

**Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A.
y sociedades dependientes**

Informe de auditoría

Cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2022

Informe de gestión consolidado



Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Aspectos más relevantes de la auditoría**Modo en el que se han tratado en la auditoría****Valoración de las inversiones inmobiliarias**

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 81% de los activos del Grupo. Según se describe en la nota 2.7, el Grupo aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40, y ha registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2022 una variación positiva del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 2.148 miles de euros, según lo descrito en la nota 5 de la memoria consolidada. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance consolidado asciende a 59.415 miles de euros a 31 de diciembre de 2022.

El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por un experto independiente. Las valoraciones son realizadas conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS) y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), cuya metodología ha sido descrita en las notas 2.7 y 5 de la memoria consolidada adjunta. El valorador considera variables específicas como los contratos de arrendamiento firmados y, en concreto, su renta. Igualmente asumen determinadas hipótesis claves como rentabilidades de salida (*exit yields*), rentas estimadas de mercado y tasas de descuento llegando a una valoración final.

La importancia de las estimaciones y juicios que conllevan estas valoraciones, unido a que un porcentaje de diferencia en la valoración de una propiedad podría resultar en una cifra material, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como un aspecto más relevante de la auditoría.

Para las adquisiciones de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, comprobamos la documentación clave soporte de una muestra de ellas, tales como contratos y escrituras de compraventa, u otros documentos que afectan al precio.

Adicionalmente, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por el experto independiente contratado por la dirección, sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Hemos comprobado que las valoraciones se han realizado conforme a metodología aceptada.
- Discusión de las principales hipótesis claves de la valoración mediante diversas reuniones con el experto valorador y la dirección.
- Realización de pruebas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador.

Adicionalmente, hemos comprobado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2.1 de las cuentas anuales consolidadas, que describe que los administradores de la Sociedad dominante han formulado las cuentas anuales consolidadas de conformidad con las NIIF-UE por primera vez. Siendo de aplicación la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", se ha considerado como fecha de primera aplicación el 1 de enero de 2021 y se han detallado los criterios de transición a la nueva normativa. Estas cuentas anuales consolidadas se han formulado considerando las NIIF-UE en vigor al 31 de diciembre de 2022. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.



Otras cuestiones

Las cifras correspondientes al ejercicio anual anterior terminado el 31 de diciembre de 2021 y las cifras a 1 de enero de 2021, que se incluyen a efectos comparativos en los estados de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022, no han sido auditadas.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.



Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Rafael Pérez Guerra (20738)

27 de febrero de 2023



**PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.**

2023 Núm. 01/23/01010

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

MILEPRO LOGÍSTICA ULTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2022
e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2022

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	A 31 de diciembre de 2022	A 31 de diciembre de 2021 (*)	A 1 de enero de 2021 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE		59.720	14.412	-
Inversiones inmobiliarias	5	59.415	14.312	-
Inversiones financieras a largo plazo	6 y 7	305	100	-
Otros activos financieros		305	100	-
ACTIVO CORRIENTE		13.416	6.818	14
Existencias		16	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	2.513	154	-
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6	537	-	-
Deudores varios	6	15	-	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	1.961	154	-
Inversiones financieras a corto plazo	6 y 7	574	-	-
Periodificaciones a corto plazo		59	46	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	10.254	6.618	14
		73.136	21.230	14

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2022.

(*) Cifras no auditadas. Nota 2.1.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	A 31 de diciembre de 2022	A 31 de diciembre de 2021 (*)	A 1 de enero de 2021 (*)
PATRIMONIO NETO		45.184	14.602	14
Fondos propios		45.184	14.602	14
Capital escriturado	9	2.399	2.399	60
Capital no exigido	9	-	-	(45)
Prima de emisión	9	3.599	3.599	-
Otras aportaciones de socios	10	36.143	6.143	-
Otras reservas	10	2.461	(1)	-
Resultado del ejercicio	10	582	2.462	(1)
PASIVO NO CORRIENTE		26.860	6.264	-
Deudas a largo plazo	6 y 11	26.860	6.264	-
Deudas con entidades de crédito		26.555	6.164	-
Otros pasivos financieros		305	100	-
PASIVO CORRIENTE		1.092	364	-
Provisiones a corto plazo		6	-	-
Deudas a corto plazo		419	146	-
Deudas con entidades de crédito	6 y 11	304	146	-
Otros pasivos financieros		115	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11	665	218	-
Otros acreedores	6	635	173	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	30	45	-
Periodificaciones a corto plazo		2	-	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		73.136	21.230	14

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2022.

(*) Cifras no auditadas. Nota 2.1.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

	Nota	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	12	1.003	400
Gastos de personal	12	(86)	-
Otros gastos de explotación	12	(2.262)	(1.097)
Servicios exteriores		(2.246)	(1.097)
Tributos		(16)	-
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	5	2.148	3.332
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		803	2.635
Ingresos financieros		1	-
Gastos financieros	12	(222)	(173)
RESULTADO FINANCIERO		(221)	(173)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		582	2.462
Impuestos sobre beneficios	13	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		582	2.462
Ganancia Básica y diluida por acción	9	0,24	2,84

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2022.

(*) Cifras no auditadas. Ver Nota 2.1.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresado en miles de euros)

	Nota	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 (*)
Resultado del ejercicio	10	582	2.462
Otro resultado global:			
<i>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</i>		-	-
<i>Partidas que no se reclasificarán a resultados</i>		-	-
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos		-	-
Total resultado global del ejercicio		582	2.462

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2022.

(*) Cifras no auditadas. Nota 2.1.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresado en miles de euros)

	Capital escriturado (Nota 9)	Capital no exigido (Nota 9)	Prima de emisión (Nota 9)	Otras Reservas (Nota 10)	Resultado del ejercicio (Nota 10)	Otras aportaciones de socios (Nota 10)	TOTAL
SALDO INICIAL 1 DE ENERO DE 2021 (*)	60	(45)	-	-	(1)	-	14
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	2.462	-	2.462
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-
Total resultado global del ejercicio	2.339	-	3.599	-	2.462	-	2.462
Ampliación de capital (Nota 9)	-	45	-	(1)	1	6.143	5.938
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	6.188
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto y otros movimientos	2.339	45	3.599	(1)	1	6.143	12.126
SALDO FINAL 31 DE DICIEMBRE 2021 (*)	2.399	-	3.599	(1)	2.462	6.143	14.602
SALDO INICIAL 1 DE ENERO DE 2022 (*)	2.399	-	3.599	(1)	2.462	6.143	14.602
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	582	-	582
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	-	582	-	582
Ampliación de capital	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	2.462	(2.462)	30.000	30.000
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto y otros movimientos	-	-	-	2.462	(2.462)	30.000	30.000
SALDO FINAL 31 DE DICIEMBRE 2022	2.399	-	3.599	2.461	582	36.143	45.184

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2022.
(*) Cifras no auditadas. Nota 2.1.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresado en miles de euros)

	Nota	Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022	Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(2.931)	(821)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		582	2.462
Ajustes al resultado:		(1.927)	(3.159)
- Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	5	(2.148)	(3.332)
- Resultado financiero	12	221	173
Cambios en el capital corriente		(1.586)	(124)
- Deudores y otras cuentas a cobrar	7	(2.359)	(154)
- Otros activos y pasivos corrientes		505	(46)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	11	447	218
- Pago de intereses		(179)	(142)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(29.315)	(10.980)
Pagos por inversiones		(29.315)	(10.980)
- Inversiones inmobiliarias	5	(29.315)	(10.980)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		35.882	18.405
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		30.000	12.126
- Emisión de otras aportaciones	10	30.000	12.126
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		5.882	6.279
- Emisión de deudas con entidades de crédito	11	20.635	6.343
- Emisión de deudas con empresas del grupo, multigrupo y asociadas		-	10.800
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	11	(12.929)	(64)
- Devolución y amortización de otros pasivos financieros	11	(1.824)	-
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo, multigrupo y asociadas		-	(10.800)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		3.636	6.604
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	8	6.618	14
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	8	10.254	6.618

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2022.

(*) Cifras no auditadas. Nota 2.1.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. (en adelante, "Sociedad Dominante") se constituyó en España el 5 de noviembre de 2020 de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital española. Su domicilio actual social se encuentra en la calle Villanueva, 2B, Escalera 1, Planta SM, 28001 Madrid.

Su objeto social está descrito en el artículo 2 de sus estatutos y consiste en:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Adicionalmente, el Grupo podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen en conjunto menos del 20% de las rentas en cada período impositivo.

Se excluyen todas las actividades que por ley deban cumplir requisitos especiales que el Grupo no satisfice.

a) Régimen regulatorio

La Sociedad Dominante está regulada por la Ley de Sociedades de Capital española.

Adicionalmente, la Sociedad Dominante comunicó con fecha 5 de julio de 2021 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y posteriores, por la que se regulan las SOCIMIs. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

- i) Deben tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- ii) Al menos el 80% de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

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

Las cuentas anuales individuales de Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. del ejercicio 2021 fueron formuladas el 11 de marzo de 2022 y fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General de Accionistas con fecha 10 de junio de 2022. Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad Dominante no contaba con la obligación de formular cuentas anuales consolidadas (Ver apartado b) siguiente y Notas 2.1 y 2.2).

Las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante del ejercicio 2020 fueron aprobadas por el Socio Único con fecha 4 de enero 2021.

