



Informe de Auditoría de Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A.

**(Junto con las cuentas anuales e informe de
gestión de Milepro Logística Última Milla
SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio
finalizado el 31.12.25)**



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

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 2025, 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 2025, 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.



Valoración de las inversiones inmobiliarias y de los activos no corrientes mantenidos para la venta (véanse notas 2.d, 4.1, 4.2, 6 y 7 de la memoria)

La Sociedad mantiene un importe significativo de su activo en inversiones inmobiliarias y en activos no corrientes mantenidos para la venta, que se corresponden principalmente con diversas naves logísticas situadas en Madrid, Barcelona y Sevilla. La Sociedad evalúa con una periodicidad anual la existencia, o no, de indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias a efectos de determinar si su valor contable excede a su valor recuperable o, en el caso de los activos no corrientes mantenidos para la venta, si su valor contable excede a su valor razonable menos los costes de venta. El valor recuperable o razonable de los activos inmobiliarios se ha determinado a través de las valoraciones realizadas por un experto independiente. En este sentido, la determinación de dichos valores conlleva técnicas de valoración que, a menudo, requieren el ejercicio de juicio por parte del experto independiente y de los administradores, así como el uso de asunciones y estimaciones. Debido al elevado grado de juicio, a la incertidumbre asociada a las citadas estimaciones y a la significatividad del valor contable de dichos activos, se ha considerado un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido, entre otros, la evaluación del diseño e implementación de los controles clave relacionados con el proceso de valoración de los activos de naturaleza inmobiliaria, así como la evaluación de la metodología e hipótesis utilizadas en la elaboración de las valoraciones empleadas en dicho proceso, para lo que hemos involucrado a nuestros especialistas en valoraciones. Adicionalmente, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

Valor recuperable de las inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo (véanse notas 2.d, 4.3 y 9 de la memoria)

La Sociedad mantiene a 31 de diciembre de 2025 un importe significativo de su activo en el epígrafe de "Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo", que corresponde con la participación en la sociedad RLP Henares, S.A. La Sociedad evalúa con una periodicidad anual la existencia, o no, de eventos que indiquen evidencia objetiva de deterioro a efectos de determinar el valor recuperable del mencionado activo. El valor recuperable se determina mediante la aplicación de técnicas de valoración que requieren, a menudo, el ejercicio de juicio por parte de los administradores y la Dirección, así como el uso de estimaciones. Debido al elevado grado de juicio, a la incertidumbre asociada a las citadas estimaciones y a la significatividad del valor contable de la inversión mencionada, se ha considerado un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido, entre otros, la evaluación del diseño e implementación de los controles clave relacionados con el proceso de estimación del valor recuperable de la inversión en la sociedad RLP Henares, S.A., así como de los criterios utilizados por los administradores y la Dirección de la Sociedad en la identificación de los eventos que indiquen evidencia de deterioro. Asimismo, hemos evaluado la metodología e hipótesis utilizadas en la estimación del mencionado valor recuperable, que considera las plusvalías tácitas de los activos inmobiliarios incluidos en la sociedad participada, para lo que hemos involucrado a nuestros especialistas en valoraciones. Adicionalmente, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.



Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, 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 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 2025 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 la 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 Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A., 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.

KPMG Auditores, S.L.
Inscrito en el R.O.A.C. nº S0702

Enrique Domínguez Pérez
Inscrito en el R.O.A.C. nº 21404

9 de marzo de 2026



KPMG AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/02056

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

**MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI,
S.A.**

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2025**

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
ACTIVO NO CORRIENTE		39.258	77.263
Inversiones inmobiliarias	7	17.050	54.021
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8 y 9	22.114	22.114
Inversiones financieras a largo plazo	8 y 10	94	431
Otros activos financieros		94	431
Deudores comerciales a largo plazo	8 y 10	-	697
ACTIVO CORRIENTE		41.508	7.655
Activos no corrientes mantenidos para la venta	6 y 7	37.520	-
Existencias		25	1
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		76	456
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8 y 10	53	268
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	23	188
Inversiones financieras a corto plazo	8 y 10	-	2
Periodificaciones a corto plazo		181	127
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	3.706	7.069
		80.766	84.918

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
PATRIMONIO NETO		53.423	56.321
Fondos propios		53.612	56.618
Capital escriturado	12	5.038	5.038
Prima de emisión	12	960	960
Reserva legal	12	31	-
Otras reservas	12	2.407	2.407
Acciones en patrimonio propias	12	(78)	(100)
Resultados de ejercicios anteriores	12	(5.701)	(5.978)
Otras aportaciones de socios	12	51.882	53.982
Resultado del ejercicio	3	(927)	309
Ajustes por cambio de valor	13.3	(189)	(297)
PASIVO NO CORRIENTE		5.776	27.547
Deudas a largo plazo		5.215	26.336
Deudas con entidades de crédito	8 y 13	5.106	25.596
Derivados	8 y 13.3	-	297
Otros pasivos financieros	8 y 13	109	443
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8, 13.4 y 15.4	561	1.211
PASIVO CORRIENTE		21.567	1.050
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	6	21.067	-
Provisiones a corto plazo		2	2
Deudas a corto plazo		228	835
Deudas con entidades de crédito	8 y 13	228	835
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		269	213
Otros acreedores	8 y 13	213	151
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	8 y 13	0	1
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	56	61
Periodificaciones a corto plazo		1	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		80.766	84.918

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL 2025
(Expresada en miles de euros)

	Nota	2025	2024
<u>OPERACIONES CONTINUADAS</u>			
Importe neto de la cifra de negocios		2.534	2.486
Prestaciones de servicios	15.1	2.534	2.486
Gastos de personal		(39)	(40)
Sueldos y salarios		(29)	(28)
Cargas sociales		(10)	(12)
Otros gastos de explotación	15.2	(1.394)	(1.594)
Servicios exteriores		(1.341)	(1.540)
Tributos		(53)	(54)
Amortización de las inversiones inmobiliarias	7	(945)	(944)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	7	112	1.363
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		268	1.271
Ingresos financieros	15.3	120	508
Gastos financieros		(1.316)	(1.470)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	15.3	(50)	(60)
Por deuda con terceros	15.3	(1.266)	(1.410)
RESULTADO FINANCIERO		(1.196)	(962)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(927)	309
Impuestos sobre beneficios	14	-	-
RESULTADO DEL PERIODO		(927)	309

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
 (Expresado en miles de euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2025

	Nota	2025	2024
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		(927)	309
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Operaciones de cobertura	13.3	28	(191)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		28	(191)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		80	148
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		80	148
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(819)	266

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025
(Expresado en miles de euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

