

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
AÚDITORES, 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
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

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.

M

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 los 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 considerara 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 traspassa 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

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 asiguo*