

Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. y Gélida SPV, S.L.U.

Informe de Experto Independiente relativo al Proyecto Común de Fusión a efectos de lo establecido en los artículos 35 de la Ley sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles y 340 y 349 del Reglamento del Registro Mercantil



Índice

1.	Introducción	3
2.	Descripción de la operación de Fusión analizada	4
3.	Alcance y procedimientos	7
4.	Aspectos relevantes a considerar en la interpretación de los resultados de nuestro trabajo	9
5.	Conclusiones	10
	Anexo I: Proyecto Común de Fusión	11
	Anexo II: Informe de los Administradores	12

Al consejo de administración de Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. (en adelante "**Milepro**" o la "**Sociedad Absorbente**") y al administrador único de Gélida SPV, S.L.U. (en adelante "**Gélida**" o la "**Sociedad Absorbida**" y conjuntamente con Milepro, las "**Sociedades Participantes en la Fusión**").

De acuerdo con nuestra designación como experto independiente por parte de D. Antonio Holgado Cristeto, registrador mercantil XXII de Madrid y su provincia, para la emisión de un único informe de experto independiente sobre el proyecto común de fusión suscrito en fecha 24 de febrero de 2023 por los administradores de las Sociedades Participantes en la Fusión (el "**Proyecto Común de Fusión**"), en relación con lo establecido en el artículo 35 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles (en adelante, la "**LME**"), y de conformidad con lo que establecen los artículos 340 y 349 del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil (en adelante, el "**RRM**"), emitimos el presente informe (en adelante, el "**Informe**") que contiene nuestra manifestación sobre (i) la razonabilidad de las indicaciones a que se refieren los números 1º y 2º del citado artículo 35 de la LME, y (ii) la no existencia de asistencia financiera en la presente operación de fusión.

1. Introducción

A los fines previstos en el artículo 35 de la LME, y los artículos 340 y 349 del RRM y de acuerdo con nuestra designación por parte de D. Antonio Holgado Cristeto, registrador mercantil XXII de Madrid y su provincia, correspondiente al expediente número 137/23, emitimos el presente Informe sobre el Proyecto Común de Fusión relativo a la fusión por absorción de Gélida por parte de Milepro, suscrito por los administradores de las Sociedades Participantes en la Fusión en fecha 24 de febrero de 2023, depositado en el Registro Mercantil de Madrid el 9 de marzo de 2023 e insertado en la página web corporativa de la Sociedad Absorbente (<http://milepro.es/>) el 4 de mayo de 2023 (una copia del cual se incluye como **Anexo I**).

2. Descripción de la operación de Fusión analizada

2.1. Identificación de las Sociedades Participantes en la Fusión

Sociedad Absorbente:

Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima de nacionalidad española, con domicilio social en Calle Villanueva 2(B), Escalera 1, Planta SM, 28001 de Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 41124, folio 120, hoja M-729186, y provista de N.I.F. A-02766392.

Sociedad Absorbida que se extingue en la Fusión:

Gélida SPV, S.L.U. es una sociedad de responsabilidad limitada de nacionalidad española, con domicilio en Calle Villanueva 2(B), Escalera 1, Planta SM, 28001 de Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 44907, folio 34, hoja M-790539, y provista de N.I.F. B-67514075.

Actividad de las Sociedades Participantes en la Fusión:

La actividad principal de las Sociedades Participantes en la Fusión es la adquisición y promoción de bienes inmuebles del sector logístico para su arrendamiento.

2.2. Descripción de la Fusión

La fusión proyectada es una fusión por absorción de la Sociedad Absorbida por parte de la Sociedad Absorbente (la "Fusión"). 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.

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 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.

Ahora bien, 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.

Los administradores de las Sociedades Participantes en la Fusión suscribieron, en fecha 29 de marzo de 2023, el mencionado informe de administradores sobre el Proyecto Común de Fusión (el "Informe de los Administradores"), una copia del cual se incluye como **Anexo II**.

Asimismo, y de conformidad con lo previsto en el artículo 35ª de la LME, se emite el presente Informe de Experto sobre el Proyecto Común de Fusión, el cual contiene un juicio sobre (i) la razonabilidad de la información incluida en el Proyecto Común de Fusión relativa a los recursos y plazos previstos para la satisfacción por la Sociedad Absorbente de las deudas contraídas para la adquisición del control o de los activos de la Sociedad Absorbida, (ii) las razones que hubieran justificado la adquisición del control o de los activos y que justifiquen, en su caso, la operación de Fusión, así como la razonabilidad del plan económico y financiero y objetivos que se describen en el Proyecto Común de Fusión, y (iii) si existe asistencia financiera.