	Capital escriturado (Nota 12)	Prima de emisión (Nota 12)	Reserva legal (Nota 12)	Reservas de fusión (Nota 12)	Acciones en patrimonio propias (Nota 12)	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios (Nota 12)	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor (Nota 13.3)	Total
Saldo 1 de enero de 2024	5.038	960	-	2.407	(100)	(3.162)	53.982	(2.816)	(254)	56.055
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	309	(43)	266
Otros movimientos										
Operaciones con acciones propias (Netas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución del beneficio / (pérdida) del ejercicio	-	-	-	-	-	(2.816)	-	2.816	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2024	5.038	960	-	2.407	(100)	(5.978)	53.982	309	(297)	56.321
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(927)	108	(819)
Otros movimientos										
Operaciones con acciones propias (Netas) (Nota 12.5)	-	-	-	-	22	-	-	-	-	22
Devolución de aportación de socios (Nota 12.6)	-	-	-	-	-	-	(2.100)	-	-	(2.100)
Distribución del beneficio / (pérdida) del ejercicio (Nota 3)	-	-	31	-	-	278	-	(309)	-	-
Saldo final a 31 de diciembre de 2025	5.038	960	31	2.407	(78)	(5.701)	51.882	(927)	(189)	53.423

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2025
(Expresado en miles de euros)

	Nota	2025	2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		173	25
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(927)	309
Ajustes al resultado:		2.029	543
- Amortización de las inversiones inmobiliarias	7	945	944
- Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	7	(112)	(1.363)
- Ingresos financieros		(120)	(508)
- Gastos financieros		1.316	1.470
Cambios en el capital corriente		(929)	(827)
- Deudores y otras cuentas a cobrar	8 y 10	166	153
- Otros activos y pasivos corrientes		(72)	(63)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	8 y 13	45	24
- Otros activos y pasivos no corrientes		51	12
- Cobro de intereses		40	508
- Pago de intereses		(1.159)	(1.461)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(111)	(22.294)
Pagos por inversiones		(111)	(22.294)
- Inversiones inmobiliarias	7	(111)	(180)
- Inversiones en empresas del grupo y asociadas	9	-	(22.114)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(3.425)	858
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(2.078)	-
- Devolución de otras aportaciones de socios	12	(2.100)	-
- Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	12	22	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(1.347)	858
Emisión:			
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	13	-	1.150
Devolución:			
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	13	(747)	(292)
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas	13	(600)	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		(3.363)	(21.412)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio y/o en la constitución de la Sociedad	11	7.069	28.481
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	11	3.706	7.069

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)

1. INTRODUCCIÓN E INFORMACIÓN GENERAL CORPORATIVA

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

La actividad principal de la Sociedad es:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;
- La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

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

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

a) Régimen SOCIMI

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

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

Requisitos de inversión (Art. 3)

- 1) Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad, siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)

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

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

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

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

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

En este sentido, el plazo se computará:

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

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

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

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

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

Obligación de distribución de resultados (Art. 6)

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)

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

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

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

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

b) Otra información

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

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

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)

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 las presentes cuentas anuales.
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad habidos durante el ejercicio anual el 31 de diciembre de 2025. Las presentes cuentas anuales han sido elaboradas y formuladas por el Consejo de Administración el 26 de febrero de 2026 y se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2024 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas el 19 de mayo de 2025.

Adicionalmente, se ha tenido en cuenta lo dispuesto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021 de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación con la información a incluir en la presente memoria.

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.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)

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 y los activos no corrientes mantenidos para la venta (Notas 4.1 y 4.2).
- Cumplimiento del Régimen SOCIMI (Notas 1.a y 17).
- Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros (Nota 4.3.3.1).
- Valor recuperable de las inversiones en empresas del grupo (Nota 4.3).

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

e) Comparación de la información

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 2025, las correspondientes al ejercicio anterior.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo de las presentes cuentas anuales 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 distribución de las pérdidas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, 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 éstas a la cuenta "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

Los resultados del ejercicio 2024 fueron aprobados por la Junta General de Accionistas con fecha 19 de mayo de 2025 y por la cual se destinaron 31 miles de euros a dotar la Reserva Legal con el objeto de cumplir con los requisitos mercantiles y 278 miles de euros a compensar resultados negativos de ejercicios anteriores.

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 consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)

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 2025, la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros.

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

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

Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias

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

La valoración a 31 de diciembre de 2025 de los activos inmobiliarios de la Sociedad ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), utilizando el método del descuento de flujos de caja.

Los inmuebles se han valorado de forma individual. Dentro de la jerarquía de valor razonable, la valoración realizada al 31 de diciembre de 2025 se sitúa en el nivel 3.

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

Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)

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 sobre el total de las inversiones inmobiliarias y las dos naves logísticas incluidas en el epígrafe de activos no corrientes mantenidos para la venta valorados bajo este supuesto al 31 de diciembre de 2025 ascendió al 86,30% del total del epígrafe (86,49% al 31 de diciembre de 2024).

El resto de los activos en fase de construcción o desarrollo se han valorado siguiendo el Método Residual Dinámico, que está basado en el descuento de flujos de caja provenientes de los ingresos y los gastos necesarios para realizar sobre un suelo una inversión inmobiliaria. Los ingresos se corresponden con las ventas del producto terminado y los gastos con todos los costes asociados a la realización física o ejecución de la promoción. Los parámetros que en mayor medida influyen el valor de mercado del suelo son la tasa de descuento, el coste de construcción y el valor de mercado del producto terminado. El porcentaje sobre el total de las inversiones inmobiliarias y las dos naves logísticas incluidas en el epígrafe de activos no corrientes mantenidos para la venta valorados bajo este supuesto al 31 de diciembre de 2025 asciende al 13,70% del total del epígrafe (13,51% al 31 de diciembre de 2024), y concretamente se corresponde con la parcela en construcción situada en Getafe (Madrid), incluida dentro del epígrafe de "Inversiones inmobiliarias".

El detalle de las principales hipótesis utilizadas en el ejercicio de valoración a 31 de diciembre de 2025 se desglosa en la Nota 7.

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 Activos y pasivos no corrientes mantenidos para la venta

La Sociedad reconoce en este epígrafe los activos y pasivos no corrientes o grupos enajenables de elementos, cuyo valor contable va a ser recuperado fundamentalmente a través de una transacción de venta, en lugar de por uso continuado. Para clasificar los activos y pasivos no corrientes o grupos enajenables de elementos como mantenidos para la venta, éstos deben encontrarse disponibles, en sus condiciones actuales, para su enajenación inmediata, sujetos exclusivamente a los términos usuales y habituales a las transacciones de venta, siendo igualmente necesario que la baja del activo se considere altamente probable.

Los activos y pasivos no corrientes o grupos enajenables de elementos clasificados como mantenidos para la venta no se amortizan, valorándose al menor de su valor contable y valor razonable menos los costes de venta.

La Sociedad reconoce las pérdidas por deterioro de valor, iniciales y posteriores, de los activos y pasivos clasificados en esta categoría con cargo a resultados de operaciones continuadas de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, salvo que se trate de operaciones interrumpidas. Las pérdidas por deterioro de valor de la UGE se reconocen reduciendo, en su caso, el valor del fondo de comercio asignado a la misma y a continuación a los demás activos y pasivos no corrientes, prorrateando en función del valor contable de los mismos. Las pérdidas por deterioro de valor del fondo de comercio no son reversibles.

Los beneficios por aumentos del valor razonable menos los costes de venta se reconocen en resultados, hasta el límite de las pérdidas acumuladas por deterioro reconocidas con anterioridad ya sea por la valoración a valor razonable menos los costes de venta o por pérdidas por deterioro reconocidas con anterioridad a la clasificación.

