen fiel de los estados y situación financiera de la Sociedad, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y el Plan General Contable.
- Asesor Registrado BME Growth: la sociedad cuenta con un Asesor Registrado para el cumplimiento de la normativa de BME Growth.