

Informe de los administradores sobre el proyecto de fusión de

Gélida SPV, S.L.U.
("Sociedad Absorbida")

por parte de

Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A.
("Sociedad Absorbente")

1. INTRODUCCIÓN

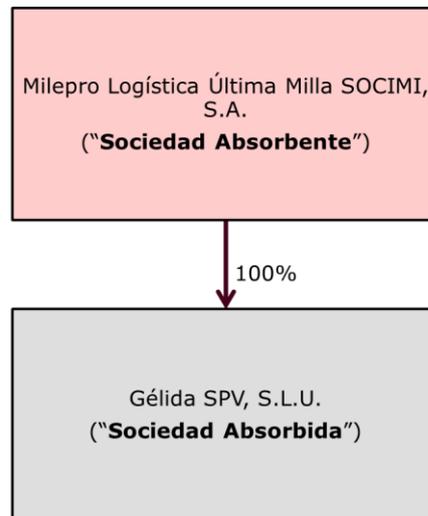
- 1.1. De conformidad con lo previsto en el artículo 35.2ª de la LME, la totalidad de los administradores de las sociedades Gélida SPV, S.L.U. (la "**Sociedad Absorbida**") y Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad Absorbente**") y, conjuntamente con la Sociedad Absorbida, las "**Sociedades Participantes en la Fusión**") y que se indican a continuación, redactan y suscriben el presente informe (el "**Informe**") sobre el proyecto común de fusión en relación con la fusión por absorción de la Sociedad Absorbida por parte de la Sociedad Absorbente (el "**Proyecto de Fusión**" y la "**Fusión**", respectivamente):
- (a) Por la Sociedad Absorbente, suscriben este Informe la totalidad de los miembros del consejo de administración, es decir, D. Luis Céniga Imaz, D. Francisco Javier Picón García de Leaniz, D. Carlos Wilhelm López Jall y D. Guillermo Bergareche Quintana.
- (b) Por la Sociedad Absorbida: el administrador único, esto es, Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A., debidamente representada por su representante persona física, D. Francisco Javier Picón García de Leaniz.
- 1.2. El Proyecto de Fusión quedó depositado en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 9 de marzo de 2023.

2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROCESO DE FUSIÓN

- 2.1. La Fusión proyectada es una fusión por absorción de la Sociedad Absorbida por parte de la Sociedad Absorbente. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 22 y 23 de la LME, la Fusión implicará la extinción de la Sociedad Absorbida y la transmisión en bloque de su patrimonio social a la Sociedad Absorbente. A su vez, la Sociedad

Absorbente adquirirá por sucesión universal los derechos y obligaciones de la Sociedad Absorbida.

- 2.2. El organigrama societario actual de las Sociedades Participantes en la Fusión es el siguiente:



- 2.3. Tal y como se desprende de dicho organigrama societario, la Sociedad Absorbente es la titular directa de la totalidad de las participaciones sociales en que se divide el capital social de la Sociedad Absorbida. En consecuencia, la Fusión se registrará por el procedimiento simplificado previsto en los artículos 49.1 y 51.1 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles (la "**LME**").

En aplicación de los citados preceptos, y teniendo en cuenta que la Fusión no tiene el carácter de transfronteriza, la operación podrá realizarse de forma simplificada, sin necesidad de que concurran los siguientes requisitos: (i) la inclusión en el proyecto de fusión de las menciones 2ª, 6ª, 9ª y 10ª del artículo 31 de la LME (artículo 49.1.1º de la LME); (ii) el aumento de capital de la Sociedad Absorbente (artículo 49.1.3º de la LME); (iii) la aprobación de la Fusión por el socio único de la Sociedad Absorbida (artículo 49.1.4º de la LME); y (iv) la aprobación de la Fusión por la junta general de la Sociedad Absorbente (artículo 51.1 de la LME), salvo que lo exijan, en el plazo legalmente establecido, accionistas que representen, al menos, el uno por ciento (1%) de su capital social y se cumplan los requisitos previstos en dicho artículo.