4.3 Instrumentos financieros

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

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)

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

4.3.1 Activos financieros

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

- **Activos financieros a coste amortizado**

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

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

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

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

- a) **Créditos por operaciones comerciales:** son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y
- b) **Créditos por operaciones no comerciales:** son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)

el apartado anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.

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

Deterioro del valor

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

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

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

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

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

Valoración inicial

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

Valoración posterior

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

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

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

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)

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

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

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

Deterioro del valor

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

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

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

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

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

• **Activos financieros a coste**

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

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

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)

Valoración inicial

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

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

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

Valoración posterior

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

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

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

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como 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.

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

No obstante, en el caso de que se hubiera producido una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)

inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se producen las siguientes circunstancias:

- a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.
- b) En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

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

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

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

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

4.3.1.1 Bajas de activos financieros

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

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)

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

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

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

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

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

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

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

4.3.2 Pasivos financieros

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

- **Pasivos financieros a coste amortizado**

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

- Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y
- Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)

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.

4.3.2.1 Bajas y modificaciones de pasivos financieros

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

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

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

4.3.3 Instrumentos financieros derivados

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

4.3.3.1 Derivados financieros y cobertura contable

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

a) Cobertura de los flujos de efectivo

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

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)

los dos valores siguientes:

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

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

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

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

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

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

4.4 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

4.5 Patrimonio Neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

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

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

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)

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

Las reducciones de capital se reconocen aplicando los mismos criterios.

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

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

4.6 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.

4.7 Reconocimiento de ingresos

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

Prestación de servicios

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

Se han de seguir las siguientes etapas sucesivas:

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

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

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)

distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

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

Arrendamientos

a) Cuando la Sociedad es la arrendataria - Arrendamiento operativo

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

b) Cuando la Sociedad es la arrendadora

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

4.8 Clasificación de saldos entre corrientes y no corrientes

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

4.9 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.

4.10 Estado de flujos de efectivo

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones de valor.
- Flujos de efectivo de las actividades de explotación: pagos y cobros de las actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Flujos de efectivo de las actividades de inversión: pagos y cobros que tienen su origen en adquisiciones y enajenaciones de activos no corrientes.
- Flujos de efectivo de las actividades de financiación: pagos y cobros procedentes de la colocación y cancelación de pasivos financieros, instrumentos de patrimonio o dividendos, así como las líneas de tesorería mantenidas en vinculadas.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)

5. 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:

5.1 Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de operaciones

Los conflictos geopolíticos surgidos en los últimos años, especialmente en Europa Oriental y Oriente Medio, continúan generando un entorno global incierto a nivel mundial en el corto, medio y largo plazo. Aunque la Sociedad no desarrolla operaciones en las zonas directamente afectadas ni ha identificado impactos significativos en su actividad, monitorea de forma constante la evolución de estos acontecimientos y de los indicadores macroeconómicos y de mercado que podrían influir en el sector inmobiliario, evaluando de forma recurrente cualquier riesgo potencial para su operativa.

b) Riesgo de crédito

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

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

c) Riesgo de liquidez

La Sociedad tiene clasificados a 31 de diciembre de 2025 como corrientes, los activos y pasivos relativos a los dos activos mantenidos para la venta, al existir a la fecha un plan formal para la venta de dichos activos y cumplirse los requisitos indicados por la norma para dicha clasificación.

En este sentido, el préstamo asociado a uno de los activos por importe de 5.718 miles de euros, clasificado como pasivo mantenido para la venta, tiene vencimiento el 30 de abril de 2026. La Sociedad estima, en base a la situación de las negociaciones existentes a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, que el activo será vendido antes de vencimiento de la deuda pero, en cualquier caso, la Dirección de la Sociedad se encuentra en conversaciones con la entidad bancaria para, en caso de que no se materialice la venta de ese activo en el plazo previsto, refinanciar dicho préstamo para el que, además, cuenta con la garantía del propio activo, cuyo valor razonable actual es superior al importe adeudado.

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,

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)

activos no corrientes mantenidos para la venta, 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 2025 la deuda financiera de la Sociedad está parcialmente cubierta con un SWAP de tipo de interés que se encuentra clasificado dentro del epígrafe de "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta", al encontrarse asociado también a parte de la deuda bancaria incluida en dicho epígrafe (véase Nota 6).

6. ACTIVOS Y PASIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

La Sociedad ha clasificado los activos y pasivos de dos de sus naves logísticas como mantenidos para la venta a 31 de diciembre de 2025 dado que en base a la evaluación realizada al cierre del ejercicio 2025 por parte de la Dirección de la Sociedad, se cumplen las condiciones para su clasificación como mantenido para la venta, al existir a la fecha un plan formal para la venta de dichos activos y cumplirse los requisitos indicados por la norma para dicha clasificación.

El grupo enajenable de elementos estaba compuesto por activos con un valor neto contable de 36.612 miles de euros y pasivos por 21.067 miles de euros. Como consecuencia de ello, el valor neto contable al 31 de diciembre de 2025 asciende a 15.545 miles de euros.

El detalle de los activos y pasivos mantenidos para la venta relacionados con las dos naves logísticas es como sigue:

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2025</u>
<i>Activos mantenidos para la venta:</i>	
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	35.979
Linealizaciones de Renta	909
Otros activos corrientes	<u>362</u>
Total activos	<u>37.520</u>
<i>Pasivos directamente asociados con activos no corrientes mantenidos para la venta:</i>	
Pasivos financieros con entidades de crédito (Nota 13.2)	20.516
Otros pasivos corrientes	362
Derivados de cobertura (Nota 13.3)	<u>189</u>
Total pasivos	<u>21.067</u>

A 31 de diciembre de 2025, el valor razonable de los activos es por importe superior al valor en libros.

El importe de 20.516 miles de euros recogido en pasivos financieros con entidades de crédito se corresponde con un préstamo bancario hipotecario por importe de 5.718 miles de euros con vencimiento en abril de 2026 y otro préstamo bancario hipotecario por importe de 14.763 miles de euros con vencimiento en diciembre de 2027, así como los intereses asociados a dichos préstamos pendientes de pago a 31 de diciembre de 2025 por importe de 35 miles de euros.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

Miles de euros					
2025	Saldo inicial	Altas	Bajas	Trasposos a activos mantenidos para la venta (Nota 6)	Saldo final
Coste					
Terrenos	21.939	1	-	(8.521)	13.419
Construcciones y otros	34.573	36	-	(30.995)	3.614
Inversiones inmobiliarias en curso	313	74	-	(78)	309
Total coste	56.825	111	-	(39.594)	17.342
Amortización acumulada					
Construcciones y otros	(2.160)	(945)	-	3.345	240
Total amortización acumulada	(2.160)	(945)	-	3.345	240
Deterioro de valor					
Construcciones y otros	(644)	(52)	164	-	(532)
Total deterioro de valor	(644)	(52)	164	-	(532)
Total Inversiones Inmobiliarias	54.021	(886)	164	(36.249)	17.050

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

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad posee (i) una nave logística en Villaverde (Madrid), (ii) una nave logística en Alcalá de Guadaíra (Sevilla), (iii) una parcela en Getafe (Madrid), (iv) una nave

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)

logística en Getafe (Madrid), y (v) una nave logística en Gélida (Barcelona). Todas las naves están ocupadas al 100% en los ejercicios 2025 y 2024.