Las cifras contenidas en las presentes cuentas anuales consolidadas están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

b) Sociedades dependientes

La Sociedad Dominante, Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A., es cabecera de un grupo de sociedades (en adelante, "el Grupo") que está conformado por la Sociedad Dominante y la siguiente sociedad dependiente al 31 de diciembre de 2022:

31 de diciembre de 2022:

Nombre	Domicilio	Actividad	Participación %
Gélida SPV, S.L. (Sociedad unipersonal)	Calle Villanueva, 2B, escalera 1, Planta SM. CP 28001, Madrid.	Inmobiliaria	100

La sociedad Gélida SPV, S.L. fue constituida el 19 de septiembre de 2019 bajo la denominación Meridia RE IV Proyecto 6, S.L. Posteriormente, con fecha el 29 de diciembre de 2022 se ha modificado su denominación social a la actual tras su incorporación al grupo consolidado como consecuencia de la compra por la Sociedad Dominante del 100% de sus participaciones sociales.

Dicha operación fue considerada y definida como una adquisición de activos, al no cumplir con la definición de negocio de acuerdo con IFRS 3. El 9 de septiembre de 2020, Gélida SPV 1, S.L. comunicó a la Agencia Tributaria la incorporación al régimen SOCIMI con efectos 1 de enero de 2020.

Al 31 de diciembre de 2021 y 1 de enero de 2021 la Sociedad Dominante no contaba con ninguna sociedad dependiente.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de las cuentas anuales consolidadas. Estas políticas se han aplicado de forma uniforme para los ejercicios presentados salvo que se indique lo contrario.

2.1 Bases de presentación

Las presentes cuentas anuales consolidadas son las primeras que Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (juntas, el Grupo) presentan bajo Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) y han sido formuladas de acuerdo con la NIIF 1, "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera". Estas cuentas anuales consolidadas han sido

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité de interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, las NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

La preparación de estas cuentas anuales consolidadas con arreglo a la NIIF-UE exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo. En la Nota 2.4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para las cuentas anuales consolidadas.

A lo largo de la memoria se desglosan cifras comparativas al 31 de diciembre de 2021 y 1 de enero de 2021 que no han sido auditadas.

Las presentes cuentas anuales consolidadas se han formulado bajo el enfoque de coste histórico, modificado por los criterios de registro de las inversiones inmobiliarias valoradas a valor razonable y los activos financieros valorados a valor razonable.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante el 24 febrero de 2023 y se espera que sean aprobadas por los accionistas sin modificación.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

2.2 Transición de información financiera consolidada a NIIF-UE

Debido a que la Sociedad Dominante no era matriz de ningún grupo a 31 de diciembre de 2021 ni a 1 de enero de 2021, a efectos comparativos se ha presentado la información relativa a las cuentas anuales individuales de la Sociedad (preparadas bajo Plan General Contable, "PGC") homogenizada con los siguientes impactos:

a) Balance

La conciliación del balance presentado a 1 de enero de 2021 con el balance de la Sociedad Dominante a dicha fecha es la siguiente:

	Miles de euros		
	Ejercicio a 1 de enero de 2021		
	Normativa local (PGC)	Impactos de transición a NIIF-UE	NIIF-UE
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones inmobiliarias	-	-	-
Inversiones financieras a largo plazo	-	-	-
Total activo no corriente	-	-	-
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	14	-	14
Total activo corriente	14	-	14
TOTAL ACTIVO	14	-	14
PATRIMONIO NETO			
Capital escriturado	60	-	60
Capital no exigido	(45)	-	(45)
Resultado del ejercicio	(1)	-	(1)
Patrimonio neto atribuible a los accionistas	-	-	-
Total patrimonio neto	14	-	14
Total pasivo no corriente	-	-	-
Total pasivo corriente	-	-	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	14	-	14

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

La conciliación del balance presentado a 31 de diciembre de 2021 con el balance de la Sociedad Dominante a dicha fecha es la siguiente:

	Miles de euros		
	Ejercicio a 31 de diciembre de 2021		
	Normativa local (PGC)	Impactos de transición a NIIF-UE	NIIF-UE
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones inmobiliarias	10.891	3.421	14.312
Inversiones financieras a largo plazo	100	-	100
Total activo no corriente	10.991	3.421	14.412
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	154	-	154
Periodificaciones a corto plazo	46	-	46
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6.618	-	6.618
Total activo corriente	6.818	-	6.818
TOTAL ACTIVO	17.809	3.421	21.230
PATRIMONIO NETO			
Capital escriturado	2.399	-	2.399
Prima de emisión	3.599	-	3.599
Otras aportaciones de socios	6.143	-	6.143
Otras reservas	(1)	-	(1)
Resultado del ejercicio	(959)	3.421	2.462
Total patrimonio neto	11.181	3.421	14.602
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a largo plazo	6.164	-	6.164
Otros pasivos financieros	100	-	100
Total pasivo no corriente	6.264	-	6.264
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo	146	-	146
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	218	-	218
Total pasivo corriente	364	-	364
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	17.809	3.421	21.230

Los impactos de la transición NIIF-UE se corresponden con la valoración posterior al reconocimiento de las inversiones inmobiliarias a valor razonable (NIC 40) y su correspondiente impacto fiscal.

Asimismo, en la transición a la NIIF-UE el Grupo ha evaluado la aplicación de la NIIF16 en relación con sus arrendamientos, concluyendo que los impactos de la aplicación de la misma no son significativos.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

b) Conciliación del resultado del ejercicio 2021

La conciliación del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 con el resultado del ejercicio de la Sociedad Dominante terminado en dicha fecha es la siguiente:

	<u>Miles de euros</u>		
	<u>Ejercicio del 1 de enero de 2021 al 31 de diciembre de 2021</u>		
	<u>Normativa local (PGC)</u>	<u>Impactos de transición a NIIF-UE</u>	<u>NIIF-UE</u>
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	400	-	400
Otros gastos de explotación	(1.097)	-	(1.097)
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-	3.332	3.332
Amortización de las inversiones inmobiliarias	(89)	89	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(786)	3.421	2.635
RESULTADO FINANCIERO	(173)	-	(173)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(959)	3.421	2.462
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	(959)	3.421	2.462

Los impactos de la transición NIIF-UE se corresponden con la valoración posterior al reconocimiento de las inversiones inmobiliarias a valor razonable (NIC 40) y su correspondiente impacto fiscal.

c) Impacto de la transición a las NIIF-UE sobre el Estado de flujos de efectivo

La transición a las NIIF-UE no tiene un impacto sobre el Estado de flujos de efectivo. La práctica totalidad de las diferencias se incluyen dentro de los flujos de efectivo de las actividades de explotación como ajustes al resultado y se corresponde con los impactos de la valoración de inversiones inmobiliarias a valor razonable.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

2.3 Nuevas normas NIIF-UE, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2022:

- NIC 16 (Modificación) "Inmovilizado material: importes percibidos antes del uso previsto"
- NIC 37 (Modificación) "Contratos de carácter oneroso: costes del cumplimiento de un contrato"
- NIIF 3 (Modificación) "Mejoras a las NIIF Ciclo 2018-2020":
 - NIIF 1 "Adopción por primera vez de las NIIF"
 - NIIF 9 "Instrumentos financieros"
 - NIC 41 "Agricultura"

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación:

- NIIF 17 "Contratos de seguros"
- NIIF 17 (Modificación) "Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 — Información comparativa"
- NIC 1 (Modificación) "Desglose de políticas contables"
- NIC 8 (Modificación) "Definición de estimaciones contables"
- NIC 12 (Modificación) "Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos derivados de una única transacción"

El Grupo no ha adoptado anticipadamente ninguna de las modificaciones expuestas anteriormente, ya que no tendría un efecto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea:

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el IASB y el *IFRS Interpretations Committee* han publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que no pueden adoptarse anticipadamente o que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) – "Venta o aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos."
- NIIF 16 (Modificación) "Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior"
- NIC 1 (Modificación) "Pasivos no corrientes con condiciones ("covenants")"

Si cualesquiera de las normas anteriores fueran adoptadas por la Unión Europea o se pudieran adoptar con anticipación, el Grupo las aplicaría con los efectos correspondientes en sus cuentas anuales consolidadas.

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

2.4 Uso de estimaciones

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

El Grupo hace estimaciones e hipótesis en relación con el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. Los ajustes que se produzcan al regularizar las estimaciones serán prospectivos. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

▪ Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

Los Administradores de la Sociedad Dominante realizan una evaluación del valor razonable de cada inmueble teniendo en cuenta las valoraciones independientes más recientes, y determinan el valor de un inmueble dentro de un rango de estimaciones del valor razonable aceptables.

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la realización de dicho juicio, el Grupo utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad del Grupo.
- ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- iii. Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y, si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

De cara a la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2022, los Administradores han solicitado valoraciones realizadas por expertos independientes de todos los inmuebles (Nota 5) de cara a reflejar el valor de mercado de estos a dicha fecha.

▪ Cumplimiento del Régimen SOCIMI

La Sociedad Dominante está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada en la Ley 11/2021, de 30 de junio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad Dominante está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre las ganancias del 0% (Nota 1). La modificación en la Ley 11/2021 grava con un 15% los beneficios no distribuidos a través de dividendos.

Los Administradores de la Sociedad Dominante realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, la estimación de los Administradores es que dichos requisitos se cumplen en los términos y plazos fijados, no procediendo registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre las ganancias.