2.3. Razones que justificaron la adquisición del activo esencial por la Sociedad Absorbida y razones que justifican la Fusión

De acuerdo con el Informe de los Administradores, el 26 de marzo de 2021, Gélida 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") de una superficie bruta alquilable de 23.100 metros cuadrados de uso logístico y 1.771 metros cuadrados de uso de oficinas. Dicho Activo es un activo esencial para la normal explotación de Gélida, en tanto en cuanto la Sociedad Absorbida es una "sociedad vehículo" cuyo único activo es el referido Activo.

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.

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 Notario de Barcelona, Dña. María del Camino Quiroga Martínez, con el número 10.297 de su protocolo. Dado que, como se ha indicado anteriormente, 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.

De acuerdo con el Informe de los Administradores, las razones que justifican la fusión son:

- Simplificación de la gestión y una mejor eficiencia del Grupo.
- Simplicidad y racionalización de la estructura organizativa del Grupo.
- Optimización de la gestión financiera del Grupo.
- Optimización de la política de dividendos.
- Unificación de los sistemas de gestión y control.

2.4. Plan económico y financiero: recursos y plazos previstos para la satisfacción de las deudas contraídas para la adquisición del Activo

El 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 Sabadell, S.A. ("Banco Sabadell") suscribieron un contrato de financiación por importe de 12.800.000 euros de principal (el "Contrato de Financiación"). Adicionalmente, en esa misma fecha la Sociedad Absorbida otorgó determinadas garantías a favor del Banco Sabadell (las "Garantías").

El 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 y, por tanto, devino titular indirecta del Activo. Tal y como se indica en el Informe de los Administradores, con fecha 29 de diciembre de 2022, y en el marco

de la operación de adquisición por la Sociedad Absorbente de la Sociedad Absorbida, esta 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 notaría 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 15.529.686 euros con la finalidad de financiar necesidades corporativas de la Sociedad Absorbida, formalizado mediante escritura pública otorgada en esa misma fecha ante la misma notaría, 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.

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.

El importe pendiente de amortización bajo el Préstamo en cada momento devengará intereses al tipo de interés anual EURIBOR (3 meses) más un diferencial fijo que oscila entre el 1,2% y 1,8% anual, que serán liquidados con carácter trimestral.

De acuerdo con el contrato de préstamo hipotecario, el calendario de amortización anual del Préstamo es el siguiente, en miles de euros:

Año	Amortización	Pago de intereses
2023	0	485
2024	0	486
2025	374	480
2026	599	466
2027	14.556	444

De acuerdo con las cuentas anuales auditadas de Milepro y de Gélida, el detalle de los activos inmobiliarios, su valoración y su deuda a 31 de diciembre de 2022, es la siguiente, en miles de euros:

Activo	Ubicación	Fecha adquisición	Valor Neto	Valor	Deuda financiera a
			Contable a 31.12.2022	Razonable a 31.12.2022	31.12.2022
Nave logística	Villaverde (Madrid)	30/04/2021	10.748	14.400	6.221
Nave logística	Alcalá de Guadaíra-Sevilla	03/03/2022	4.771	4.780	2.729
Suelo	Getafe (Madrid)	26/04/2022	7.000	7.000	
Nave logística	Getafe (Madrid)	07/07/2022	5.419	5.420	2.902
Nave Logística	Gélida (Barcelona)	26/03/2021	19.515	28.300	15.007
Total			47.453	59.900*	26.859

(*) Datos del informe de valoración de CBRE, emitido el 12 de enero de 2023.

En base a la situación del plan económico y financiero reflejado en el Informe de los Administradores en el que se consideran: (i) los activos actuales propiedad de las Sociedades Participantes en la Fusión (los cuales representan el 52% de la inversión total prevista), (ii) la tesorería disponible al cierre del ejercicio 2022 y los recursos comprometidos por los accionistas de la Sociedad Absorbente ya desembolsados en 2023 (y que están pendientes de invertir conforme al plan de negocio), y (iii) los flujos de caja proyectados por la Sociedad Absorbente, Milepro cuenta con los recursos necesarios para hacer frente al pago del Préstamo contraído por la Sociedad Absorbida (incluyendo principal más intereses).

Asimismo, la Sociedad Absorbente podrá considerar la posibilidad de refinanciación total o parcial del Préstamo, conforme a su plan de negocio, teniendo en cuenta el objetivo de maximizar la rentabilidad de sus accionistas, su nivel de endeudamiento objetivo, en base consolidada, del 55% (medido como el coeficiente entre la deuda neta y el valor bruto de los activos) y otros factores como la disponibilidad de financiación externa en condiciones más favorables, costes de financiación o la situación del mercado, entre otros.

3. Alcance y procedimientos

Alcance

El alcance de nuestra actuación profesional, tal y como se establece en el apartado 1 de nuestro Informe, se ha limitado a lo establecido en el artículo 35 de la LME, y de conformidad con lo que establecen los artículos 340 y 349 del Reglamento del Registro Mercantil, como profesionales encargados de elaborar el informe de experto independiente sobre el Proyecto Común de Fusión detallado en el apartado 2 de nuestro Informe.