A 31 de diciembre de 2025 se ha traspasado el valor contable de dos de las naves logísticas propiedad de la Sociedad al epígrafe de "Activos no corrientes mantenidos para la venta" en base a los criterios de reconocimiento descritos en la Nota 4.2.

7.1 Adquisiciones de inversiones inmobiliarias

Las altas por importe de 111 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (180 miles de euros en el ejercicio 2024) corresponden principalmente a los costes incurridos asociados a las mejoras en curso en las distintas naves logísticas propiedad de la Sociedad.

7.2 Evaluación del deterioro de las inversiones inmobiliarias y los activos no corrientes mantenidos para la venta

Durante el ejercicio 2025, los Administradores de la Sociedad han considerado necesario, de acuerdo con las valoraciones realizadas por su experto independiente de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), revertir un deterioro neto de las inversiones inmobiliarias por importe total de 112 miles de euros, desglosado en reversiones de deterioro por importe de 164 miles de euros y dotaciones de deterioro por importe de 52 miles de euros (reversión de 1.363 a 31 de diciembre de 2024). A 31 de diciembre de 2025 existe deterioro de valor por importe de 59 miles de euros en la nave logística en Alcalá de Guadaíra, 179 miles de euros en la nave logística en Getafe y 294 miles de euros en la parcela de Getafe (106 miles de euros en la nave logística en Alcalá de Guadaíra, 254 miles de euros en la nave logística en Getafe y 284 miles de euros en la parcela de Getafe a 31 de diciembre de 2024).

A continuación se desglosa el valor neto contable de cada elemento de las inversiones inmobiliarias registradas a 31 de diciembre de 2025:

	31/12/2025			Valor neto contable
	Coste	Amortización	Deterioro	
Nave logística en Alcalá de Guadaíra (Sevilla)	4.815	(146)	(59)	4.610
Nave logística en Getafe (Madrid)	5.471	(152)	(179)	5.140
Parcela en Getafe (Madrid)	7.594	-	(294)	7.300
Total	17.880	(298)	(532)	17.050

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

Yields	2025	2024
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	5,05% - 7,00%	5,00% - 6,80%
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Discount Rate)	7,05% - 9,00%	7,00% - 8,80%

Para el activo valorado bajo el Método Residual Dinámico, correspondiente a la parcela en construcción situada en Getafe (Madrid), las principales hipótesis utilizadas en el ejercicio de valoración han sido las siguientes:

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)

	31/12/2025	31/12/2024
Tasa de descuento	11,00%	11,00%
Coste de construcción (€/m2)	660	660
Valor de mercado del producto terminado (€/m2)	1.450	1.450

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

La variación de 25 puntos porcentuales en las exit yields, tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por la Sociedad para la determinación del valor de sus activos registrados en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" y en el epígrafe de "Activos no corrientes mantenidos para la venta" 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 2025			
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	52.545	2.445	(2.135)
Ejercicio 2024			
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	52.570	1.697	(1.542)

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

El efecto en la valoración de los activos inmobiliarios de un 2,5% y 5% en el coste de construcción considerado, sería el siguiente:

Ejercicio 2025	Miles de euros		
	Valoración	2,5%	5%
Aumento	7.300	(179)	(358)
Disminución	7.300	179	358

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

El efecto en la valoración de los activos inmobiliarios de un 2,5% y 5% en el valor de mercado del producto terminado considerado, sería el siguiente:

Ejercicio 2025	Miles de euros		
	Valoración	2,5%	5%
Aumento	7.300	362	724
Disminución	7.300	(362)	(724)

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

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)

7.3 Arrendamientos operativos

Los Ingresos por renta derivados de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad y que se encontraban arrendados a terceros a través de arrendamientos operativos ascendieron a 2.534 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (2.486 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) (Nota 15.1).

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

	Miles de euros	
	2025	2024
Hasta un año	2.662	2.584
Entre uno y cinco años	3.803	5.793
Más de cinco años	378	678
Total	6.843	9.055

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no hay cuotas contingentes reconocidas como ingresos.

Los gastos de explotación asociados a las naves logísticas incluidas en las inversiones inmobiliarias y en activos no corrientes mantenidos para la venta ascienden a 63 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (102 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

7.4 Otra información

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

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

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

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

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.

Las naves logísticas incluidas en el epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" y "Activos no corrientes mantenidos para la venta" de la Sociedad, excepto el suelo, se encontraban garantizando diversos préstamos por valor nominal de 26.214 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (26.963 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) (Nota 13.2).

8. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

8.1 Análisis por categorías

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

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)

Activos financieros a largo y corto plazo

	Miles de euros					
	Activos financieros no corrientes					
	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Activo financiero a coste amortizado (Nota 10)	-	-	94	1.128	94	1.128
Activo financiero a coste (Nota 9)	22.114	22.114	-	-	22.114	22.114
Total	22.114	22.114	94	1.128	22.208	23.242

	Miles de euros			
	Activos financieros corrientes			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024
Activo financiero a coste amortizado (Nota 10)	233	270	233	270
Total	233	270	233	270

Pasivos financieros a largo y corto plazo

	Miles de euros					
	Pasivos financieros no corriente					
	Deudas con entidades de crédito		Débitos, derivados y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Pasivo financiero a coste amortizado (Nota 13)	5.106	25.596	670	1.654	5.776	27.250
Pasivo financiero a valor razonable con cambios en el patrimonio neto (Nota 13.3)	-	-	-	297	-	297
Total	5.106	25.596	670	1.951	5.776	27.547

	Miles de euros					
	Pasivos financieros corriente					
	Deudas con entidades de crédito		Débitos, derivados y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Pasivo financiero a coste amortizado (Nota 13)	228	835	213	152	441	987
Total	228	835	213	152	441	987

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Espresada en miles de euros)

8.2 Análisis por vencimientos

	Miles de euros						Total
	Activos financieros						
	dic-26	dic-27	dic-28	dic-29	dic-30	Años posteriores	
Inversiones financieras							
Fianzas Constituidas	-	42	-	-	-	50	92
Débitos y partidas a cobrar							
Clientes por ventas y prestación de servicios	53	-	-	-	-	619	672
	53	42	-	-	-	669	764

	Miles de euros						Total
	Pasivos financieros						
	dic-26	dic-27	dic-28	dic-29	dic-30	Años posteriores	
Deudas							
Fianzas Recibidas	-	59	-	-	-	50	109
Deudas con entidades de crédito	228	5.106	-	-	-	-	5.335
Deudas con empresas del grupo	-	-	-	561	-	-	561
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Acreeedores varios Personal	213	-	-	-	-	-	213
	441	5.165	-	561	-	50	6.218

9. 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:

Ejercicio 2025:

31 de diciembre de 2025	Miles de euros			
	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
Instrumentos de patrimonio				
Coste	22.114	-	-	22.114
Total	22.114	-	-	22.114

Ejercicio 2024:

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

Con fecha 21 de marzo de 2024, la Sociedad adquirió el 50% de las acciones de la sociedad RLP Henares, S.A. (anteriormente denominada REI Henares Logistics, S.A.), domiciliada en Paseo de la Castellana, 202, Madrid, por importe de 22.114 miles de euros. La actividad de esta sociedad consiste en el arrendamiento de parques empresariales (11 naves logísticas) en el territorio nacional,

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)

concretamente en el municipio de Guadalajara. El 17 de septiembre de 2024 se comunicó la incorporación de RLP Henares, S.A. al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2024.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existe algún tipo de indicio de que algún activo no corriente, o en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pudiera estar deteriorado. En este sentido, los Administradores han considerado, una vez evaluada la estimación del valor recuperable de las inversiones atendiendo a las políticas descritas en la Nota 4.2., que no existe deterioro de sus inversiones. Para el cálculo del valor recuperable de las participadas, la Sociedad ha considerado su patrimonio a 31 de diciembre de 2025 corregido por las plusvalías tácitas por la diferencia entre el valor de mercado de los activos inmobiliarios, en base a una tasación realizada por un experto independiente a 31 de diciembre de 2025, y el valor en libros de dichos activos en el balance de cada una de sus participadas.

La información relativa a las empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2025 es la siguiente (en miles de euros):

	Valor neto contable	Porcentaje de participación directa	Capital	Reservas	Otras partidas de patrimonio neto	Resultado del ejercicio	Total patrimonio neto
RLP Henares, S.A. ⁽¹⁾	22 114	50%	4 958	(844)	(471)	(724)	2 919

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

La información relativa a las empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2024 fue la siguiente (en miles de euros):

	Valor neto contable	Porcentaje de participación directa	Capital	Reservas	Otras partidas de patrimonio neto	Resultado del ejercicio	Total patrimonio neto
RLP Henares, S.A. ⁽¹⁾	22 114	50%	4 958	800	(837)	(1 644)	3 277

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

La sociedad participada no cotiza en bolsa.

A 31 de diciembre de 2025 los Administradores de RLP Henares, S.A. han determinado el valor recuperable de sus activos inmobiliarios en base a las tasaciones realizadas por un experto independiente de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). El valor de mercado total de los activos inmobiliarios de RLP Henares a 31 de diciembre de 2025 asciende a 137.100 miles de euros, con un valor neto contable de los activos inmobiliarios en dicha participada por importe de 47.357 miles de euros (valor de mercado total de 126.300 miles de euros y valor neto contable de los activos inmobiliarios de 48.339 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Dichos activos inmobiliarios, que se corresponden con 11 naves logísticas sitas en Guadalajara, han sido valorados bajo el supuesto de rentabilidad, siendo las siguientes las principales hipótesis utilizadas en el ejercicio de valoración:

Yields	2025	2024
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	5,45% - 5,65%	5,55% - 5,75%
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Discount Rate)	7,45% - 8,05%	7,55% - 8,15%

10. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

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

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
 (Expresada en miles de euros)

Descripción	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Créditos y partidas a cobrar a largo plazo:		
Fianzas y depósitos constituidos	94	431
Deudores comerciales a largo plazo		697
	94	1.128
Créditos y partidas a cobrar a corto plazo:		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	53	268
Otros activos financieros a corto plazo	181	2
	234	270
	328	1.398

A 31 de diciembre de 2025, el epígrafe de "Inversiones financieras a largo plazo-Otros activos financieros" está integrado por las fianzas depositadas derivadas de los arrendamientos que constituyen el objeto social de la Sociedad por importe de 92 miles de euros (431 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

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

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

La totalidad de dichos saldos están denominados en euros.

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee la Sociedad las cuales devengan tipos de interés de mercado sin restricciones a su disponibilidad ni sometidas a pignoración a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

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

12. PATRIMONIO NETO

12.1 Capital social

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

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

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

- El 28 de julio de 2021 se acordó una ampliación de capital social de 28 miles de euros mediante emisión de 28.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Adicionalmente, se acordó el desembolso de una prima de emisión a razón de 4,71 euros por acción emitida en esta ampliación de capital, ascendiendo así el total de la prima de emisión a 132 miles de euros.
- El 29 de julio de 2021 se acordó una ampliación de capital social de 1.762 miles de euros mediante emisión de 1.762.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)

Adicionalmente, se acordó el desembolso de una prima de emisión a razón de 1,50 euros por acción emitida en esta ampliación de capital, ascendiendo así el total de la prima de emisión a 2.643 miles de euros.

- El 30 de noviembre de 2021 se acordó una ampliación de capital social de 549 miles de euros mediante emisión de 549.200 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Adicionalmente, se acordó el desembolso de una prima de emisión a razón de 1,50 euros por acción emitida en esta ampliación de capital, ascendiendo así el total de la prima de emisión a 824 miles de euros. Aunque esta ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil con fecha 4 de enero de 2022, se registró en el balance al 31 de diciembre de 2021 al cumplirse todos los preceptos de la normativa al respecto.
- El 29 de marzo de 2023, con el objeto de cumplir con el requisito de capital mínimo requerido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, y en el contexto de la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en BME Growth, se acordó una ampliación de capital social con cargo a prima de emisión de 2.639 miles de euros mediante el incremento del valor nominal de todas y cada una de las 2.399.200 acciones en las que actualmente se divide el capital social de la Sociedad y que es de 1 euro por acción, hasta el importe de 2,10 euros por acción, es decir, aumentarlo en la cuantía de 1,10 euros por acción.

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

A 31 de diciembre de 2025 no existen accionistas titulares de participaciones superiores al 10% del capital de la Sociedad, tanto directas como indirectas y su derecho de voto correspondientes.

Las participaciones iguales o superiores al 5% corresponden a:

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

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

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

12.2 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.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)

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

En el ejercicio 2025 la Sociedad ha dotado reserva legal por un importe de 31 miles de euros en base a la aplicación del resultado del ejercicio 2024 (Nota 3). A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no había dotado la reserva legal al no haber generado resultados positivos en ejercicios anteriores.

A 31 de diciembre de 2025 la reserva legal no se encuentra totalmente constituida.

12.3 Prima de emisión

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

12.4 Otras reservas

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

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Reserva de fusión	2.407	2.407
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(5.701)	(5.978)
Total reservas	(3.294)	(3.571)

12.5 Acciones en patrimonio propias

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

	31 de diciembre de 2025	
	Nº acciones	Miles de euros
Al inicio del periodo	3.847	100
Aumentos/Compras	237	6
Disminuciones/Enajenaciones y otros	(1.037)	(28)
Al cierre del periodo/ejercicio	3.047	78

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

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de diciembre de 2025 representan el 0,13% del capital social de la Sociedad, siendo el coste medio de las acciones propias de 26 euros por acción (0,16% y 26 euros al 31 de diciembre de 2024, respectivamente).

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

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)

12.6 Otras aportaciones de Socios

Con fecha 16 de diciembre de 2025, la Junta de Accionistas ha aprobado la devolución de otras aportaciones de socios por importe de 2.100 miles de euros. Durante el ejercicio 2024 no se realizaron devoluciones ni aportaciones de socios.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, el epígrafe de otras aportaciones de socios de la Sociedad asciende a 51.882 y 53.982 miles de euros, respectivamente.