Sin perjuicio de que los criterios de estimación se basen en apreciaciones racionales y con fundamento en elementos objetivos de análisis, es posible que los acontecimientos que pudieran tener lugar en un futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos períodos; lo que se haría, en caso de ser preciso

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

y conforme a la NIC 8, es reconocer de forma prospectiva el cambio de estimación en la cuenta de resultados consolidada.

2.5 Consolidación

(a) Dependientes

Dependientes son todas las entidades (incluidas las entidades estructuradas) sobre las que el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a obtener unos rendimientos variables por su implicación en la participada y tiene la capacidad de utilizar su poder sobre ella para influir sobre esos rendimientos. Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Se eliminan las transacciones inter-compañía, los saldos y las ganancias no realizadas en transacciones entre entidades del Grupo. Las pérdidas no realizadas también se eliminan. Cuando ha sido necesario se han ajustado los importes presentados por las dependientes para adecuarlos a las políticas contables del Grupo.

(b) Cambios en las participaciones en la propiedad en dependientes sin cambio de control

Las transacciones con participaciones no dominantes que no resulten en pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio – es decir, como transacciones con los propietarios en su calidad de tales. La diferencia entre el valor razonable de la contraprestación pagada y la correspondiente proporción adquirida del importe en libros de los activos netos de la dependiente se registra en el patrimonio neto. Las ganancias o pérdidas por enajenación de participaciones no dominantes también se reconocen en el patrimonio neto.

(c) Enajenaciones de dependientes

Cuando el Grupo deja de tener control, cualquier participación retenida en la entidad se vuelve a valorar a su valor razonable en la fecha en que se pierde el control, reconociéndose el cambio en el importe en libros en resultados. El valor razonable es el importe en libros inicial a efectos de la contabilización posterior de la participación retenida como una asociada, negocio conjunto o activo financiero. Además de ello, cualquier importe previamente reconocido en el otro resultado global en relación con dicha entidad se contabiliza como si el Grupo hubiera vendido directamente los activos o pasivos relacionados. Esto podría significar que los importes previamente reconocidos en el otro resultado global se reclasifiquen a la cuenta de resultados consolidada.

2.6 Información financiera por segmentos

La información sobre los segmentos de explotación se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra a la máxima autoridad en la toma de decisiones. Se ha identificado como la máxima autoridad en la toma de decisiones, que es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos de explotación, a los Administradores de la Sociedad Dominante, que son los encargados de la toma de decisiones estratégicas.

2.7 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del periodo y no son objeto de amortización anual. Corresponden a los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en la cuenta de resultados consolidada del periodo en que se producen.

El traspaso de las inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias se realiza cuando los activos están disponibles para su entrada en funcionamiento.

Cuando el Grupo registra como mayor valor razonable de una inversión inmobiliaria el coste de un activo que sustituye a otro ya incluido en dicho valor, el Grupo procede a reducir el valor del inmueble en el valor razonable del activo sustituido, registrando dicho impacto en el epígrafe "Variación del valor de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de resultados consolidada. En aquellos casos en que no se pueda identificar el valor razonable del activo sustituido, éste se registrará incrementando el valor razonable del inmueble, y posteriormente se reevalúa de forma periódica tomando como referencia las valoraciones realizadas por externos independientes.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes a la fecha de realización del balance consolidado (CBRE Valuation Advisory S.A. en este caso), de forma que al cierre de cada período el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por la Sociedad Dominante y que se ha realizado de acuerdo con los Profesional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

2.8 Existencias

Surgen existencias cuando hay un cambio en el uso de las inversiones inmobiliarias, evidenciado por el inicio de un desarrollo con vistas a la venta, y las propiedades son reclasificadas como existencias a su coste atribuido, que es el valor razonable a la fecha de reclasificación. Las existencias se valoran posteriormente al menor entre el coste y el valor neto de realización. El valor de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costes para completar el desarrollo y los gastos venta. Al cierre de este ejercicio, el Grupo no tiene existencias.

2.9 Activos financieros

Clasificación

La clasificación depende de la categoría de valoración que se determina sobre la base del modelo de negocio y las características de los flujos de caja contractuales, y solo reclasifica los activos financieros cuando y solo cuando cambia su modelo de negocio para gestionar dichos activos.

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global y activos financieros a coste amortizado.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

Valoración

Las adquisiciones y enajenaciones de inversiones se reconocen en la fecha en que el Grupo se compromete a adquirir o vender el activo. Las inversiones se reconocen inicialmente por el valor razonable más los costes de la transacción para todos los activos financieros no llevados a valor razonable con cambios en resultados. Los activos financieros valorados a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente por su valor razonable, y los costes de la transacción se cargan en la cuenta de resultados. Las inversiones se dan de baja cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de su titularidad.

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registrarán en resultados o en otro resultado global. Para las inversiones en instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, el Grupo ha realizado una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial para contabilizar toda la inversión de capital a valor razonable con cambios en otro resultado global.

Activos financieros a coste amortizado (Préstamos y cuentas a cobrar)

Los préstamos y cuentas a cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Surgen cuando el Grupo suministra dinero, bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar con la cuenta a cobrar. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance en que se clasifican como activos no corrientes.

Además, en esta categoría se incluyen los depósitos y las fianzas otorgadas a terceros. Los préstamos y cuentas a cobrar se contabilizan posteriormente por su coste amortizado de acuerdo al método del tipo de interés efectivo. Las cuentas a cobrar que no devenguen intereses de forma explícita se valoran por su nominal, siempre que el efecto de no actualizar financieramente los flujos de efectivo no sea significativo. La valoración posterior, en su caso, se continúa haciendo por su valor nominal.

Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global

Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, donde los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable con cambios en otro resultado global. Los movimientos en el valor en libros se toman a través de otro resultado global, excepto por el reconocimiento de ganancias o pérdidas por deterioro, ingresos por intereses y ganancias y pérdidas cambiarias que se reconocen en pérdidas y ganancias. Las pérdidas y ganancias no realizadas que surgen de cambios en el valor razonable se reconocen en el otro resultado global. Cuando estos activos financieros se venden o sufren pérdidas por deterioro del valor, los ajustes acumulados en el valor razonable reconocidos en el patrimonio neto se incluyen en la cuenta de resultados como pérdidas y ganancias.

Los valores razonables de las inversiones que cotizan se basan en precios de compra corrientes. Si el mercado para un activo financiero no es activo (y para los títulos que no cotizan), el Grupo establece el valor razonable empleando técnicas de valoración que incluyen el uso de transacciones libres recientes entre partes interesadas y debidamente informadas, referidas a otros instrumentos sustancialmente iguales y el análisis de flujos de efectivo descontados. En caso de que ninguna de las técnicas mencionadas pueda ser utilizada para estimar el valor razonable, las inversiones se contabilizan a su coste de adquisición menos las pérdidas por deterioro, si proceden.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

Para el caso de instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría, la Dirección del Grupo ha elegido presentar los beneficios y pérdidas del valor razonable de instrumentos de patrimonio en otro resultado global.

No hay una reclasificación posterior de beneficios y pérdidas del valor razonable a resultados después de la baja de la inversión. Las pérdidas por deterioro (y la reversión de pérdidas por deterioro) en instrumentos de patrimonio valorados a valor razonable con cambios en otro resultado global no se informan por separado de otros cambios en el valor razonable.

Los dividendos de dichas inversiones continúan siendo reconocidos en la cuenta de resultados cuando el Grupo tiene derecho a recibir los pagos.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos que no cumplen con los criterios de coste amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado global se clasifican como activos financieros a valor razonable con cambios en resultados. Las pérdidas y ganancias realizadas y no realizadas que surgen de cambios en el valor razonable de la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se incluyen en la cuenta de resultados en el ejercicio en que surgen.

Deterioro

El modelo de deterioro requiere el reconocimiento de las provisiones por deterioro basadas en el modelo de pérdida esperada en lugar de solamente las pérdidas crediticias incurridas.

El Grupo aplica para sus cuentas de clientes, cuentas a cobrar y otros activos, que corresponden en su mayor parte a clientes de reconocida solvencia con los que tiene amplia experiencia, el enfoque simplificado, reconociendo la pérdida de crédito esperada para toda la vida de los activos.

Para cuentas comerciales a cobrar y activos por contratos, siempre que no contengan un componente financiero significativo, el Grupo aplica el enfoque simplificado, que requiere reconocer una asignación de pérdida basada en el modelo de pérdida esperada en toda la vida del activo en cada fecha de presentación. El modelo del Grupo considera información interna, como el saldo expuesto en los clientes, factores externos como valoraciones crediticias de clientes y calificaciones de riesgo de agencias, así como las circunstancias específicas de los clientes considerando la información disponible sobre eventos pasados, condiciones actuales y elementos prospectivos.

2.10 Pasivos financieros

Pasivos financieros a coste amortizado (Deuda financiera)

La deuda financiera se reconoce inicialmente por su valor razonable, neto de los costes de la transacción incurridos. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su coste amortizado. Cualquier diferencia entre los ingresos obtenidos (netos de los costes de la transacción) y el valor de reembolso se reconoce en resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Las comisiones abonadas por la obtención de préstamos se reconocen como costes de la transacción del préstamo en la medida en que sea probable que se vaya a disponer de una parte o de la totalidad de la línea. En este caso, las comisiones se diferencian hasta que se produce la disposición. En la medida en que no exista evidencia de que sea probable que se vaya a disponer de todo o parte de la línea de crédito, la comisión se capitaliza como

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

un pago anticipado por servicios de liquidez y se amortiza en el periodo al que se refiere la disponibilidad del crédito.