La utilización de este Informe fuera del contexto citado con anterioridad no será responsabilidad de Grant Thornton.

Procedimientos del trabajo realizado

Nuestro trabajo se ha llevado a cabo mediante la realización de los procedimientos que se describen a continuación:

- Obtención y revisión de la siguiente información:
 - Nombramiento como experto independiente por parte de D. Antonio Holgado Cristelo, Registrador Mercantil número XXII de Madrid y su provincia, correspondiente al expediente número 137/23, para la emisión de un único informe sobre el Proyecto Común de Fusión.
 - Proyecto Común de Fusión suscrito por los Administradores.
 - Informe elaborado por los Administradores de las Sociedades Participantes en la Fusión.
 - Cuentas anuales individuales auditadas de Milepro y Gélida, así como las cuentas anuales consolidadas auditadas de Milepro, todas ellas a 31 de diciembre de 2022.
 - Documentación de los préstamos hipotecarios.
 - Informe de valoración de los activos inmobiliarios de Gélida y de Milepro elaborado por un experto de la Dirección, CBRE Valuation Advisory, S.A. ("CBRE") el 12 de enero de 2023.
 - Contratos de arrendamiento de los activos inmobiliarios de Milepro y Gélida.
 - Proyecciones financieras de la actividad de las Sociedades Participantes en la Fusión.
 - Actas de los Administradores de Milepro y Gélida, de las Juntas de Accionistas y decisiones del Socio Único celebradas durante 2022 y hasta la fecha de este Informe.
 - Respuestas de asesores jurídicos externos de Milepro y Gélida.
 - Otra información que se ha considerado de interés para la realización de nuestro trabajo.
- Entendimiento de la información anteriormente detallada, y realización de aquellos procedimientos que se han considerado oportunos, con el propósito exclusivo de cumplir con el requerimiento establecido en el 35.3 de la LME.
- Mantenimiento de conversaciones con los responsables de Milepro y Gélida con el propósito de recabar otra información que se ha considerado de utilidad para la realización de nuestro trabajo.
- Evaluación del impacto de hechos posteriores en la valoración de los activos inmobiliarios de Milepro y Gélida.
- Revisión de las proyecciones financieras y de sus flujos de caja para el agregado de las Sociedades Participantes en la Fusión desde un punto de vista matemático y metodológico, de acuerdo con las prácticas habituales de la profesión, incluyendo la revisión de los cálculos empleados para los escenarios de ingresos, costes y tesorería:
 - Comprobación de los cálculos.
 - Coherencia interna de las fórmulas.

- Revisión de que los vínculos lógicos son precisos y enlazan correctamente los datos entre todas las fórmulas y hojas de cálculo.
- Obtención y análisis de las principales hipótesis utilizadas para la preparación de las proyecciones financieras contenidas en el Informe de los Administradores.
- Análisis global de la razonabilidad de los recursos agregados y plazos previstos para la satisfacción de las deudas contraídas existentes exclusivamente a los efectos del artículo 35 de la LME.
- Obtención de las siguientes confirmaciones formales:
 - Carta firmada por representantes con facultades suficientes para representar a Milepro y Gélida, donde indican, entre otros aspectos, que el Proyecto Común de Fusión que nos han facilitado y las hipótesis empleadas en su preparación representan su opinión más fundamentada considerando las presentes circunstancias y su esperada evolución a futuro, que se nos ha facilitado toda la información necesaria, así como toda aquella que hayamos podido requerir para la elaboración de nuestro Informe, y que no hay ningún aspecto que no haya sido puesto en nuestro conocimiento que pudiera tener un efecto significativo sobre los resultados de nuestro trabajo.
- Análisis de la potencial existencia de supuestos de asistencia financiera como consecuencia de la adquisición del Activo y de la Fusión, considerando lo indicado en la Ley de Sociedades de Capital, la jurisprudencia y doctrina existente al respecto, así como la finalidad de la prohibición legal de asistencia financiera, que en nuestra opinión no puede ser otra que garantizar el principio de integridad del capital social y proteger de esta manera los intereses de accionistas y acreedores.

En relación con el alcance de nuestro trabajo, debemos señalar lo siguiente:

- Nuestro trabajo se ha basado en información proporcionada por las Sociedades Participantes en la Fusión. En la realización de nuestro trabajo hemos asumido que dicha información es completa y precisa, así como que refleja las mejores estimaciones acerca de la situación y perspectivas desde un punto de vista operativo y financiero.
- El alcance de nuestro trabajo no ha incluido ninguna verificación independiente, auditoría, *due diligence*, revisión o evaluación de la situación contable, fiscal, legal, laboral o medioambiental de las Sociedades Participantes en la Fusión, y por lo tanto, no constituye una opinión de auditoría ni cualquier otro tipo de opinión o confirmación.
- Asimismo, nuestro trabajo se ha basado, entre otras, en fuentes de información públicas. No ha constituido parte de nuestro trabajo el contraste de dicha información con evidencias externas. No obstante, sí hemos contrastado, cuando ha sido aplicable, que la información obtenida es consistente con otros datos que nos pueden haber proporcionado durante el transcurso de nuestro trabajo.
- El análisis efectuado sobre la existencia o no de asistencia financiera como consecuencia de la fusión se ha realizado exclusivamente considerando la legislación española que resulta de aplicación.
- Debemos resaltar que nuestro trabajo es de naturaleza independiente y por tanto no supone ninguna recomendación a las Sociedades Participantes en la Fusión, o a terceros en relación con la posición que deberían tomar en relación con la Fusión u otras potenciales transacciones. Nuestro trabajo no tiene por objeto analizar la conveniencia de las estrategias de negocio actuales o pasadas de Milepro y Gélida ni las razones de la Fusión en relación con otras estrategias de negocio o transacciones por las que hubieran podido optar las entidades, así como tampoco analizar la decisión de negocio de las mismas para proceder con la Fusión planteada.
- El alcance de nuestro trabajo no deberá considerarse, en el contexto de la Fusión ni en ningún otro contexto, como una *fairness opinion* ni como una opinión sobre el valor actual o futuro de Milepro ni de la Sociedad Absorbida.
- Hemos asumido que todas las autorizaciones y registros que, en su caso, resulten pertinentes para la efectividad de la Fusión proyectada y que afecten de forma significativa a nuestro análisis, se obtendrán sin ningún efecto adverso para las Sociedades Participantes en la Fusión.

Lo anterior, no obstante, en modo alguno limita o desvirtúa nuestra labor, función y cometido conforme lo dispuesto en el artículo 35 de la LME ni las conclusiones alcanzadas en el presente Informe.

4. Aspectos relevantes a considerar en la interpretación de los resultados de nuestro trabajo

Para una adecuada interpretación de los resultados de nuestro trabajo, consideramos importante destacar los siguientes aspectos:

El Proyecto de Fusión y el Informe de los Administradores, cuya razonabilidad ha sido objeto de análisis por nuestra parte conforme a lo previsto en el artículo 35.3ª de la LME , han sido preparados de acuerdo con las hipótesis determinadas por Milepro, las cuales recogen su mejor estimación basándose en las circunstancias actuales y su esperado desarrollo.

Dadas las incertidumbres inherentes a cualquier información concerniente al futuro, es posible que algunas de estas hipótesis no se materialicen tal y como han sido definidas y que pudieran ocurrir acontecimientos no previstos. En dichas circunstancias, los resultados podrían no resultar en el futuro tal y como se han previsto.

En la carta de manifestaciones se nos ha confirmado que no se han producido acontecimientos con posterioridad a la fecha a la que está referida la información financiera de partida que pudieran afectar de forma relevante a las conclusiones de la misma, y que no hayamos tenido en cuenta.

5. Conclusiones

De acuerdo con el trabajo realizado, descrito en el apartado 3, con el objeto exclusivo de cumplir con lo establecido en el artículo 35 de la LME y de conformidad con lo que establecen los artículos 340 y 349 del Reglamento del Registro Mercantil y demás legislación aplicable, en base a la situación del plan económico y financiero reflejado en el Informe de los Administradores descrita en el apartado 2.4, y sujeto a los aspectos relevantes descritos en el apartado 4 anterior, consideramos que:

- El Proyecto Común de Fusión indica los recursos y plazos previstos para la satisfacción por la Sociedad Absorbente de todas las deudas contraídas para la adquisición del Activo.
- El Informe de los Administradores indica las razones que justifican la adquisición del Activo y la operación de Fusión y contiene un plan económico y financiero, con expresión de los recursos y la descripción de los objetivos que se pretenden conseguir.
- Las indicaciones contenidas en los apartados anteriores de este apartado 5 son razonables.
- De acuerdo con nuestra interpretación y análisis, previamente descritos en este Informe, de lo requerido para dar cumplimiento a nuestro nombramiento como experto independiente de conformidad con el artículo 35 de la LME, no existe ningún tipo de asistencia financiera.

Este Informe ha sido preparado exclusivamente para cumplir con lo establecido en el artículo 35 de la LME, y con los artículos 340 y 349 del Reglamento del Registro Mercantil, por lo que el mismo no sirve ni debe ser utilizado para ninguna otra finalidad. Nuestra conclusión debe interpretarse en el contexto del alcance de nuestras comprobaciones, en el sentido de que no incluye más responsabilidades que las referidas a la descripción y razonabilidad de los métodos utilizados y a la equidad y homogeneidad con que han sido aplicados.

Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal

María José Lázaro Serrano

9 de mayo de 2023

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.P.