Dichas aportaciones son de libre distribución.

13. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

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

Descripción	Miles de euros	
	31/12/2025	31/12/2024
Préstamos y partidas a pagar a largo plazo:		
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 13.4)	561	1.211
Deudas con entidades de crédito a largo plazo (Nota 13.2)	5.106	25.596
Otros pasivos financieros a largo plazo (Nota 13.1)	109	443
	5.776	27.250
Préstamos y partidas a pagar a corto plazo:		
Deudas con entidades de crédito a corto plazo (Nota 13.2)	228	835
Proveedores y otros acreedores (Nota 13.1) (*)	213	152
	441	987
	6.217	28.237

(*) Excluidos los saldos con Administraciones Públicas (Nota 14).

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

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

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

	Miles de euros	
	31/12/2025	31/12/2024
A largo plazo		
Otros pasivos financieros a largo plazo	109	443
A corto plazo		
Proveedores y otros acreedores	213	151
Total Otros pasivos financieros	322	594

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)

13.2 Deudas con entidades de crédito

A 31 de diciembre de 2025 se han traspasado dos de los préstamos hipotecarios al epígrafe de "Pasivos directamente asociados con activos no corrientes mantenidos para la venta" (véase Nota 6). Tras lo anterior, las deudas con entidades de crédito a largo plazo incluyen dos contratos de préstamo hipotecario cuyo detalle es el siguiente:

Miles de euros

Valor nominal (miles de euros)	Coste amortizado a 31/12/2025	Fecha inicial	Tipo de interés	Fecha vencimiento
2.586	2.575	25/05/2022	Euribor 3 meses + Diferencial	Mayo de 2027
2.751	2.730	07/07/2022	Euribor 3 meses + Diferencial	Julio de 2027
5.337	5.305			

La deuda a largo plazo de la Sociedad se encuentra registrada a coste amortizado en el pasivo no corriente bajo el epígrafe de "Deudas con entidades de crédito". A 31 de diciembre de 2025, el importe de los gastos de formalización de deuda asciende a 32 miles de euros (a 31 de diciembre 2024 ascendió a 619 miles de euros). Los intereses devengados pendientes de pago a 31 de diciembre de 2025 ascienden a 26 miles de euros (88 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Bajo el epígrafe de "Deudas a corto plazo con entidades de crédito" se ha registrado el importe de los intereses devengados no pagados y el de las cuotas de amortización del principal a corto plazo. El vencimiento de la deuda se incluye en la nota 7.2.

En relación a los dos préstamos hipotecarios incluidos en el epígrafe de "Pasivos directamente asociados con activos no corrientes mantenidos para la venta" por importe de 20.516 miles de euros, el detalle es el siguiente:

Miles de euros

Valor nominal (miles de euros)	Coste amortizado a 31/12/2025	Fecha inicial	Tipo de interés	Fecha vencimiento
5.722	5.718	26/04/2021	Euribor 3 meses + Diferencial	Abril de 2026
15.155	14.763	29/12/2022	Euribor 3 meses + Diferencial	Diciembre de 2027
20.877	20.481			

Los intereses devengados pendientes de pago a 31 de diciembre de 2025 por dichos préstamos ascienden a 35 miles de euros.

Tal y como se menciona en la Nota 7, las inversiones inmobiliarias se encuentran en garantía de los préstamos financieros.

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 2025.

13.3 Derivados

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad tenía contratado el siguiente derivado (en miles de euros):

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)

Ejercicio 2025

	31/12/2025					
	No corriente					
	Principal cubierto	Vencimiento	Tipo de cambio variable	Liquidaciones	Activo	Pasivo
SWAP de tipo de interés	15.155	2027	Euribor a 3 meses	Trimestrales	-	189
					-	189

Ejercicio 2024

	31/12/2024					
	No corriente					
	Principal cubierto	Vencimiento	Tipo de cambio variable	Liquidaciones	Activo	Pasivo
SWAP de tipo de interés	15.530	2027	Euribor a 3 meses	Trimestrales	-	297
					-	297

A 31 de diciembre de 2025 se ha traspasado al epígrafe de "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta" el derivado que tenía registrado la Sociedad durante el ejercicio 2025 y a 31 de diciembre de 2024 (véase Nota 6). A 31 de diciembre de 2025, la valoración de dicho derivado asciende a un importe de 189 miles de euros (297 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

La Sociedad ha aplicado durante el ejercicio 2025 y 2024 hasta el 31 de diciembre de 2025 la contabilidad de coberturas a este derivado, al haber concluido que se cumplen para ello las condiciones fijadas por el marco de información financiera.

- Estrategia de contratación de derivados:

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

- Relación económica entre partida cubierta y los derivados:

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

- Ratio de cobertura:

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

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)

- Eficacia de los derivados:

La Sociedad ha realizado estudios y comprobaciones en colaboración de expertos en la materia obteniendo que el porcentaje de eficacia se sitúa en 100% al 31 de diciembre de 2025, por lo que no han surgido ineficacias a reconocer en cuenta de pérdidas y ganancias del periodo.

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

Impacto en Patrimonio Neto	Miles de euros	
	2025	2024
Por valoraciones de derivados	(108)	43
Por flujos de caja de derivados	-	-
Total	(108)	43

13.4 Deudas con empresas del grupo y asociadas

Con fecha 21 de marzo de 2024, la Sociedad formalizó un contrato de préstamo con RLP Henares, S.A. por importe nominal de 1.150 miles de euros, que devenga un interés referenciado a Euribor 3 meses más un diferencial. En el mes de julio de 2025 se han amortizado de forma anticipada 600 miles de euros del principal del préstamo. Este préstamo vence en su totalidad en marzo de 2029.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 se incluyen en el epígrafe de "Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo" los intereses devengados capitalizados de dicho préstamo por importe de 11 y 61 miles de euros, respectivamente.

13.5 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 2025	31 de diciembre de 2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	42	26
Ratio de operaciones pagadas	42	22
Ratio de operaciones pendientes de pago	1	109
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	1.487	486
Total pagos pendientes	142	23

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)	2025	2024
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	62	99
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	51%%	79%

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)

Volumen (miles de euro)	2025	2024
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	888	399
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	60%	82%

14. SITUACIÓN FISCAL

14.1 Saldos con Administraciones Públicas

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

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Hacienda Pública deudora por IVA	-	-
Hacienda Pública deudora por retenciones practicadas	23	188
Total saldos deudores	23	188
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	9	8
Hacienda Pública acreedora por IVA	47	53
Total saldos acreedores	56	61

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales los ejercicios 2022 y siguientes para todos los impuestos que le son de aplicación, así como el Impuesto sobre Sociedades desde el ejercicio 2021.

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.

14.2 Impuesto de sociedades

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

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad cumple con todos los requisitos establecidos en la citada Ley. De acuerdo con el régimen fiscal especial de las SOCIMI, los rendimientos derivados de su actividad que cumplan los requisitos exigidos están exentos de tributación.