- 2.4. Además de lo anterior, resulta de aplicación a la Fusión el régimen establecido en el artículo 35 de la LME por tratarse de una fusión apalancada en la medida en que la Sociedad Absorbida contrajo deudas dentro de los tres (3) años inmediatamente anteriores a la Fusión

relacionadas con la adquisición de un activo esencial para su normal explotación. Por tanto, si bien en fusiones simplificadas como lo es la Fusión, no son exigibles con carácter general ni informe de administradores ni de experto independiente, en este caso sí que resultarían necesarios tanto el informe especial de los administradores como el informe especial del experto independiente contemplados en el artículo 35 LME.

A tal fin, de conformidad con lo previsto en el artículo 35.2.ª de la LME, es preciso que los administradores de ambas Sociedades Participantes en la Fusión emitan un informe sobre el Proyecto de Fusión que (i) indique las razones que han justificado la adquisición del activo, (ii) justifique la operación de Fusión, y (iii) contenga un plan económico y financiero, con expresión de los recursos y la descripción de los objetivos que se pretenden conseguir. Por tanto, el presente Informe no se ajusta al contenido establecido por el artículo 33 de la LME, sino única y exclusivamente al contenido exigido para esta Fusión por el artículo 35 de la LME.

3. RAZONES QUE JUSTIFICARON LA ADQUISICIÓN DEL ACTIVO ESENCIAL POR LA SOCIEDAD ABSORBIDA Y RAZONES QUE JUSTIFICAN LA FUSIÓN

3.1. Razones que justificaron la adquisición del activo esencial por la Sociedad Absorbida

3.1.1. Antes de su adquisición por parte de la Sociedad Absorbente, la Sociedad Absorbida estaba participada íntegramente por Meridia RE IV SOCIMI, S.A.U. ("**Meridia**"). Según la información facilitada, dicha sociedad buscaba maximizar la rentabilidad para sus accionistas invirtiendo en proyectos donde aportar valor añadido en el sector logístico, fundamentalmente, en Madrid y Barcelona. Con el fin de lograr dicho objetivo, entre los ejercicios 2019 y 2022, Meridia configuró un porfolio de activos logísticos adquiridos, fundamentalmente, a través de sociedades vehículo.

3.1.2. En este contexto, en fecha 26 de marzo de 2021, la Sociedad Absorbida adquirió una plataforma logística situada en el municipio de Gélida (Barcelona), que comprende la finca registral número 5.097 inscrita en el Registro de la Propiedad de Martorell, número 3 (el "**Activo**"), en virtud de escritura autorizada por el notario de Madrid, Don Carlos Huidobro Arreba, con el número 501 de su protocolo. El Activo resultó ser un activo esencial para la normal explotación de la Sociedad Absorbida, en tanto en

cuanto la Sociedad Absorbida es una “sociedad vehículo” cuyo único activo es el referido Activo.

3.1.3. El Activo es una plataforma logística con una superficie bruta alquilable de 23.100 metros cuadrados de uso logístico y 1.771 metros cuadrados de uso de oficinas. Se trata de una nave situada en Barcelona en una ubicación estratégica para la distribución nacional, con acceso a la AP7 y muy cerca del nudo de la AP7 y la AP2, por lo que se presume que dicho Activo debió resultar de gran atractivo e interés para el cumplimiento de los objetivos de rentabilidad de Meridia en relación con su portfolio de activos.

3.1.4. En fecha 30 de julio de 2021, con objeto de financiar parcialmente los costes derivados de la adquisición del Activo, así como el CAPEX necesario para su rehabilitación, la Sociedad Absorbida y Banco de Sabadell, S.A. (“**Banco Sabadell**”) suscribieron un contrato de financiación por importe de doce millones ochocientos mil euros (12.800.000.-€) de principal, intervenido en póliza en esa misma fecha por el notario de Barcelona, D. Raúl González Fuentes, con el número 1.223 de la Sección A de su libro registro de operaciones (el “**Contrato de Financiación**”). En dicha fecha, y al objeto de asegurar las obligaciones de pago asumidas en virtud del Contrato de Financiación, la Sociedad Absorbida otorgó determinadas garantías a favor del Banco Sabadell (las “**Garantías**”).