2023 Núm. 01/23/04382

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Sello distintivo de otras actuaciones

Anexo I: Proyecto Común de Fusión

Proyecto común de fusión por absorción de

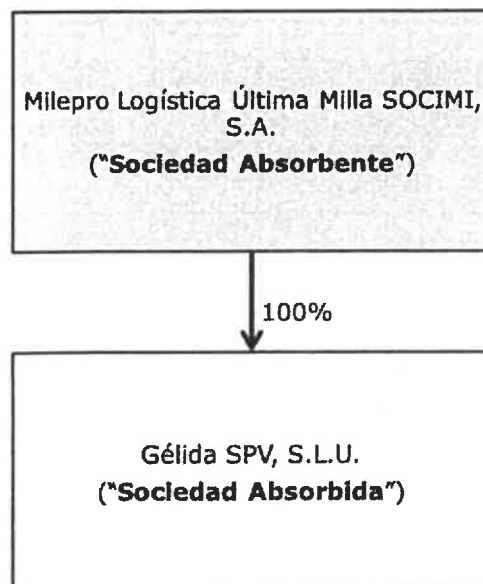
Gélida SPV, S.L.U.
("Sociedad Absorbida")

por parte de

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

1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROCESO DE FUSIÓN

- 1.1. La fusión proyectada (la "**Fusión**") y descrita en el presente documento (el "**Proyecto de Fusión**") es una fusión por absorción de Gélida SPV, S.L.U. (la "**Sociedad Absorbida**") por parte de Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad Absorbente**" y, conjuntamente con la Sociedad Absorbida, las "**Sociedades Participantes en la Fusión**"). De conformidad con lo dispuesto en los artículos 22 y 23 de la LME, la citada 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.
- 1.2. El organigrama societario actual de las Sociedades Participantes en la Fusión es el siguiente:



- 1.3. 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, a la Fusión le resultaría de aplicación 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 sin necesidad de que concurren 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.

- 1.4. Además de lo anterior, resulta de aplicación a la presente 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. Conforme a lo previsto en el citado artículo 35.1.ª de la LME, en el apartado 13 de este Proyecto de Fusión se indican los recursos y los plazos previstos para la satisfacción por parte de la Sociedad Absorbente de la deuda contraída por la Sociedad Absorbida para la adquisición del activo esencial, y que ha sido posteriormente refinanciada.

Si bien conforme al artículo 49 de la LME no son exigibles a esta Fusión, con carácter general, ni el informe de los administradores sobre el proyecto de fusión ni el informe de expertos sobre el proyecto de fusión, sí que resultan necesarios los informes especiales de los administradores y de los expertos a efectos de cumplir con lo exigido por el mencionado artículo 35, reglas 2.ª y 3.ª, de la LME. El experto independiente que elabore el informe de experto referido con anterioridad deberá ser designado por el Registro Mercantil.

1.5. Las razones que justifican la Fusión son las que se indican a continuación:

- (a) 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.
- (b) 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 del 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.
- (c) La operación de Fusión proyectada redundará igualmente en la racionalización de la estructura societaria al eliminar duplicidades de órganos de gobierno y documentación societaria relacionada.

1.6. De conformidad con el artículo 30 de la LME:

- (a) Redactan y suscriben el Proyecto de Fusión todos los administradores de las Sociedades Participantes en la Fusión, esto es:
 - Por la Sociedad Absorbente: 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.
 - 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.
- (b) Una vez suscrito el Proyecto de Fusión, los administradores de las Sociedades Participantes en la Fusión se abstendrán de realizar cualquier clase de acto o de concluir cualquier contrato que pudiera comprometer la aprobación del Proyecto de Fusión.

2. IDENTIFICACIÓN DE LAS SOCIEDADES INTERVINIENTES EN LA FUSIÓN (CONFORME AL ARTÍCULO 31.1ª DE LA LME)

2.1. Sociedad Absorbente:

- (a) Denominación: Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A.
- (b) Tipo social: sociedad anónima.
- (c) Domicilio social: Calle Villanueva, 2B, Escalera 1, Planta SM, 28001, Madrid (España).
- (d) Número de identificación fiscal (NIF): A-02766392.
- (e) Datos identificadores de su inscripción en el Registro Mercantil: inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 41.124, folio 120, hoja M-729.186.

2.2. Sociedad Absorbida:

- (a) Denominación: Gélida SPV, S.L.U.
- (b) Tipo social: sociedad de responsabilidad limitada.
- (c) Domicilio social: Calle Villanueva, 2B, Escalera 1, Planta SM, 28001, Madrid (España).