La deuda financiera se elimina del balance cuando la obligación especificada en el contrato se haya pagado, cancelado o expirado. La diferencia entre el importe en libros de un pasivo financiero que se ha cancelado o cedido a otra parte y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en el resultado del ejercicio como otros ingresos o gastos financieros.

La deuda financiera se clasifica como pasivo corriente a menos que el Grupo tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Son pasivos que se adquieren con el propósito de venderlos en un corto plazo. Los derivados se consideran en esta categoría a no ser que estén designados como instrumentos de cobertura (Nota 15). Estos pasivos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio.

2.11 Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, y presentan por un neto en el balance, cuando existe un derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos, y el Grupo tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente. El derecho legalmente exigible no debe ser contingente dependiendo de hechos futuros y debe ser exigible en el curso normal del negocio y en caso de incumplimiento, insolvencia o quiebra de la sociedad o la contraparte.

2.12 Capital social y ganancias básicas y diluidas por acción.

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio atribuible a los propietarios de la Sociedad Dominante, excluyendo cualquier coste del servicio del patrimonio neto distinto de las acciones ordinarias entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, ajustado por los elementos de incentivos en acciones ordinarias emitidos durante el ejercicio y excluyendo las acciones propias.

Para las ganancias diluidas por acción se ajustan las cifras usadas en la determinación de las ganancias básicas por acción a tener en cuenta el efecto después del impuesto sobre las ganancias de los intereses y otros costes financieros asociados con las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos, y el número medio ponderado de acciones ordinarias adicionales que habría estado en circulación asumiendo la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

2.13 Impuestos corrientes y diferidos

Siguiendo el régimen fiscal de las SOCIMIs, la Sociedad Dominante está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo 0%.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a éste mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y posteriores modificaciones, la Sociedad Dominante estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad Dominante sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

No obstante, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

Asimismo, según se detalla en las modificaciones incorporadas en la Ley 11/2021, de 9 de julio, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 % sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Para aquellas sociedades del Grupo que no están enmarcadas dentro del régimen referido anteriormente, el gasto (ingreso) por impuesto sobre las ganancias es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de resultados consolidada. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros.

Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

2.14 Arrendamientos

a) Cuando el Grupo es el arrendatario

Los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y el correspondiente pasivo en la fecha en que el activo arrendado está disponible para su uso por el Grupo.

Los activos y pasivos que surgen de un arrendamiento se valoran inicialmente sobre una base de valor actual.

Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor actual neto de los siguientes pagos por arrendamiento:

- Pagos fijos (incluidos los pagos fijos en especie), menos cualquier incentivo de arrendamiento a cobrar;
- Pagos variables por arrendamiento que dependen de un índice o un tipo, inicialmente valorados con arreglo al índice o tipo en la fecha de comienzo;
- Importes que se espera que abone el Grupo en concepto de garantías del valor residual;
- El precio de ejercicio de una opción de compra si el grupo tiene la certeza razonable de que ejercerá esa opción, y
- Pagos de penalizaciones por rescisión del arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja el ejercicio por el grupo de esa opción.

Los pagos por arrendamiento a realizarse bajo opciones de prórroga razonablemente ciertas también se incluyen en la valoración del pasivo.

Los pagos por arrendamiento se descuentan usando el tipo de interés implícito en el arrendamiento.

b) Cuando el Grupo es el arrendador

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

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

2.15 Prestaciones a los empleados

Obligaciones a corto plazo y bonus

Los pasivos por sueldos y salarios, que se espera que se vayan a liquidar antes de los doce meses siguientes al cierre del ejercicio en el que los empleados prestan los correspondientes servicios, se reconocen en el ejercicio sobre el que se informa y se valoran por los importes que se espera pagar cuando se liquiden los pasivos. Los pasivos se presentan en el balance consolidado como obligaciones corrientes por prestaciones a los empleados.

2.16 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, cuando es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y cuando el importe se haya estimado de manera fiable. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan. Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

2.17 Reconocimiento de ingresos

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

Prestación de servicios

El Grupo presta servicios de alquiler. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento. Cuando el Grupo ofrece incentivos a sus inquilinos, el coste de los incentivos es reconocido durante el plazo de arrendamiento de forma lineal, como una reducción de los ingresos por alquiler. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento se reconocen como gasto.

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo.

2.18 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo en el periodo en que se aprueban los dividendos por los accionistas de la Sociedad. La Sociedad Dominante se encuentra acogida al régimen especial de las sociedades anónimas

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

cotizadas de inversión inmobiliaria (SOCIMIs), las cuales se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

2.19 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, y los descubiertos bancarios.

3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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

3.1 Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de operaciones

Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia inició la invasión de Ucrania, lo que ha marcado el inicio de un conflicto bélico entre ambos países en territorio ucraniano. La campaña ha estado precedida por una acumulación militar rusa prolongada desde principios de 2022, así como numerosas demandas rusas de medidas de seguridad y

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

prescripciones legales contra Ucrania para unirse a la OTAN. La duración del conflicto y las consecuencias reales para la economía mundial en general son aún inciertas.

Tras una evaluación preliminar de la situación, el Grupo considera que dicho conflicto no tendrá un impacto directo ni significativo sobre el mismo, y por tanto no se prevé de ninguna consecuencia a causa del conflicto.

b) Riesgo de crédito

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

c) Riesgo de liquidez

A la fecha se considera este riesgo como no significativo al haber completado el Grupo la primera fase de la estructura de financiación necesaria para acometer su plan de negocio. Asimismo, a cierre del ejercicio, el Grupo dispone de una posición de caja sólida que le permite atender adecuadamente todas sus obligaciones de pago en el corto plazo.

d) Riesgo de mercado

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

e) Riesgo de valoración de los activos

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

f) Riesgo de tipo de interés

El Grupo evalúa su exposición a este riesgo periódicamente para, en caso necesario, cubrirlo mediante la contratación de instrumentos financieros derivados sobre la deuda financiera. A 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 se considera este riesgo como no significativo.

Jerarquía de valor razonable de activos inmobiliarios

De acuerdo con la NIIF 13, el nivel jerárquico en el que se clasifica un activo o pasivo en su totalidad (Nivel 1, Nivel 2 o Nivel 3) se determina en función del dato de entrada relevante empleado en la valoración. En caso de que los datos de entrada utilizados para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse dentro de los diferentes niveles, la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía de valor razonable que el dato de entrada de nivel más bajo que sea significativo para la medición del valor.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

- Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la valoración.
- Nivel 2: Datos distinguidos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente, a través de técnicas de valoración que emplean datos observables del mercado.
- Nivel 3: Datos de entrada no observables en mercado para el activo o pasivo.

Los niveles anteriores están reflejados en la IFRS 13 Valoraciones de Mercado. Estas valoraciones tienen un componente subjetivo al hacerse en base a las asunciones del valorador, y podrían no ser exactas. Por este motivo, y de acuerdo con las recomendaciones de EPRA, hemos clasificado las valoraciones de las inversiones inmobiliarias en el Nivel 3, según se establece en la IFRS 13.

La tabla siguiente presenta los activos financieros del Grupo valorados a valor razonable:

31 de diciembre de 2022

Activos	Miles de euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones financieras a largo plazo				
- Inversiones Inmobiliarias (Nota 5)	-	-	59.415	59.415
Total activos	-	-	59.415	59.415

31 de diciembre de 2021

Activos	Miles de euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones financieras a largo plazo				
- Inversiones Inmobiliarias (Nota 5)	-	-	14.312	14.312
Total activos	-	-	14.312	14.312

Al 1 de enero de 2021, el Grupo no contaba con activos o pasivos valorados a valor razonable.

4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

a) Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura en función de las distintas áreas de negocio del Grupo.

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor a 31 de diciembre de 2022 y 2021 y que se ha utilizado para analizar el desempeño financiero de los distintos segmentos de operación.

El Grupo centra sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos de operación:

- Actividad de arrendamiento: correspondiente a operaciones de arrendamiento de propiedades para su uso como activos logísticos.

Por último, el segmento "Corporativo y otros" incluye las actividades no imputadas a los anteriores segmentos de negocio y, en particular, los gastos de estructura de la Sociedad Dominante, así como aquellos

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

gastos asociados a la actividad de inversión que no hayan sido objeto de capitalización y los ajustes de consolidación entre segmentos.

b) Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento, así como las ganancias procedentes de venta de inversiones inmobiliarias, si las hubiera.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación de este que le sean directamente atribuibles y la pérdida derivada de la venta de inversiones inmobiliarias si la hubiera. Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la actividad y explotación de estos.