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

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)

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

	2025			
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Estado total de cambios en el PN	Total
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General		
Resultado antes de impuestos	(927)	-	-	(927)
Diferencias permanentes	(112)	-	-	(112)
Base imponible	(1.039)	-	-	(1.039)

	2024			
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Estado total de cambios en el PN	Total
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General		
Resultado antes de impuestos	309	-	-	309
Diferencias permanentes	(1.363)	-	-	(1.363)
Diferencias temporarias	137	-	-	137
Base imponible	(917)	-	-	(917)

Las diferencias permanentes corresponden a la reversión neta de los deterioros de las inversiones inmobiliarias por importe de 112 miles de euros (reversión de 1.363 miles de euros en 2024).

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad se encuentra acogida al régimen fiscal SOCIMI. Conforme a lo establecido en el mismo, el tipo fiscal aplicable a la base imponible es 0% para rentas que cumplen con el régimen de SOCIMI.

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

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Impuesto corriente	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	(23)	(188)
Impuesto sobre sociedades a pagar / (devolver)	(23)	(188)

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad ha generado bases imponibles negativas por un importe de 1.043 miles de euros (917 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Dado que la Sociedad tributa dentro del régimen SOCIMI, dichas bases imponibles negativas no han sido reconocidas, fiscal o contablemente, al considerar los Administradores que no se darán las condiciones para su uso en ejercicios futuros. El detalle de las bases imponibles negativas pendientes de compensar es el siguiente:

Año	Miles de euros	
	2025	2024
2020	1	1
2021	959	959
2022	1.754	1.754
2023	1.123	1.123
2024	917	917
2025	1.039	-
	5.793	4.754

15. INGRESOS Y GASTOS

15.1 Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios se corresponde con los ingresos por arrendamientos a fecha 31 de diciembre de 2025 por importe de 2.534 miles de euros (2.486 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

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

15.2 Otros gastos de explotación

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

	Miles de euros	
	2025	2024
Reparaciones y mantenimiento	2	7
Servicio de profesionales independientes	1.139	1.339
Primas de seguros	72	75
Servicios bancarios y similares	15	7
Publicidad	3	-
Otros servicios	110	112
Tributos	53	54
Total Otros gastos de explotación	1.394	1.594

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

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)

En el ejercicio 2025, dentro de los servicios de profesionales independientes, se encuentra registrada, por importe de 830 miles de euros (935 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), la comisión de las entidades gestoras de la Sociedad, Azora Capital, S.L. y posteriormente Azora Investment Management, S.L. Adicionalmente, en el ejercicio 2024 se registraban en esta cuenta los gastos relativos al proceso de adquisición de las nuevas inversiones que no cumplían con los requisitos para ser capitalizados.

15.3 Ingresos y gastos financieros

El detalle de los ingresos financieros es el siguiente:

	2025	2024
Por depósito a plazo	40	360
Otros ingresos financieros	80	148
Total ingresos financieros	120	508

Con fecha 4 de mayo de 2023, la Sociedad firmó un contrato de depósito a plazo a tipo fijo con una entidad financiera. A través de dicho contrato, se deposita un importe a un tipo de interés de mercado. La duración del depósito es de 7 días y se renueva con carácter automático, salvo comunicación de cualquiera de las partes con al menos un día hábil de antelación a la fecha de vencimiento. El periodo de cobro de intereses es al vencimiento. Por otro lado, los "Otros ingresos financieros" por importe de 148 miles de euros en el ejercicio 2024 se correspondían con la liquidación del derivado de cobertura (80 miles de euros de ingresos en el ejercicio 2025).

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

	2025	2024
Por deudas con terceros	1.266	1.410
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	50	60
Total gastos financieros	1.316	1.470

Los gastos financieros por deudas con terceros se corresponden con los gastos de intereses generados por las deudas con entidades de crédito mantenidos por la Sociedad (Nota 13.2). Los gastos financieros por deudas con empresas del grupo y asociadas se corresponden con los gastos de intereses generados por la deuda con RLP Henares, S.A. (Nota 12.4).

15.4 Saldos y transacciones con entidades vinculadas

Las entidades vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2025 y 2024, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

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

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad mantiene un saldo acreedor con RLP Henares, S.A. por importe de 561 miles de euros en concepto de deuda a largo plazo con dicha entidad (1.211 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) (Nota 13.4).

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)

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

	Sociedad	2025	2024
Servicios exteriores	Azora Capital, S.L./Azora Investment Management, S.L.	830	935
Gastos financieros	RLP Henares, S.A.	50	60

16. 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 2025 por los actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad por los servicios prestados y dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración, en base a la política de remuneraciones de los consejeros aprobada por los accionistas, ascienden a 80 miles de euros (80 miles de euros en 2024).

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existían anticipos, ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

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

Durante el ejercicio 2025 y 2024 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por importe de 46 miles de euros (49 miles de euros durante el ejercicio 2024).

Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

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

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

Retribución al personal de alta dirección

La Sociedad no dispone de alta dirección, desempeñando dichas funciones los miembros del Consejo de Administración, sin que sus miembros sean remunerados por estas funciones.

17. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI

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

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

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

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

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)

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

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

- 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 en ejercicios anteriores.

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

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

(*) La Sociedad comenzó la construcción de una nave en este terreno en el mes de abril de 2025.

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

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

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

Los indicados en los puntos f y g.

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

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

18. OTRA INFORMACIÓN

18.1 Honorarios de auditoría

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)

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

	Miles de euros	
	2025	2024
Servicios de auditoría de cuentas	24	23
Otros servicios distintos de auditoría (*)	39	38
	63	61

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

18.2 Estructura del personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2025 y 2024, detallado por categorías, es el siguiente:

	2025	2024
Personal técnico	1	1

En cuanto a los trabajadores con discapacidad, a 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad no contaba con empleados con discapacidad.

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

	2025		2024	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Personal técnico	-	1	-	1

18.3 Otros compromisos

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad no mantiene compromisos que puedan tener impacto relevante sobre las cuentas anuales y que no hayan sido previamente desglosados en esta memoria.

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

19. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2025, no se han producido hechos posteriores que puedan tener un impacto significativo sobre las presentes cuentas anuales.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

1. Entorno macroeconómico y de la Sociedad

El año 2025 estuvo marcado por un cambio decisivo en las condiciones monetarias globales, a medida que la tendencia desinflacionaria se consolidó y los bancos centrales ganaron confianza para iniciar una relajación gradual de sus políticas restrictivas. Tanto el Banco Central Europeo (BCE) como la Reserva Federal de Estados Unidos (Fed) lideraron esta transición hacia un escenario más estable.

En Europa, el BCE adoptó una senda clara de recortes, reduciendo el tipo de depósito del 3,00% al 2,00% en cuatro movimientos a lo largo del año, mientras que el tipo principal de financiación se situó en el 2,15%. Este ajuste estuvo respaldado por la rápida normalización de la inflación, que cayó al 1,9% interanual en diciembre de 2025, reforzando el argumento a favor de una política menos restrictiva. En Estados Unidos, la Fed avanzó con mayor cautela, culminando en un recorte de 25 puntos básicos en diciembre, situando el rango objetivo de los fondos federales en 3,50%-3,75%, en un contexto de inflación general del 2,7% y subyacente del 2,6%.