A los efectos oportunos, se hace constar que, en fecha 29 de diciembre de 2022, el socio único de la Sociedad Absorbida (i.e., la Sociedad Absorbente) decidió, entre otras cuestiones, trasladar el domicilio social desde Barcelona a la Calle Villanueva, 2B, Escalera 1, Planta SM, 28001, Madrid (España). Dicha decisión fue elevada a escritura pública en esa misma fecha ante la notario de Barcelona, Dña. María del Camino Quiroga Martínez, con el número 10.032 de su protocolo, presentada en el Registro Mercantil de Barcelona (registro de origen) el día 30 de diciembre de 2022 (asiento de presentación 1389/3619) en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 19 del Reglamento del Registro Mercantil, a los efectos de obtener la certificación de traslado para su posterior inscripción en el Registro Mercantil de Madrid (registro de destino). Dicha certificación de traslado, junto con la extensión de la

correspondiente diligencia, fueron expedidos en fecha 20 de febrero de 2023 por el Registro Mercantil de Barcelona.

- (d) Número de identificación fiscal (NIF): B-67514075.
- (e) Datos identificadores de su inscripción en el Registro Mercantil: inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 47.082, folio 94, hoja B-540.502 (pendiente de traslado al Registro Mercantil de Madrid).
- (f) Unipersonalidad: inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 47.082, folio 94, hoja B-540.502, inscripción 3ª (pendiente de traslado al Registro Mercantil de Madrid).

3. TIPO Y PROCEDIMIENTO DE CANJE (CONFORME A LOS ARTÍCULOS 31.2ª y 49.1.1º DE LA LME)

- 3.1. No se incluyen estas menciones conforme a lo previsto en el artículo 49.1.1º de la LME. La operación de Fusión por absorción se realizará sin aumento de capital en la Sociedad Absorbente conforme a la normativa que resulta de aplicación.

4. INCIDENCIA SOBRE APORTACIONES DE INDUSTRIA O PRESTACIONES ACCESORIAS (CONFORME AL ARTÍCULO 31.3ª DE LA LME)

- 4.1. La Fusión no incide en este aspecto, pues no están permitidas las aportaciones de industria —en virtud de lo previsto en el artículo 58 de la Ley de Sociedades de Capital (la "LSC")—, no existen prestaciones accesorias en la Sociedad Absorbida, y no se otorgará compensación alguna a los socios afectados en la Sociedad Absorbente.
- 4.2. Sin perjuicio de lo anterior, se hace constar que el artículo 6 de los estatutos sociales de la Sociedad Absorbente contiene una prestación accesorias que continuará aplicando a los accionistas de la Sociedad Absorbente dado que no se modificaría como consecuencia de la Fusión.

5. DERECHOS ESPECIALES (CONFORME AL ARTÍCULO 31.4ª DE LA LME)

- 5.1. No existen titulares de derechos especiales o tenedores de títulos distintos de los representativos del capital social. Por ello, no procede el

otorgamiento de ningún derecho especial ni el ofrecimiento de ningún tipo de opciones a ninguna persona como consecuencia de la operación de Fusión.

6. VENTAJAS A FAVOR DE LOS EXPERTOS INDEPENDIENTES Y ADMINISTRADORES (CONFORME AL ARTÍCULO 31.5ª DE LA LME)

- 6.1. No se atribuirán ventajas de ningún tipo en la Sociedad Absorbente a los expertos independientes que intervengan en el presente Proyecto de Fusión ni a los administradores de las Sociedades que se fusionan.

7. FECHA A PARTIR DE LA CUAL LAS NUEVAS ACCIONES DARÁN DERECHO A PARTICIPAR EN LAS GANANCIAS SOCIALES (CONFORME AL ARTÍCULO 31.6ª DE LA LME)

- 7.1. No se incluyen estas menciones conforme a lo previsto en el artículo 49.1.1º de la LME.

8. FECHA DE EFECTOS CONTABLES DE LA FUSIÓN (CONFORME AL ARTÍCULO 31.7ª DE LA LME)

- 8.1. De acuerdo con lo dispuesto en la Norma de Registro y Valoración 21ª del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, relativo a la fecha de efectos contables de las operaciones realizadas entre empresas del grupo (como lo son la Sociedad Absorbente y la Sociedad Absorbida), las operaciones de la Sociedad Absorbida se considerarán realizadas, a efectos contables, por la Sociedad Absorbente a partir del 1 de enero de 2023.

9. ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD RESULTANTE DE LA FUSIÓN (CONFORME AL ARTÍCULO 31.8ª DE LA LME)

- 9.1. Los estatutos de la Sociedad Absorbente son los que se encuentran inscritos en el Registro Mercantil de Madrid y no resultarán modificados como consecuencia de la Fusión.
- 9.2. No obstante lo anterior, y a efectos informativos, está previsto someter a la deliberación y, en su caso, aprobación de la siguiente junta general ordinaria de accionistas de la Sociedad Absorbente, determinadas modificaciones estatutarias a los efectos principalmente de: (i) dar cumplimiento a la normativa y requisitos exigidos a la Sociedad Absorbente, en su condición de SOCIMI, por la Ley 11/2009, de 26 de

octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "**Ley de SOCIMIs**"), y (ii) adaptar el texto estatutario de la Sociedad Absorbente a la normativa del segmento BME Growth de BME MTF Equity ("**BME Growth**"), en el contexto de la admisión a cotización de las acciones de la Sociedad Absorbente en BME Growth prevista para el 2023.