A continuación, se presenta la información por segmentos de estas actividades:

31 de diciembre de 2022

			Miles de euros
	Actividad de arrendamiento	Corporativo y otros	Total
Importe neto de la cifra de negocios	1.003	-	1.003
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	2.148	-	2.148
Gastos operativos	(55)	(2.293)	(2.348)
Resultado de explotación	3.096	(2.293)	803
Ingresos financieros	1	-	1
Gastos financieros	(222)	-	(222)
Resultado financiero	(221)	-	(221)
Resultado antes de impuestos	2.875	(2.293)	582
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-
Resultado del ejercicio	2.875	(2.293)	582

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

31 de diciembre de 2021

			Miles de euros
	Actividad de arrendamiento	Corporativo y otros	Total
Importe neto de la cifra de negocios	400	-	400
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	3.332	-	3.332
Gastos operativos	(10)	(1.087)	(1.097)
Resultado de explotación	3.722	(1.087)	2.635
Ingresos financieros	-	-	-
Gastos financieros	(173)	-	(173)
Resultado financiero	(173)	-	(173)
Resultado antes de impuestos	3.459	(1.087)	2.462
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-
Resultado del ejercicio	3.549	(1.087)	2.462

El 100% de los ingresos corresponde a transacciones realizadas en España tanto en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 como el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

31 de diciembre de 2022

			Miles de euros
	Actividad de arrendamiento	Corporativo y otros	Total
Activo no corriente	59.720	-	59.720
Inversiones inmobiliarias	59.415	-	59.415
Otros activos no corrientes	305	-	305
Activo corriente	13.416	-	13.416
Pasivo no corriente	26.860	-	26.860
Pasivo corriente	1.092	-	1.092

31 de diciembre de 2021

			Miles de euros
	Actividad de arrendamiento	Corporativo y otros	Total
Activo no corriente	14.412	-	14.412
Inversiones inmobiliarias	14.312	-	14.312
Otros activos no corrientes	100	-	100
Activo corriente	6.818	-	6.818
Pasivo no corriente	6.264	-	6.264
Pasivo corriente	364	-	364

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

Al 1 de enero de 2021, el Grupo únicamente contaba con efectivo y otros activos líquidos equivalentes, por lo que no se presenta información segmentada a dicha fecha.

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en inversiones inmobiliarias es el siguiente:

	Miles de euros
	Inversiones inmobiliarias
Saldo a 01.01.2021	-
Adquisiciones	10.700
Desembolsos posteriores capitalizado	280
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	3.332
Saldo a 31.12.2021	14.312
Adquisiciones	42.298
Desembolsos posteriores capitalizados	657
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	2.148
Saldo a 31.12.2022	59.415

Entre el 1 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2022 el Grupo ha completado las siguientes transacciones

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

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

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

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

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

Entre el 1 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021 el Grupo completó las siguientes transacciones

El 30 de abril de 2021 el Grupo adquirió una nave logística en Villaverde (Madrid) por un total de 10.700 miles de euros.

El resto de las altas del ejercicio 2021 corresponden principalmente a los costes incurridos a raíz de la mencionada adquisición.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

En la cuenta de resultados consolidada se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias:

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Ingresos por arrendamiento (Nota 12)	1.003	400
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(55)	(10)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	(2.293)	(1.087)
	(1.345)	(697)

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

El importe total de los cobros mínimos futuros por los arrendamientos operativos no cancelables es el siguiente:

	Miles de euros	
	31.12.2022	31.12.2021
Hasta un año	1.743	600
Entre uno y cinco años	9.018	2.400
Más de cinco años	835	200
	11.596	3.200

c) Seguros

El Grupo contrata todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

d) Obligaciones

El Grupo no tiene al cierre del ejercicio obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros, adicionales a los ya incluidos en la presente memoria consolidada.

e) Valoración a valor razonable

Al cierre de cada periodo y de acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable, calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente ha ascendido a 59.900 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 (14.400 miles de euros a 31 de diciembre 2021), resultando, una vez deducidas las linealizaciones de renta y periodificaciones reconocidas en el estado de situación financiera, una revalorización, de las inversiones inmobiliarias por importe de 2.148 miles de euros (3.332 miles de euros a 31 de diciembre 2021), que ha sido registrada en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio bajo el epígrafe de "Variación del valor de las inversiones inmobiliarias".

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes a la fecha de realización del balance consolidado, de forma que al cierre de cada período el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo y que se ha realizado de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors y los Estándares Internacionales de Valoración.

Todos aquellos inmuebles que se encuentran en arrendamiento o que se prevé que lo estarán próximamente (inmuebles en fase de construcción para los que la entrada en explotación depende exclusivamente de la consecución de trámites formales) se han valorado bajo un supuesto de rentabilidad.

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión bajo esta tipología consiste en la preparación de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo a un plazo de 10 años que luego se actualizará a la fecha del estado de situación financiera, mediante una tasa de descuento de mercado ("Discount rate"). La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "Cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11, o aplicando un valor de mercado comparable de salida (a efectos de las hipótesis utilizadas y del cálculo de la sensibilidad mostrados más adelante, estos valores de mercado de salida se han considerado como la "Exit yield teórica equivalente"), dependiendo de la tipología del activo y del mercado. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno como la tasa de descuento se definen de acuerdo con el mercado nacional y las condiciones del mercado institucional. El porcentaje de las inversiones inmobiliarias valoradas bajo este supuesto a 31 de diciembre de 2022 ascendió al 88,31% del total (2021: 86,25%).

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

Yields (%)	2022	2021
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	4,35% - 6,00%	4,15%
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Discount rate)	6,35% - 8,00%	6,00%

El resto de los activos en fase de construcción o desarrollo se han valorado siguiendo el Método Residual Dinámico, que está basado en el descuento de flujos de caja provenientes de los ingresos y los gastos necesarios para realizar sobre un suelo una inversión inmobiliaria. Los ingresos se corresponden con las ventas del producto terminado y los gastos con todos los costes asociados a la realización física o ejecución de la promoción. Los parámetros que en mayor medida influyen el valor de mercado del suelo son los valores de mercado del producto terminado, el coste construcción y el beneficio del promotor. El porcentaje de las inversiones inmobiliarias valoradas bajo este supuesto a 31 de diciembre de 2021 ascendió al 11,69% del total (2021: 13,75%).

Para los activos valorados bajo el Método Residual Dinámico, las principales hipótesis utilizadas en el ejercicio han sido las siguientes (*):

	2022
Tasa beneficio promotor (%)	21,3%
Coste de construcción (€/m2)	635
Valor de mercado del producto terminado (€/m2)	1.550

(*) Activo adquirido durante el ejercicio 2022, por lo que no se presenta información comparativa.

2

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

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

La variación de un cuarto de punto en las yields, así como la variación de un 10% en las rentas consideradas tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo para la determinación del valor de sus activos registrados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del estado de situación financiera consolidado adjunto. Se presentan a continuación sensibilidades para todos aquellos activos para los cuales existe valoración de experto independiente.

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto en las yields:

	Miles de euros		
	Valoración	Disminución de 25 p.b.	Aumento de 25 p.b.
Ejercicio 2022	52.900	1.976	(1.773)
Ejercicio 2021	14.300	580	(572)

Sensibilidad de la valoración a modificaciones del 10% en las rentas consideradas:

	Miles de euros		
	Valoración	Disminución del 10%	Aumento del 10%
Ejercicio 2022	52.900	3.971	(3.957)
Ejercicio 2021	14.300	1.189	(1.189)

Análisis de sensibilidades de los activos valorados por método residual dinámico

El efecto en la valoración de las inversiones inmobiliarias de un 0,5% o 1,5% en la tasa de beneficio del promotor considerada, sería el siguiente:

	Miles de euros		
Ejercicio 2022	Valoración	0,5%	1,5%
Aumento	7.000	(104)	(306)
Disminución	7.000	106	323

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

	Miles de euros		
Ejercicio 2022	Valoración	2,5%	5%
Aumento	7.000	(157)	(314)
Disminución	7.000	157	314

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

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

Ejercicio 2022	Miles de euros		
	Valoración	2,5%	5%
Aumento	7.000	332	664
Disminución	7.000	(332)	(664)

Las inversiones inmobiliarias del Grupo, excepto el suelo, se encontraban garantizando diversos préstamos por valor nominal de 27.745 a 31 de diciembre de 2022 (Nota 11).

6. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros, sin incluir el efectivo y otros activos líquidos equivalentes al efectivo, es el siguiente:

	Miles de euros					
	Activos financieros a largo plazo					
	Valor razonable con cambios en otro resultado		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	
	Global					
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Otros activos financieros a largo plazo	-	-	305	100	-	-
Total activos financieros largo plazo	-	-	305	100	-	-
	Activos financieros a corto plazo					
	Valor razonable con cambios en otro resultado		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	
	Global					
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 7)	-	-	552	-	-	-
Otros activos financieros a corto plazo	-	-	574	-	-	-
Total activos financieros a corto plazo	-	-	1.126	-	-	-

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en miles de euros)

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a largo plazo					
	Valor razonable con cambios en otro resultado Global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Débitos y partidas a pagar (Nota 11)	-	-	26.555	6.164	-	-
Otros pasivos financieros a largo plazo	-	-	305	100	-	-
Total activos financieros largo plazo	-	-	26.860	6.264	-	-

	Pasivos financieros a corto plazo					
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
	Débitos y partidas a pagar (Nota 11)	-	-	304	146	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	635	173	-	-
Otros pasivos financieros a corto plazo	-	-	115	-	-	-
Total activos financieros a corto plazo	-	-	1.054	319	-	-

b) Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento y en términos nominales son los siguientes:

A 31 de diciembre de 2022

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Total
Deudores comerciales:							
- Deudores comerciales	552	-	-	-	-	-	552
Inversiones financieras a largo plazo:							
- Créditos a terceros	-	-	-	-	-	-	-
- Otros activos financieros	574	-	-	-	305	-	879
	1.126	-	-	-	305	-	1.431

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

	Pasivos financieros						Total
						Años	
	2023	2024	2025	2026	2027	posteriores	
Deudas:							
- Deudas con entidades de crédito	304	292	747	6.524	19.693	-	27.560
- Derivados	-	-	-	-	-	-	-
Acreedores comerciales:							
- Acreedores y otras cuentas a pagar	635	-	-	-	-	-	635
- Otros pasivos financieros	115	-	-	-	-	305	420
	1.054	292	747	6.524	19.693	305	28.615

Las deudas reflejadas en el cuadro anterior están expresadas a su valor nominal. El importe del coste amortizado de las deudas con entidades de crédito asciende a 700 miles de euros (a 31 de diciembre 2021 ascendió a 90 miles de euros).