3.2. **Razones que justificaron la adquisición de la Sociedad Absorbida por la Sociedad Absorbente**

3.2.1. La Sociedad Absorbente es una sociedad cuyo principal objetivo es crear una cartera inmobiliaria de activos de alta calidad, relacionados con el sector de la logística de última milla. Para la consecución de dicho objetivo, la Sociedad Absorbente realiza una gestión activa del patrimonio adquirido, fundamentalmente a través de la adquisición directa de activos, incluyendo la inversión en la mejora y transformación de los activos, de cara a ofrecer una mejor calidad de servicio en la creciente industria del e-commerce. A la hora de analizar inversiones, la Sociedad Absorbente pone el foco en aquellos activos cuya localización, calidad y potencial, así como su gestión activa por parte de la Sociedad Absorbente, contribuyan a crear un mayor valor para el accionista. El objetivo de la Sociedad Absorbente es generar rentabilidad mediante el aprovechamiento de las oportunidades de inversión que pudieran surgir en el mercado inmobiliario español creando una cartera de activos de alta calidad susceptible de generar no sólo ingresos recurrentes sino, llegado el caso, ganancias de capital como consecuencia de futuras desinversiones.

- 3.2.2. En fecha 29 de diciembre de 2022, la Sociedad Absorbente adquirió la totalidad de las participaciones sociales en que se divide el capital social de la Sociedad Absorbida en virtud de la escritura de compraventa de participaciones sociales otorgada en esa fecha ante la notaria de Barcelona, Dña. María del Camino Quiroga Martínez, con el número 10.297 de su protocolo. Dado que, como se ha indicado en el apartado 3.1.1 anterior, la Sociedad Absorbida es una "sociedad vehículo" cuyo único activo es el referido Activo, mediante la adquisición de la Sociedad Absorbida, la Sociedad Absorbente devino titular indirecta del Activo.
- 3.2.3. Asimismo, en fecha 29 de diciembre de 2022 y en el marco de la operación de adquisición por la Sociedad Absorbente de la Sociedad Absorbida, ésta última procedió a realizar las siguientes actuaciones:
- (a) la amortización total de los importes pendientes de pago bajo el Contrato de Financiación y, en consecuencia, la cancelación de las Garantías, formalizadas mediante el otorgamiento de sendas escrituras públicas de carta de pago y cancelación de hipoteca y cancelación de garantías, respectivamente, que fueron otorgadas en esa misma fecha ante la notaria de Barcelona, Dña. María del Camino Quiroga Martínez, con los números 10.294 y 10.295 de su protocolo, respectivamente; y
 - (b) la suscripción con Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., de un contrato de préstamo con garantía hipotecaria por importe de quince millones quinientos veintinueve mil seiscientos ochenta y seis euros (15.529.686.-€) con la finalidad de financiar necesidades corporativas de la Sociedad Absorbida, formalizado mediante escritura pública otorgada en esa misma fecha ante la misma notaria, con el número 10.299 de su protocolo (el "**Préstamo**"). Parte del importe del Préstamo se destinó, entre otras cuestiones, a atender a la amortización y cancelación de los importes pendientes de pago bajo el Contrato de Financiación, referidos en el punto (a) anterior.
- 3.2.4. La fecha de vencimiento del Préstamo es el 29 de diciembre de 2027, esto es, transcurridos cinco (5) años desde la fecha de su formalización. El Préstamo se amortizará gradualmente mediante reembolso del principal en las fechas y cuantías incluidas en el calendario de amortización previsto en la referida escritura de préstamo con garantía hipotecaria. De conformidad con dicho calendario, la primera amortización de principal se producirá el 29 de marzo de 2025, fecha a partir de la cual se producirán amortizaciones trimestrales cuyo importe es de carácter creciente, con

una cuota de amortización final en el 2027 de trece millones novecientos veinticinco mil ochocientos cincuenta y ocho euros (13.925.858.-€).