10. INFORMACIÓN SOBRE LA VALORACIÓN DEL ACTIVO Y PASIVO DEL PATRIMONIO DE LA SOCIEDAD ABSORBIDA QUE SE TRANSMITE A LA SOCIEDAD ABSORBENTE (CONFORME A LOS ARTÍCULOS 31.9ª y 49.1.1º DE LA LME)

10.1. No se incluyen estas menciones conforme a lo previsto en el artículo 49.1.1º de la LME, teniendo en cuenta que la presente Fusión no tiene el carácter de transfronteriza.

11. FECHAS DE LAS CUENTAS DE LAS SOCIEDADES QUE SE FUSIONAN UTILIZADAS PARA ESTABLECER LAS CONDICIONES EN QUE SE REALIZA LA FUSIÓN (CONFORME A LOS ARTÍCULOS 31.10ª y 49.1.1º DE LA LME)

11.1. No se incluyen estas menciones conforme a lo previsto en el artículo 49.1.1º de la LME, teniendo en cuenta que la presente Fusión no tiene el carácter de transfronteriza.

12. POSIBLES CONSECUENCIAS DE LA FUSIÓN SOBRE EL EMPLEO, ASÍ COMO SU EVENTUAL IMPACTO DE GÉNERO EN LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y LA INCIDENCIA, EN SU CASO, EN LA RESPONSABILIDAD SOCIAL DE LA EMPRESA (CONFORME AL ARTÍCULO 31.11ª DE LA LME)

12.1. La Fusión no tendrá consecuencias sobre el empleo, ni impacto de género en los órganos de administración, ni incidencia en la responsabilidad social de las Sociedades Participantes en la Fusión.

12.2. Se hace constar que los trabajadores de la Sociedad Absorbida pasarán a serlo de la Sociedad Absorbente conforme a lo previsto en el artículo 44 del Estatuto de los Trabajadores, facilitándose la debida información acerca de dicha subrogación con antelación suficiente.

13. RECURSOS Y PLAZOS PREVISTOS PARA LA SATISFACCIÓN POR LA SOCIEDAD ABSORBENTE DE LAS DEUDAS CONTRAÍDAS POR LA SOCIEDAD ABSORBIDA PARA LA ADQUISICIÓN DE ACTIVOS (CONFORME AL ARTÍCULO 35.1ª DE LA LME)

De conformidad con lo previsto en el artículo 35.1ª de la LME, se hace constar la siguiente información:

- 13.1. 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" titular de ese único Activo.
- 13.2. 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 total 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**").
- 13.3. 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:
- (i) 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

- (ii) 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 (i) anterior.

- 13.4. La fecha de vencimiento del Préstamo es el 29 de diciembre de 2027, esto es, 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 de TRECE MILLONES NOVECIENTOS VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO EUROS (13.925.858.-€).
- 13.5. 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% (ó 1,40%, en el supuesto de que el Activo obtenga la certificación BREEAM "Bueno" o superior) que serán liquidados con carácter trimestral.
- 13.6. La totalidad de la cuantía del Préstamo (principal e intereses) será atendido con los flujos de caja que genere la Sociedad Absorbente en el curso ordinario de sus propios negocios, esto es, con los flujos de caja de libre disposición generados en la normal explotación de sus actividades, de manera que en ningún caso afectará a la actividad de la Sociedad Absorbida ni se perjudicará el normal funcionamiento de la sociedad resultante de la Fusión (i.e., la Sociedad Absorbente). No obstante lo anterior, la Sociedad Absorbente evaluará, en cumplimiento de su plan de negocio, la refinanciación total o parcial del Préstamo teniendo en cuenta su nivel de endeudamiento objetivo, en base consolidada, del 55% (medido como el coeficiente entre la deuda neta y el valor bruto de los activos) y otros factores como la disponibilidad de financiación externa en condiciones más favorables, costes de financiación o la situación del mercado, entre otros.