A 31 de diciembre de 2021

	Miles de euros						
	Activos financieros						Total
	2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	
Deudores comerciales:							
- Deudores comerciales	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones financieras a largo plazo:							
- Créditos a terceros	-	-	-	-	-	-	-
- Otros activos financieros	-	-	-	-	100	-	100
	-	-	-	-	100	-	100

	Pasivos financieros						Total
						Años	
	2022	2023	2024	2025	2026	posteriores	
Deudas:							
- Deudas con entidades de crédito	146	129	177	226	5.705	-	6.383
- Derivados	-	-	-	-	-	-	-
Acreedores comerciales:							
- Acreedores y otras cuentas a pagar	173	-	-	-	-	-	173
- Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-	100	100
	319	129	177	226	5.705	100	6.656

Las deudas reflejadas en los cuadros anteriores están expresadas a su valor nominal. Al 1 de enero de 2021 el Grupo no mantenía ni activos ni pasivos financieros.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

	Miles de euros		
	A 31 de diciembre de 2022	A 31 de diciembre de 2021	A 1 de enero de 2021
Inversiones financieras a largo plazo:	305	100	-
- Créditos a terceros	-	-	-
- Otros activos financieros a largo plazo	305	100	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo:	3.087	154	-
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	537	-	-
- Otros deudores	15	-	-
- Otros créditos con Administraciones Públicas (Nota 13)	1.961	154	-
- Inversiones financieras a corto plazo	574	-	-
	3.392	254	-

El importe registrado bajo el epígrafe "Otros activos financieros a largo/corto plazo" del balance consolidado recoge el importe de las fianzas asociadas a los contratos de alquiler depositadas en los organismos públicos correspondientes.

El importe en libros de los préstamos y partidas a cobrar se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto de la NIIF 9 no es significativo.

El análisis de antigüedad de los clientes por ventas y prestaciones de servicios es el siguiente:

	Miles de euros		
	A 31 de diciembre de 2022	A 31 de diciembre de 2021	A 1 de enero de 2021
Hasta 3 meses	537	-	-
Entre 3 y 6 meses	-	-	-
Más de 6 meses	-	-	-
	537	-	-

Los saldos de los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar están denominados en euros.

8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

	Miles de euros		
	A 31 de diciembre de 2022	A 31 de diciembre de 2021	1 de enero de 2021
Tesorería	10.254	6.618	14
	10.254	6.618	14

Las cuentas corrientes devengan un tipo de interés de mercado y todas están denominadas en euros.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

9. CAPITAL, PRIMA DE EMISIÓN Y GANANCIAS POR ACCIÓN

a) Capital y prima de emisión

La Sociedad Dominante se constituyó el 5 de noviembre de 2020, con una cifra de capital social de 60 miles de euros dividido en 60.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. El accionista fundador fue Afiens Legal, S.L.P. (Sociedad Unipersonal). Del total de capital social al 31 de diciembre de 2020 estaban pendientes de desembolso 45 miles de euros (75% del capital social).

El 29 de junio de 2021 la Sociedad Dominante requirió a su Accionista Único el desembolso pendiente de 45 miles de euros, materializándose dicho pago el 30 de junio de 2021.

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

- El 28 de julio de 2021 se acordó una ampliación de capital social de 28 miles de euros mediante emisión de 28.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Adicionalmente, se acordó el desembolso de una prima de emisión a razón de 4,71 euros por acción emitida en esta ampliación de capital, ascendiendo así el total de la prima de emisión a 132 miles de euros.
- El 29 de julio de 2021 se acordó una ampliación de capital social de 1.762 miles de euros mediante emisión de 1.762.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Adicionalmente, se acordó el desembolso de una prima de emisión a razón de 1,50 euros por acción emitida en esta ampliación de capital, ascendiendo así el total de la prima de emisión a 2.643 miles de euros.
- El 30 de noviembre de 2021 se acordó una ampliación de capital social de 549 miles de euros mediante emisión de 549.200 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Adicionalmente, se acordó el desembolso de una prima de emisión a razón de 1,50 euros por acción emitida en esta ampliación de capital, ascendiendo así el total de la prima de emisión a 824 miles de euros. Aunque esta ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil con fecha 4 de enero de 2022, se ha registrado en el balance al 31 de diciembre de 2021 al cumplirse todos los preceptos de la normativa al respecto.

De esta forma, a 31 de diciembre de 2022 y 2021, el capital social queda representado por 2.399.200 acciones (60.000 acciones a 31 de diciembre de 2020) de 1 euro valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones están representadas por medio de títulos y todas las acciones gozan de los mismos derechos.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, no hay ningún accionista que ostente una participación igual o superior al 10% del capital de la Sociedad Dominante. No existe conocimiento por parte de la Sociedad Dominante de otras participaciones sociales que, siendo inferiores al porcentaje señalado, permitan ejercer una influencia notable en la Sociedad Dominante.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

De acuerdo con lo descrito en los párrafos anteriores, a 31 de diciembre de 2022 y 2021, la prima de emisión de la Sociedad Dominante asciende a 3.599 miles de euros. A 31 de diciembre de 2020 no existía prima de emisión. La prima de emisión es una reserva de libre disposición.

b) Ganancias por acción

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neta del ejercicio atribuible a los propietarios de Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, excluido el número medio ponderado de las acciones propias mantenidas a lo largo del ejercicio.

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neta del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos.

El siguiente cuadro refleja los ingresos e información del número de acciones utilizadas para el cálculo de las ganancias básicas y diluidas por acción:

Cálculo de las ganancias básicas y diluidas

	A 31 de diciembre de 2022	A 31 de diciembre de 2021
Ganancia neta (miles de euros)	582	2.462
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	2.399.200	866.694
Promedio ponderado del número de acciones en circulación (acciones)	2.399.200	866.694
Ganancia básica por acción (euros)	0,24	2,84
Ganancia diluida por acción (euros)	0,24	2,84

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones significativas sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas y la de formulación de las mismas que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 ni para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

10. RESERVAS, RESULTADO DEL EJERCICIO Y OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS

Reservas

	Miles de euros		
	A 31 de diciembre de 2022	A 31 de diciembre de 2021	A 1 de enero de 2021
Otras reservas:			
Reservas voluntarias	2.461	-	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	(1)	-
Reserva legal	-	-	-
	2.461	(1)	-

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

Reserva legal

La reserva legal debe ser dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio de la Sociedad Dominante se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad Dominante a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Base de reparto:		
Pérdidas y ganancias	(2.202)	(959)
Aplicación:		
Reserva legal	-	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(2.202)	(959)
Dividendos	-	-
	(2.202)	(959)

El 10 de junio de 2022, la Junta General de Accionistas aprobó, sin modificaciones, la propuesta de distribución del resultado de 2021.

Otras aportaciones de socios

En el ejercicio 2022 y 2021 se han acordado los siguientes desembolsos en concepto de otras aportaciones de socios:

	Miles de euros
Fecha del acuerdo	Importe total
28 de julio de 2021	225
29 de julio de 2021	4.512
30 de noviembre de 2021	1.406
22 de febrero de 2022	15.000
10 de junio de 2022	15.000

De esta forma, a 31 de diciembre 2022, el epígrafe de otras aportaciones de socios de la Sociedad Dominante asciende a 36.143 miles de euros (6.143 miles de euros en 2021 y 0 euros en 2021).

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

11. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	Miles de euros		
	A 31 de diciembre de 2022	A 31 de diciembre de 2021	1 de enero de 2021
Deudas y partidas a pagar a largo plazo:			
- Deudas con entidades de crédito	26.555	6.164	-
- Fianzas	305	100	-
	26.860	6.264	-
Deudas y partidas a pagar a corto plazo:			
- Deudas con entidades de crédito	304	146	-
- Acreedores y otras cuentas a pagar (Nota 6)	635	173	-
- Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 13)	30	45	-
- Otros pasivos financieros	115	-	-
	1.084	364	-

El importe en libros de las deudas y partidas a pagar se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto de la NIIF 9 no es significativo.

El epígrafe "Fianzas" recoge las fianzas otorgadas por los inquilinos de los inmuebles registrados en inversiones inmobiliarias (Nota 5).

El valor contable de las deudas y partidas a pagar del Grupo está denominado en euros.

Con fecha 25 de mayo de 2022, 7 de julio de 2022 y 29 de diciembre de 2022, el Grupo formalizó tres contratos de préstamo con garantía hipotecaria con una entidad financiera por importe nominal de 2.802, 2.965 y 15.530 miles de euros respectivamente, que devengan un interés de mercado.

El 30 de abril de 2021, el Grupo formalizó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria con una entidad financiera por importe nominal de 6.448 miles de euros, que devenga un interés de mercado.