- 3.2.5. El importe pendiente de amortización bajo el Préstamo en cada momento devengará intereses al tipo de interés anual resultante de adicionar al EURIBOR (3 meses) un margen del 1,50% (o 1,40%, en el supuesto de que el Activo obtenga la certificación BREEAM "Bueno" o superior) que serán liquidados con carácter trimestral.
- 3.2.6. La totalidad del Préstamo (incluyendo principal más intereses) será atendido con los recursos que genere la Sociedad Absorbente en el curso ordinario de sus negocios, esto es, con los flujos de caja de libre disposición generados en la normal explotación de su actividad, de manera que en ningún caso se verá afectado el negocio de la Sociedad Absorbida ni se perjudicará el normal funcionamiento de la Sociedad Absorbente.
- 3.2.7. En línea con lo comentado en los apartados anteriores, el citado Activo es de gran calidad e interés estratégico para la Sociedad Absorbente, más aún teniendo en cuenta que en la actualidad se encuentra alquilado a un operador logístico internacional de primer nivel, con un contrato de arrendamiento de seis (6) años de duración. Asimismo, el precio y la rentabilidad esperada del Activo son atractivos para la Sociedad Absorbente. Mediante la adquisición de la Sociedad Absorbida y, en consecuencia, del Activo, la Sociedad Absorbente continúa avanzando en la configuración de un portfolio inmobiliario de calidad relacionado con el sector logístico en línea con su plan de negocio.

3.3. **Razones que justifican la Fusión**

- 3.3.1. Con carácter general, la Fusión se enmarca en un proceso de racionalización de la estructura del grupo formado por las Sociedades Participantes en la Fusión (el "**Grupo**").
- 3.3.2. La Sociedad Absorbente y la Sociedad Absorbida desarrollan el mismo tipo de actividad, el arrendamiento de inmuebles del sector logístico. Los órganos de administración de ambas Sociedades consideran que no existen ventajas en el mantenimiento de dos (2) estructuras corporativas distintas que sirven al mismo propósito y, en consecuencia, han decidido promover la integración de las Sociedades Participantes en la Fusión sobre la base de las siguientes razones justificativas y objetivos:
 - (a) Simplificación de la gestión y una mejor eficiencia del Grupo: hasta la fecha, la actividad de la Sociedad Absorbida ha consistido

en el arrendamiento del inmueble que ha sido utilizado como nave logística, soportando los correspondientes costes de gestión y administración asociados a la explotación. Dicha situación genera duplicidad de costes administrativos y de gestión con su sociedad holding (es decir, con la Sociedad Absorbente) dedicada también al arrendamiento de inmuebles en el sector logístico y propietaria de varios activos en cartera. En este sentido, la esperada disminución de la carga administrativa asociada a tramitaciones para el cumplimiento de obligaciones mercantiles, contables y fiscales redundará en un ahorro de costes administrativos, una simplificación de la gestión y una mejor eficiencia, al eliminar esta obligación de la Sociedad Absorbida.

- (b) Simplicidad y racionalización de la estructura organizativa del Grupo: la Fusión redundará igualmente en la racionalización de la estructura societaria, al eliminar duplicidades de órganos de gobierno y documentación societaria relacionada.
- (c) Optimización de la gestión financiera de Grupo: la Fusión optimizará la gestión financiera del Grupo en tanto el mayor volumen de activos y pasivos de las Sociedades Participantes en la Fusión facilitará la gestión financiera, así como la simplificación de las relaciones con bancos, con reducción de cuentas y mejora de la gestión de tesorería.
- (d) Optimización de la política de dividendos: la Fusión permitirá una gestión única en cuanto a la política de dividendos, aspecto relevante en tanto la consideración de ambas compañías como SOCIMIs, al satisfacerse, en su caso, los requisitos de distribución de dividendo establecidos por la normativa aplicable en una sola decisión de distribución en lugar de hacerlo en cascada.
- (e) Unificación de los sistemas de gestión y control: la Fusión acelerará la integración de los sistemas de gestión y de control del Grupo bajo una misma filosofía, un mismo sistema de información y un mismo sistema contable y de consolidación.