14. RÉGIMEN FISCAL

- 14.1. La presente Fusión cumple con los requisitos correspondientes para que le resulte de aplicación el régimen fiscal especial previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (la "**LIS**"). En particular, la presente operación de Fusión cumple con la definición contemplada en el artículo 76.1 de la LIS, y el resto de los requisitos para la aplicación del régimen especial.
- 14.2. A tal efecto, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 89.1 de la LIS, así como en los artículos 48 y 49 del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, aprobado mediante el Real Decreto 634/2015, de 10 de julio, la Sociedad Absorbente comunicará la aplicación del régimen fiscal especial de la presente operación de Fusión a los órganos competentes de la Administración Tributaria, dentro del plazo de los tres (3) meses siguientes a la inscripción de la escritura de fusión en el Registro Mercantil.
- 14.3. La presente Fusión cumple con los requisitos y características correspondientes para que le resulte de aplicación el supuesto de no sujeción al IVA previsto en el artículo 7.1º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (la "**LIVA**"). En particular, la presente operación de Fusión implica la transmisión de una unidad económica autónoma en sede de la sociedad transmitente (i.e., la Sociedad Absorbida).
- 14.4. En la medida en que la operación de Fusión proyectada es una operación de reestructuración, de conformidad con el artículo 19.2.1º del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (el "**TRLITPAJD**"), la misma quedará no sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (el "**ITPAJD**") en su modalidad de Operaciones Societarias.
- 14.5. Del mismo modo, en tanto que se trata de una operación de reestructuración de las previstas en el 19.2.1º del TRLITPAJD, de acuerdo con el artículo 45.I.B) 10 de dicho TRLITPAJD, la presente operación de Fusión estará sujeta y exenta del ITPAJD en sus modalidades de actos jurídicos documentados y transmisiones patrimoniales onerosas.
- 14.6. Por último, de acuerdo con la Disposición Adicional 2ª de la LIS, no se devengará el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de

Naturaleza Urbana en tanto que la presente operación de Fusión se acoge al régimen fiscal especial citado en el apartado 14.1 anterior.

15. OTRAS CONSIDERACIONES JURÍDICAS

- 15.1. Junta de la Sociedad absorbente. Conforme a lo previsto en el artículo 51.1 de la LME, al ser la Sociedad Absorbente titular directa del 90% o más del capital social de la Sociedad Absorbida, no sería necesaria la adopción del acuerdo de Fusión por la junta general de la Sociedad Absorbente (y tampoco será necesario que la Fusión sea aprobada por el socio único de la Sociedad Absorbida al ser una fusión impropia prevista en el artículo 49.1 LME).

Conforme a lo previsto en el citado artículo 51 de la LME, con un mes de antelación como mínimo a la fecha prevista para la formalización de la Fusión, se publicarán los correspondientes anuncios en la página web de la Sociedad Absorbente, así como en el BORME o en un diario de gran circulación de la provincia de Madrid, en el que se hará constar: (i) el derecho que corresponde a los accionistas de la Sociedad Absorbente y a los acreedores de las Sociedades Participantes en la Fusión a examinar en el domicilio social los documentos de la Fusión que correspondan conforme al artículo 39.1 de la LME, (ii) el derecho de los accionistas que representen, al menos, el uno por ciento (1%) del capital social de la Sociedad Absorbente a exigir la celebración de la Junta General de Accionistas para la aprobación de la Fusión en los términos establecidos en la LME.

- 15.2. Informe de experto independiente. Los administradores de las Sociedades Participantes en la Fusión suscribirán y presentarán en el Registro Mercantil una solicitud conjunta de designación de un único experto independiente para que elabore un informe según lo dispuesto en el artículo 35.3ª de la LME.
- 15.3. Informe de los Administradores. los administradores de cada una de las Sociedades Participantes en la Fusión elaborarán un informe indicando, entre otros extremos, las circunstancias previstas en el artículo 35.2ª de la LME.

* * * *

Con base en las consideraciones precedentes, los administradores de la Sociedad Absorbente y de la Sociedad Absorbida firman un único ejemplar del Proyecto de Fusión, solicitando su depósito en el Registro Mercantil de Madrid, a los efectos de lo establecido en el artículo 226 del Reglamento del Registro Mercantil.

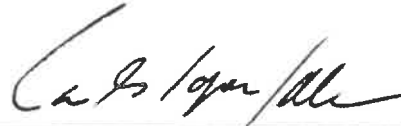
En Madrid (España), a 24 de febrero de 2023.

[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.

Anexo II: Informe de los Administradores

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

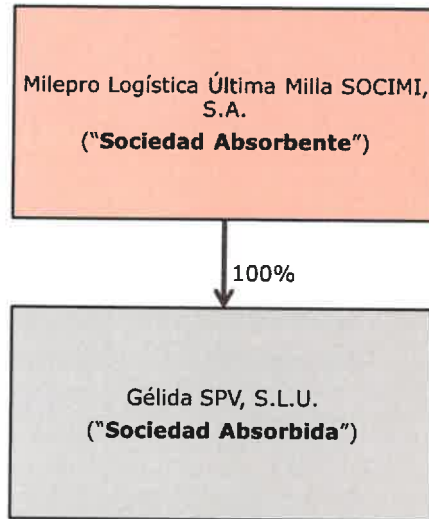
- 1.1. De conformidad con lo previsto en el artículo 35.2ª de la LME, la totalidad de los administradores de las sociedades Gélida SPV, S.L.U. (la "**Sociedad Absorbida**") y Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad Absorbente**") y, conjuntamente con la Sociedad Absorbida, las "**Sociedades 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.