La deuda a largo plazo del Grupo se encuentra registrada a coste amortizado en el pasivo a largo plazo bajo el epígrafe de "Deudas con entidades de crédito". A 31 de diciembre de 2022 el importe del coste amortizado asciende a 700 miles de euros (a 31 de diciembre 2021 ascendió a 90 miles de euros). Los vencimientos nominales de los préstamos han sido incluidos en la Nota 6. Los activos inmobiliarios que garantizan los préstamos mencionados mediante compromiso hipotecario tienen un valor de mercado de 52.415 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 (14.300 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). Los tipos de interés de las deudas del Grupo están sujetos al EURIBOR más un diferencial.

Bajo el epígrafe de "Deudas a corto plazo con entidades de crédito" se ha registrado el importe de los intereses devengados no pagados y el de las cuotas de amortización del principal a corto plazo.

Estos préstamos están sujetos al cumplimiento de determinadas ratios financieros, los cuales son habituales en el sector en el que opera el Grupo y se calculan anualmente al cierre del ejercicio. Estas ratios se cumplen a 31 de diciembre de 2022 y 2021.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

Aplazamiento de pagos efectuados a proveedores

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre de balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

	2022	2021
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	26	4
Ratio de operaciones pagadas	26	4
Ratio de operaciones pendientes de pago	16	3
	Importe	Importe
	(miles de euros)	(miles de euros)
Total pagos realizados	4.103	1.664
Total pagos pendientes	1	173

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente Nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

De acuerdo a la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

Número (unidades)	2022	2021
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	144	87
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	47%	99%
Volumen (miles de euro)	2022	2021
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	3.218	1.604
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	77%	96%

12. INGRESOS Y GASTOS

1. Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias del Grupo se distribuye geográficamente como sigue:

Mercado	Miles de euros			
	Porcentaje 2022	Porcentaje 2021	2022	2021
Nacional	100%	100%	1.003	400
	100%	100%	1.003	400

El desglose del importe neto de la cifra de negocios es el siguiente:

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

	Miles de euros	
	2022	2021
Ingresos		
Rentas	1.003	400
	1.003	400

Los contratos de arrendamiento suscritos por las sociedades del Grupo se encuentran en condiciones normales de mercado en cuanto a su duración, fechas de vencimiento y renta.

2. Gastos de personal

	Miles de euros	
	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
Sueldos, salarios y asimilados	(77)	-
Cargas sociales	(9)	-
	(86)	-

A 31 de diciembre de 2022 y de 2021 no existen indemnizaciones por despido.

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 ha sido de 1 persona (en el ejercicio 2021 el Grupo no contaba con personal contratado).

El número medio de empleados en el ejercicio 2022 y 2021, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Directivos	-	-
Titulados superiores	1	-
Administrativos y otros	-	-
	1	-

El número de empleados a 31 de diciembre de 2022 y de 2021, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Directivos	-	-
Titulados superiores	1	-
Administrativos y otros	1	-
	2	-

La distribución por sexos a 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

Categorías	31 de diciembre de 2022		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	-	-	-
Titulados superiores	1	-	1
Administrativos y otros	1	-	1
	2	-	2

No había empleados a 31 de diciembre de 2021.

3. Otros gastos de explotación

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

	Miles de euros	
	2022	2021
Servicios exteriores	(2.246)	(1.097)
Otros tributos	(16)	-
	(2.262)	(1.097)

Con fecha 6 de julio de 2021, la Sociedad Dominante firmó un contrato con Azora Capital, S.L. (en adelante, "la Gestora"), en aquel momento, su accionista único. A través de dicho contrato, Azora Capital, S.L. se convirtió en el proveedor de servicios de gestión estratégica e inversión y otros servicios complementarios, con el objeto de delegar a la Gestora la gestión ordinaria de la Sociedad Dominante durante el periodo de tenencia de los activos. Dicho contrato fue ratificado en el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, con fecha 30 de junio de 2021.

Dentro de los servicios de profesionales independientes, se encuentra registrado, por importe de 1.306 miles de euros (806 miles de euros durante el ejercicio 2021), la comisión de la entidad gestora de la Sociedad Dominante, Azora Capital, S.L.

4. Gastos financieros

Los gastos financieros devengados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 se encuentran asociados a las financiaciones obtenidas en 2022 y 2021 (Nota 11).

13. IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS Y SITUACIÓN FISCAL

El gasto por el impuesto sobre las ganancias se reconoce sobre la base de la estimación del tipo impositivo medio ponderado esperado del ejercicio financiero completo. El tipo impositivo medio anual estimado para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 es del 0%, de acuerdo a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y a las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 30 de junio, por la que se regulan las SOCIMIs.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

31 de diciembre de 2022	Cuenta de resultados consolidada		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	582	-	582
Impuesto de sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Ajustes de consolidación (*)	-	(2.784)	(2.784)
Base imponible (resultado fiscal)	582	(2.784)	(2.202)

31 de diciembre de 2021	Cuenta de resultados consolidada		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	2.462	-	2.462
Impuesto de sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Ajustes de consolidación (*)	-	(3.421)	(3.421)
Base imponible (resultado fiscal)	2.462	(3.421)	(959)

(*) Los ajustes de consolidación recogen los ajustes realizados para la homogeneización en IFRS.

El Grupo no ha reconocido en 2022 y ni 2021 ingresos o gastos directamente contra el patrimonio neto.

Inspecciones fiscales

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya transcurrido el período de prescripción de cuatro años. Todos los ejercicios de los impuestos que afectan el Grupo se encuentran abiertos a inspección.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de resultados consolidados correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 ni el 31 de diciembre de 2021.

A 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago del Grupo con las Administraciones Públicas es el siguiente:

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

	Miles de euros		
	A 31 de diciembre de 2022	A 31 de diciembre de 2021	1 de enero de 2021
Derechos de cobro			
Hacienda Pública, deudora por IVA	1.961	154	-
	1.961	154	-
Obligaciones de pago			
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(29)	-	-
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(1)	-	-
	(30)	-	-

14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Pasivos contingentes y contingencias

A 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 el Grupo no mantiene pasivos contingentes ni contingencias.

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

Las retribuciones devengadas por los actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en concepto de sueldos y salarios, incentivos, dietas y atenciones estatutarias se detallan a continuación:

	Miles de euros	
	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
Retribución Consejo de Administración	80	8
Retribución Comisión de Auditoría y Control	-	-
	-	-

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existían anticipos ni créditos concedidos a los Administradores, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía. Ninguno de los miembros del Consejo ni sus personas vinculadas desarrollan, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de la Sociedad Dominante, o que, de cualquier otro modo, sitúen a los consejeros en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad Dominante.

Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se ha satisfecho remuneración alguna a las personas físicas que representan a la Sociedad Dominante en los órganos de administración de las sociedades en las que la Sociedad Dominante es persona jurídica administradora.

Durante el ejercicio 2022 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por importe de 49 miles de euros (2 miles de euros durante el ejercicio 2021).

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

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

Durante y a cierre del ejercicio 2022 y 2021, ninguno de los miembros del Consejo ni sus personas vinculadas han desarrollado, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de la Sociedad Dominante, o que, de cualquier otro modo, les sitúen en un conflicto con los intereses de la Sociedad Dominante.

El Grupo no dispone de Alta Dirección.

16. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 y 1 de enero de 2021, el Grupo no mantenía saldos acreedores ni deudores con entidades vinculadas.

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

	Sociedad	2022	2021
Gastos financieros	Azora Capital, S.L.		(93)
Servicios exteriores	Azora Capital, S.L.	(1.306)	(806)

El 1 de junio de 2021 la Sociedad Dominante firmó una línea de crédito con Azora Capital, S.L. con un límite máximo de 20.000 miles de euros, de la cual se dispusieron 10.800 miles de euros, con vencimiento en 2024 y un tipo de interés de mercado. Esta línea de financiación fue cancelada el 18 de octubre de 2021. Hasta su cancelación se devengaron gastos financieros por 93 miles de euros.

17. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA CON LA LEY 16/2012 Y LA LEY 11/2021

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley.

No es de aplicación.

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, del 15%, o del 19%, respecto a aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general del gravamen.

No es de aplicación.

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, del 15%, o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No es de aplicación.

d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 15%, del 19% o al tipo general.

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Descripción	Localización	Fecha de adquisición	Bien naturaleza urbana para arrendamiento
Nave logística	Villaverde (Madrid)	30/04/2021	SI
Nave logística	Alcalá de Guadaira (Sevilla)	03/03/2022	SI
Terreno	Getafe (Madrid)	26/04/2022	SI
Nave logística	Getafe (Madrid)	07/07/2022	SI
Nave logística	Gélida (Barcelona)	29/12/2022	SI

g) Identificación del activo que computa dentro del 80 % a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMIs son los reflejados en la tabla anterior.

h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No es de aplicación.

18. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y su red son los siguientes:

	Miles de euros	
	2022	2021
Servicios de auditoría de cuentas	39	13
Otros servicios distintos de auditoría (*)	76	-
	115	13

(*) Incluye servicios fiscales por due diligence y no incluye otros servicios requeridos por normativa mercantil al auditor.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en miles de euros)

19. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Las actividades del Grupo no provocan impactos negativos de carácter medioambiental, no incurriendo, en consecuencia, en costes ni inversiones significativas cuya finalidad sea mitigar dichos posibles impactos.