4. **PLAN ECONÓMICO Y FINANCIERO. EXPRESIÓN DE LOS RECURSOS Y DESCRIPCIÓN DE LOS OBJETIVOS QUE SE PRETENDEN CONSEGUIR**

- 4.1. Tal y como se ha comentado en el apartado 3.2.1 anterior, la Sociedad Absorbente es una sociedad que está trabajando en crear una cartera

inmobiliaria de activos de alta calidad relacionados con el sector de la logística de última milla.

- 4.2. Para la consecución de dicha finalidad, la Sociedad Absorbente cuenta con los recursos comprometidos por sus accionistas, por importe de 59,9 millones de euros, así como con el acceso a financiación de acuerdo con un apalancamiento máximo del 55% *LTV*, lo que eleva los recursos y la capacidad de inversión hasta los 120 millones de euros, aproximadamente.
- 4.3. Del total de los citados recursos comprometidos por los accionistas de la Sociedad Absorbente (59,9 millones de euros), a 31 de diciembre de 2022 ya se habían desembolsado 42,1 millones de euros, estando previsto el desembolso de los 17,8 millones restantes en el segundo trimestre de 2023, tras haberse acordado ya su solicitud a los accionistas por parte del Consejo de Administración en su sesión 24 de febrero de 2023.
- 4.4. Actualmente, el volumen de inversión real ejecutado por la Sociedad Absorbente es del 52% de los citados 120 millones de euros, que incluye cuatro (4) activos logísticos y un (1) suelo adicional para desarrollar un activo logístico. En base al volumen de inversión antes mencionado, la generación de ingresos por parte de la Sociedad Absorbente, sin considerar los ingresos por parte de la Sociedad Absorbida, sería de 2,2 millones de euros anuales. En caso de considerar los ingresos por parte de la Sociedad Absorbida, la generación de ingresos ascendería a un importe total de 3,5 millones de euros anuales.
- 4.5. No obstante, está previsto que no más tarde del fin del primer semestre de 2025, la Sociedad Absorbente alcance un volumen de inversión del 100%, lo que elevaría el volumen de ingresos hasta el entorno de los 7 millones de euros anuales.
- 4.6. Se incluye a continuación el plan económico y financiero considerando los recursos actualmente generados por los activos propiedad de la Sociedad Absorbente (tanto de forma autónoma como de forma conjunta con la Sociedad Absorbida tras la Fusión), los importes comprometidos por los accionistas, así como el calendario de amortización previsto para la satisfacción del Préstamo.

- *Recursos y flujos de caja de libre disposición de la Sociedad Absorbente antes de la Fusión:*

(en miles de euros)	Ejercicio 2023	Ejercicio(s) siguiente(s) (*)
Saldo inicial del periodo	11.626	28.421
(+) Cobros por rentas	2.195	2.195
(-) Pagos operativos	(1.873)	(1.892)
(-) Pago financiación (principal)	(244)	(292)
(-) Pago financiación (intereses)	(866)	(859)
(-) Pago por capex	(255)	(189)
(+) Cobros por desembolsos de accionistas	17.839	-
Saldo final del periodo	28.421	27.384

(*) Ejercicio 2023 y siguientes estimado considerando el volumen de inversión a 31 de diciembre de 2022 incluido el desarrollo.

- *Recursos y flujos de caja de libre disposición de la Sociedad Absorbente después de la Fusión:*

(en miles de euros)	Ejercicio 2023	Ejercicio(s) siguiente(s) (*)
Saldo inicial del periodo	12.564	29.718
(+) Cobros por rentas	2.798	3.500
(-) Pagos operativos	(1.965)	(1.982)
(-) Pago financiación (principal)	(244)	(292)
(-) Pago financiación (intereses)	(866)	(859)
(-) Pago por capex	(407)	(341)
(+) Cobros por desembolsos de accionistas	17.839	-
Saldo final del periodo	29.718	29.744

(*) Ejercicio 2023 y siguientes estimado considerando el volumen de inversión a 31 de diciembre de 2022 incluido el desarrollo.

