



BME - GROWTH

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

Madrid, 20 de junio de 2025

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

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Informe evolución negocio primer trimestre ejercicio 2025.

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

Atentamente,

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

MILEPRO LOGISTICA

ÚLTIMA MILLA

Informe marzo 2025

Información relevante del ejercicio

- El **sector logístico** en España mantiene unos **fundamentales** muy **sólidos**:
 - La contratación en 2024 en **Madrid y Barcelona** alcanzó c. **1,8 M m²**, el **tercer mejor año** de la serie histórica. En el **Q1 2025** la contratación ha sido de 0.4 M m², lo que supone **+ 17%** vs. el mismo periodo del año anterior.
 - Las **rentas** continúan con su **tendencia alcista**. En Madrid la renta prime se sitúa en c. **6,90 €/m2/m**, mientras que en Barcelona alcanza los **9,00 €/m2/m**.
- El **segmento logístico** sigue liderando la **reactivación** de la inversión en el **mercado inmobiliario** y se consolida como el segundo asset class por prioridad entre los inversores inmobiliarios, únicamente por detrás del segmento de Living.
 - El **volumen de inversión** superó los **400 M€** en **Q1 2025**, lo que supone **más del doble** que en el primer trimestre de 2024.
 - La **prime yield** se sitúa en **5.00%**, principalmente soportada por las sucesivas bajadas de tipos de interés.
- El portfolio actual de Milepro cuenta con una cartera de **16 activos** con una superficie bruta alquilable de **152.352 m² SBA** ⁽¹⁾, y un nivel de ocupación del 94% ⁽²⁾.
- Con el plan de adquisiciones ya completado, 2025 se centra en la gestión activa del portfolio, orientada a a **potenciar la calidad de los activos, consolidar la ocupación y elevar la rentabilidad** operativa.
- A 31 de marzo de 2025 la valoración de la compañía (EPRA NRV) asciende a €84,2M (35,1 €/acción), lo que supone un + 40% sobre desembolso inicial. En términos de EPRA NDV, la valoración asciende a €72,8M (30,4 €/acción, +21%)
- Los resultados a 31 de marzo muestran un NOI de 1,4M€ y un EBITDA de 0,9M€.

Información Financiera a 31 marzo 2025

Información no objeto de revisión ni auditoría

Cuenta de pérdidas y ganancias

	(€ miles)
Ingresos	1.462
Gastos operativos	(85)
NOI	1.377
Gastos generales y de estructura	(499)
EBITDA	878
Resultado financiero	(600)
EBTDA	278
Amortización	(8)
EBT	270

Balance

	(€ miles)
Activo No Corriente	123.726
Activo Corriente	9.157
TOTAL ACTIVO	132.883
Patrimonio Neto	72.773
Pasivo No Corriente	58.122
Pasivo Corriente	1.988
TOTAL PASIVO	132.883

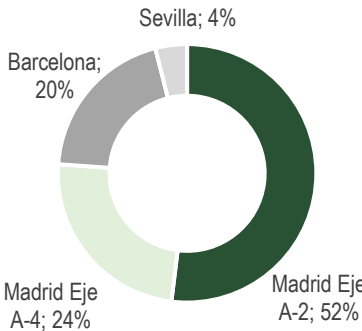
Valoración ⁽⁶⁾	Miles de €	€/acción
EPRA NRV Mar-2025	84.184	35,1
EPRA NDV Mar-2025	72.773	30,4

EPRA NRV por acción:
35,1 €
(+40%) sobre desembolsos

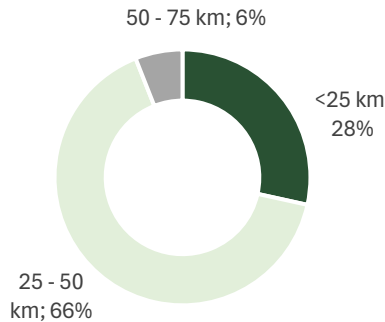
EPRA NDV por acción:
30,4 €
(+21%) sobre desembolsos

Indicadores de Gestión

% NOI por ubicación



% NOI por proximidad al centro de la ciudad



KPIs de Milepro ⁽¹⁾

WALT ⁽⁴⁾

c. 4 años

NOI ⁽³⁾

c. 7,7 M€

NOI Yield ⁽³⁾

c. 6,7%

Ocupación ⁽²⁾

94%

Inversión comprometida ⁽⁵⁾

c. 115M€

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

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

Nota (3): NOI potencial estabilizado asumiendo ocupación del 100% (incluyendo renta potencial de Carpetania una vez terminado). Excluye posibles carencias de renta / incentivos.

Nota (4): Cálculo del WAULT únicamente teniendo en cuenta los activos ocupados (excl.. desarrollo de Carpetania y activos vacíos) a fecha 31/12/2024

Nota (5): Incluyendo el capex estimado para el desarrollo de Carpetania y para resto de activos.

Nota (6): Considerando valor razonable elaborado por CBRE en diciembre 2024 para el portfolio de Milepro y el 50% del portfolio de RLP Henares.

MILEPRO LOGISTICA

ÚLTIMA MILLA

Informe marzo 2025

RESUMEN PORTFOLIO

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

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



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



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



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



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



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



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



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



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



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

Activos adquiridos en 2024. Propiedad de Milepro al 50%

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

MILEPRO LOGISTICA

ÚLTIMA MILLA

Informe marzo 2025

RESUMEN PORTFOLIO

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

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



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



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



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



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



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



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



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

 Activos adquiridos en 2024. Propiedad de Milepro al 50%