20. HECHOS POSTERIORES

Desde el 31 de diciembre de 2022 hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas no se han producido hechos posteriores de relevancia que requieran ser desglosados.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

1. Entorno macroeconómico y del Grupo

El año 2022 pasará a la historia como el año del estallido de la guerra entre Rusia y Ucrania, el encarecimiento de la energía y el endurecimiento monetario. El impacto del coronavirus en el día a día de la población mundial perdió protagonismo, dando paso a una crisis energética, que forzó a los Bancos Centrales a llevar a cabo un significativo plan de acción contra el crecimiento galopante de la inflación.

El conflicto bélico entre Rusia y Ucrania conllevó que las principales potencias europeas impusieran una lista de sanciones al gobierno de Moscú. Rusia contraatacó restringiendo el suministro de gas a Europa, provocando una vertiginosa escalada en el precio medio de la luz de los hogares europeos. Si bien el peso de los impuestos en las facturas del gas se redujo significativamente, con el claro objetivo de paliar el aumento de los precios, el año 2022 concluyó como el año con el precio de la electricidad más caro, siendo la factura un 34% más cara que la factura de 2021, y hasta un 87% más cara que en 2020.

En España, dicho aumento en el precio de la electricidad, sumado al consecuente incremento de precio de las materias primas, provocó un repunte extraordinario del coste de la vida, con la inflación llegando a su nivel máximo en el mes de julio, +10,8% de variación anual. La inflación cerró 2022 con un aumento del 5,7% tras una desaceleración del ritmo de consumo de la sociedad y una caída en el precio de las materias primas, especialmente, del petróleo. Con todo ello, el dato avanzado del Producto Interior Bruto de España señala que la economía española creció un 5,3% en 2022 (AIREF), tras el incremento del 5,1% de 2021 y la caída del 10,8% de 2020, situando al país a las puertas del dato registrado en 2019.

Los Bancos Centrales, con la Reserva Federal americana a la cabeza, modificó los tipos de interés por primera vez en dos años, para posteriormente, realizar seis alzas consecutivas durante el transcurso de 2022. Desde el 0%-0,25% con el que comenzó el año, los tipos de interés de la FED terminaron 2022 en el rango 4,25%-4,50%, una clara demostración de lucha contra la inflación. El Banco Central Europeo por su parte, llevó a cabo la primera subida de tipos en más de seis años en el mes de julio, presionado por la evolución de los precios en Europa, especialmente, tras el estallido del conflicto entre Rusia y Ucrania. Los tipos terminaron 2022 en el nivel del 2,50%, 250 puntos básicos más alto que como comenzaron el año.

En relación con la evolución del mercado inmobiliario en España, el sector batió un récord histórico de inversión directa, superando los 15.200 millones de euros (Colliers), lo que supone un incremento del 27% con respecto a la cifra de 2021.

El ejercicio 2023 será un año de sensible freno en la economía española, tras un 2022 en el que el Euribor (a 12 meses) terminó superando el 3%. Dicho movimiento supone un evidente encarecimiento de los préstamos hipotecarios de los hogares, haciéndonos pensar que una desaceleración en el ritmo de ventas de viviendas en el nuevo año es cuanto menos, probable. La principal tendencia en 2023 será el enfriamiento del mercado, con las viviendas más obsoletas siendo las más damnificadas por (i) las subidas de tipos, y (ii) la necesidad de obtener mayores retornos por parte de los inversores finales.

En relación con el comportamiento del sector logístico, especialmente apoyado en su rama de última milla, seguirá originando apetito entre los inversores europeos, principalmente en aquellos con la necesidad de obtener retornos superiores a la inflación.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

En dicho entorno, el Grupo desarrollará sus operaciones en varias Comunidades Autónomas del territorio español y tendrá un especial foco en la inversión en naves de logística en alquiler con inquilinos solventes y contratos de larga duración. La cartera de activos del Grupo estaba integrada a 31 de diciembre de 2022 por 4 naves logísticas y un terreno para su desarrollo futuro. Las operaciones del Grupo se desarrollan en varias Comunidades Autónomas del territorio español.

2. Evolución de la actividad del Grupo

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo a 31 de diciembre de 2022 han sido formuladas conforme a las Normas Internacionales de Información Financieras adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), así como el resto de normativa contable y mercantil que le es de aplicación. En el estado de situación financiera a cierre del periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 destaca, según se señalan en las notas a las cuentas anuales consolidadas, el importe de los activos inmobiliarios reflejados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" por importe de 59.415 miles de euros (14.312 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

Inversiones inmobiliarias

Durante el ejercicio 2022, el Grupo ha realizado inversiones por importe de 42.298 miles de euros, principalmente destinadas a la adquisición de varias naves logísticas y un suelo ubicados en España. Adicionalmente, durante el ejercicio 2022, se ha reconocido una plusvalía por la revalorización de las inversiones inmobiliarias por importe de 2.148 miles de euros (3.332 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) debida principalmente al buen comportamiento de los activos durante el ejercicio 2022.

Patrimonio neto

El capital social, totalmente desembolsado, asciende a 2.399 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 (2.399 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). El patrimonio neto del Grupo a 31 de diciembre de 2022 asciende a 45.184 miles de euros (14.602 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). La variación del patrimonio neto respecto al ejercicio anterior se debe principalmente a los desembolsos en concepto de otras aportaciones de socios por importe de 30.000 miles de euros.

Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo

La financiación del Grupo corresponde a diversos contratos de préstamos con garantía hipotecaria con varias entidades financieras por importe nominal total de 27.745 miles de euros, tal y como se indica en la nota 11.

3. Evolución previsible del mercado y del Grupo y principales riesgos

En el futuro próximo, el Grupo continuará la inversión del capital disponible. Las líneas básicas de actuación del Grupo serán: (i) la identificación de oportunidades de inversión y la adquisición de activos dedicados a la logística en España, y (ii) la maximización del valor de las naves en portafolio para maximizar el valor de la compañía, entre otros a través de obras de mejora.

Los Administradores de la Sociedad Dominante han identificado los siguientes aspectos a destacar en relación con los riesgos a los cuales está expuesto el Grupo:

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

- **Riesgo de operaciones:** con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia inició la invasión de Ucrania, lo que ha marcado el inicio de un conflicto bélico entre ambos países en territorio ucraniano. La campaña ha estado precedida por una acumulación militar rusa prolongada desde principios de 2021, así como numerosas demandas rusas de medidas de seguridad y prescripciones legales contra Ucrania para unirse a la OTAN. La duración del conflicto y las consecuencias reales para la economía mundial en general son aún inciertas.

Tras una evaluación preliminar de la situación, el Grupo considera que dicho conflicto no tendrá un impacto directo ni significativo sobre el mismo, y por tanto no se prevé de ninguna consecuencia a causa del conflicto.

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito del Grupo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas contratadas con los inquilinos. La Sociedad Dominante gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos, los contratos que se suscriben, los cuales contemplan el pago por anticipado de las rentas derivadas de los mismos y la exigencia de garantías financieras legales y adicionales que cubren posibles impagos. En este sentido, el Grupo cuenta con una cartera de clientes, con una posición financiera estable, hecho que facilita el cobro la totalidad de las rentas devengadas en el ejercicio, con independencia del entorno económico complejo provocado por la crisis sanitaria.
- **Riesgo de liquidez:** a la fecha se considera este riesgo como no significativo al haber completado el Grupo la primera fase de la estructura de financiación necesaria para acometer su plan de negocio. Asimismo, a cierre del ejercicio, el Grupo dispone de una posición de tesorería sólida que le permite atender adecuadamente todas sus obligaciones de pago en el corto plazo.
- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo es el riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo disminuiría los ingresos del Grupo y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. Este riesgo está mitigado dentro del Grupo mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de estos, así como una política de inversión que asegure el posicionamiento óptimo de los mismos, su comercialización activa y la selección de los inquilinos.
- **Riesgo de valoración de los activos:** un cambio en las estimaciones futuras de la actividad del sector logístico podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos (activos tales como inversiones inmobiliarias, clientes, etc.). Tan pronto como se dispone de información suficiente y fiable, se realizan los análisis y cálculos adecuados que permiten, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos.
- **Riesgo de tipo de interés:** el Grupo evalúa su exposición a este riesgo periódicamente para, en caso necesario, cubrirlo mediante la contratación de instrumentos financieros derivados sobre la deuda financiera. A 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 se considera este riesgo como no significativo.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en miles de euros)

4. Actividades de Investigación y desarrollo

A consecuencia de las actividades del Grupo y de su estructura, no se realizan actuaciones de investigación y desarrollo.

5. Acciones de la Sociedad Dominante

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Grupo no ha adquirido acciones propias, ni ha realizado operaciones con dichas acciones durante el ejercicio en cuestión.

7. Detalle de la plantilla del Grupo

El número de empleados a 31 de diciembre de 2022 ha sido de 2 personas.

8. Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores adicionales a los descritos que presenten un impacto significativo sobre las presentes cuentas anuales consolidadas, con posterioridad al cierre del ejercicio 2022.

El Consejo de Administración de la Sociedad Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. en fecha 24 de febrero de 2023, y en cumplimiento con los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. Luis Céniga Amaz
Presidente

D. Carlos Wilhelm López Jall
Vicepresidente

D. Guillermo Belgareche Quintana
Consejero

D. Francisco Javier Picón García de Leániz
Consejero

D. Ignacio Escrivá de Romaní Morales-Arce
Secretario del Consejo *no cargo*