El saldo inicial indicado en los cuadros anteriores contempla aquellos recursos comprometidos por los accionistas de la Sociedad Absorbente que (i) han sido desembolsados a 31 de diciembre de 2022 pero (ii) aún figuran pendientes de invertir conforme al plan de negocio (11,6 millones de euros antes de la Fusión y 12,5 millones de euros tras la Fusión al incluir la caja de la Sociedad Absorbida). En cuanto a la partida de pago de financiación (intereses) tras la Fusión, se incluye el pago correspondiente asociado al Préstamo. La partida de cobros por desembolsos de accionistas se refiere al importe de 17,8 millones de euros que está previsto se desembolse en el segundo semestre de 2023 conforme a la solicitud efectuada a los accionistas por acuerdo del Consejo de la Sociedad Absorbente el 24 de febrero de 2023.

- 4.7. La generación de recursos y flujos de caja de libre disposición prevista para el ejercicio 2023 y siguientes indicada, no recoge la potencial generación de ingresos que se prevé que se generen en la Sociedad Absorbente una vez que se haya alcanzado el volumen total de inversión

conforme a su plan de negocio. Aun así, tal y como se desprende de la información anterior, la Sociedad Absorbente, una vez culminada la Fusión, contará con los recursos necesarios para hacer frente al pago del Préstamo contraído por la Sociedad Absorbida, considerando el desembolso de los compromisos de los accionistas por importe de 17,8 millones de euros previsto para el segundo semestre de 2023 y el calendario de amortización del Préstamo que se indica a continuación:

- *Calendario de amortización anual del Préstamo:*

(en miles de euros)		
Año	Amortización	Pago intereses
2023	-	485
2024	-	486
2025	374	480
2026	599	466
2027	14.556	444

Aun estando previsto que en 2027 la Sociedad Absorbente cuente con recursos suficientes para la satisfacción de la última cuota de amortización del préstamo (13,9 millones de euros)¹, conforme al plan de negocio de la Sociedad Absorbente, se evaluarán distintas alternativas de refinanciación a fin de maximizar la rentabilidad para sus accionistas.

- 4.8. Los datos anteriores ponen de manifiesto el periodo de inversión en el que se encuentra la Sociedad Absorbente, mostrando (i) los recursos desembolsados por sus accionistas a 31 de diciembre de 2022, así como, los que está previsto aportar antes fin del segundo trimestre de 2023 y (ii) una generación de recursos adaptada al volumen de inversión actual.

Aun cuando la generación de recursos se encuentra en proceso de optimización de acuerdo al cumplimiento del plan de negocio, la Sociedad Absorbente cuenta con los recursos necesarios para hacer frente al Préstamo contraído por la Sociedad Absorbida, en los plazos y términos pactados con la entidad prestamista, sin que ello afecte o perjudique a su normal funcionamiento y actividad, y sin llegar a tomar en consideración los recursos adicionales que aportará la Sociedad Absorbida a consecuencia de la Fusión.

¹ A efectos aclaratorios, el importe de 13,9 millones de euros se refiere a la última cuota de amortización del Préstamo, y en la tabla se indica un importe de 14,5 millones de euros porque incluye la cuota total anual de amortización del 2027.

5. CONCLUSIÓN

- 5.1. Tal y como se desprende de la información anterior expuesta, la Sociedad Absorbente, considerada tanto de forma autónoma como de forma conjunta con la Sociedad Absorbida, contará con los recursos suficientes para afrontar el calendario de amortización del Préstamo sin afectar a su actividad ni perjudicar su normal funcionamiento.

Y en base a las consideraciones expuestas y reiterando en lo menester el contenido del Proyecto de Fusión, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 35 de la LME, la totalidad de los administradores de las Sociedades participantes en la Fusión suscriben, a los efectos legales oportunos, el presente Informe.

En Madrid (España), a 29 de marzo de 2023.

[sigue página de firmas]

Firman por Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. todos los miembros de su consejo de administración

D. Luis Céniga Imaz

D. Carlos Wilhelm López Jall

D. Francisco Javier Picón García de Leaniz

D. Guillermo Bergareche Quintana

Firma por Gélida SPV, S.L.U. su administrador único

D. Francisco Javier Picón García de Leaniz,
representante persona física de
Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A.,
administrador único de
Gélida SPV, S.L.U.