Dentro de este marco, la principal implicación para los activos reales fue la reducción del riesgo: el mercado pasó de descontar un escenario de "tipos altos durante más tiempo" hacia un corredor monetario más estable, permitiendo reactivar el análisis de inversiones y el descubrimiento de precios. Los mercados de bonos reflejaron esta dinámica, con una compresión significativa de las primas de riesgo periféricas en Europa, donde el diferencial italiano a 10 años frente a Alemania se situó en torno a 0,7 puntos porcentuales y el español por debajo de 0,5, niveles históricamente estrechos.

En términos de crecimiento, la zona euro registró un avance del 1,5% en 2025, mostrando una recuperación moderada pero desigual. España volvió a destacar como una de las economías más dinámicas, con un crecimiento del PIB del 2,8% impulsado por la demanda interna y un consumo de los hogares que representó el 56,5% del PIB. Además, los fundamentales del sector privado se mantuvieron sólidos, con un apalancamiento relativamente contenido y una riqueza financiera neta de los hogares que alcanzó el 153,7% del PIB, proporcionando un soporte defensivo para la demanda inmobiliaria.

El mercado inmobiliario europeo también evidenció un giro positivo en 2025. Diferentes fuentes del sector estiman que la inversión inmobiliaria en Europa alcanzó los 241.000 millones de euros, un 13% más interanual, reflejando una transición desde el "congelamiento" de 2023 hacia una recuperación selectiva. España capturó de forma convincente esta renovada liquidez, alcanzando un volumen total de inversión de 18.450 millones de euros, un incremento del 31% interanual, consolidándose como uno de los mercados más resilientes del continente.

La inversión en el sector industrial y logístico en 2025, en un contexto marcado por la estabilización de los tipos de interés y una progresiva recuperación de la confianza inversora, alcanzó los 1.270 millones de euros, en línea con la media histórica, con un total de 53 transacciones, de las cuales el 47% se concentró en operaciones superiores a 50 millones de euros. Por su parte, la contratación se situó en 1,62 millones de m², con un comportamiento dispar entre los principales mercados: incremento del 2% en Madrid y descenso del 13% en Barcelona, condicionado en este último caso por la limitada disponibilidad de producto.

El objetivo de la sociedad para el año 2026 es continuar con el plan de negocio establecido, centrado en tres ejes principales: 1. Comercialización y optimización de contratos existentes, 2. Regularización, y 3. Inversiones en Capex de mejoras / ESG.

2. Evolución de la actividad de la Sociedad

Las cuentas anuales de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 han sido formuladas conforme a las normas establecidas por el Plan General de Contabilidad, así como el resto de normativa contable y mercantil que le es de aplicación a la Sociedad. En el balance a cierre del ejercicio destaca, según se señala en la memoria de las cuentas anuales, el importe de los activos inmobiliarios reflejados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" y "Activos no corrientes mantenidos para la venta" por importe de 53.299 miles de euros (54.021 miles de euros a 31 de diciembre 2024).

Inversiones inmobiliarias

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en miles de euros)

El incremento del epígrafe se debe principalmente a las altas por costes incurridos asociados a las mejoras realizadas en las distintas naves logísticas por importe de 111 miles de euros.

Patrimonio neto

El capital social, totalmente desembolsado, asciende a 5.038 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (5.038 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). El patrimonio neto de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 asciende a 53.423 miles de euros (56.321 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo y deudas bancarias incluidas en el epígrafe de "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta"

La financiación de la Sociedad corresponde a diversos contratos de préstamos con garantía hipotecaria con varias entidades financieras por importe nominal de 26.214 miles de euros (26.963 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

3. Evolución previsible de la Sociedad y principales riesgos

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

Políticas de gestión del riesgo financiero

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

- **Riesgo de operaciones:** los conflictos geopolíticos surgidos en los últimos años, especialmente en Europa Oriental y Oriente Medio, continúan generando un entorno global incierto a nivel mundial en el corto, medio y largo plazo. Aunque la Sociedad no desarrolla operaciones en las zonas directamente afectadas ni ha identificado impactos significativos en su actividad, monitorea de forma constante la evolución de estos acontecimientos y de los indicadores macroeconómicos y de mercado que podrían influir en el sector inmobiliario, evaluando de forma recurrente cualquier riesgo potencial para su operativa.
- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito de la Sociedad proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas contratadas con los inquilinos. La Sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos, los contratos que se suscriben, los cuales contemplan el pago por anticipado de las rentas de los mismos y la exigencia de garantías financieras legales y adicionales que cubren posibles impagos. En este sentido, la Sociedad cuenta con clientes con una posición financiera estable, hecho que facilita el cobro de la totalidad de las rentas devengadas en el ejercicio, con independencia del entorno económico complejo provocado por los conflictos bélicos antes mencionados. Con carácter general, la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.
- **Riesgo de liquidez:** La Sociedad tiene clasificados a 31 de diciembre de 2025 como corrientes, los activos y pasivos relativos a los dos activos mantenidos para la venta, al existir a la fecha un plan formal para la venta de dichos activos y cumplirse los requisitos indicados por la norma para dicha clasificación.

En este sentido, el préstamo asociado a uno de los activos por importe de 5.718 miles de euros, clasificado como pasivo mantenido para la venta, tiene vencimiento el 30 de abril de 2026. La Sociedad estima, en base a la situación de las negociaciones existentes a la fecha

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

de formulación de estas cuentas anuales, que el activo será vendido antes de vencimiento de la deuda pero, en cualquier caso, la Dirección de la Sociedad se encuentra en conversaciones con la entidad bancaria para, en caso de que no se materialice la venta de ese activo en el plazo previsto, refinanciar dicho préstamo para el que, además, cuenta con la garantía del propio activo, cuyo valor razonable actual es superior al importe adeudado.

- 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 2025, la deuda financiera de la Sociedad está parcialmente cubierta con un SWAP de tipo de interés.

4. Actividades de Investigación y desarrollo

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

5. Acciones Propias

Evolución del precio de la acción:

La cotización de la acción al 31 de diciembre de 2025 es de 27 euros.

Acciones propias:

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

	31 de diciembre de 2025	
	Nº acciones	Miles de euros
Al inicio del periodo	3.847	100
Aumentos/Compras	237	6
Disminuciones/Enajenaciones y otros	(1.037)	(28)
Al cierre del periodo/ejercicio	3.047	78

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

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en miles de euros)

6. Evolución de la plantilla

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

7. Otra información

El periodo medio de pago del ejercicio asciende a 42 días, habiendo aumentado en 16 días respecto al pasado ejercicio 2024.

8. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2025, no se han producido hechos posteriores que puedan tener un impacto significativo sobre las presentes cuentas anuales.

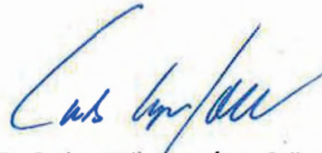
Diligencia de Formulación de las cuentas anuales y el informe de gestión

El Consejo de Administración de la sociedad Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A., en fecha 26 de febrero de 2026, 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 2025, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

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



D. Luis Céniga Imaz
Presidente



D. Carlos Wilhelm López Jall
Vicepresidente



D. Guillermo Bergàreche Quintana
Consejero



D. Francisco Javier Picón García de Leániz
Consejero