



BME - GROWTH

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

Madrid, 15 de junio de 2023

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, tal y como ha sido modificada por la Circular 2/2022, ponemos en su conocimiento la siguiente información relativa a la sociedad Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. (en adelante "Milepro" o "la Sociedad", indistintamente):

- Informe evolución negocio primer trimestre ejercicio 2023.

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

Atentamente,

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

MILEPRO LOGISTICA

ÚLTIMA MILLA

Informe marzo 2023

Resumen Ejecutivo

- El ejercicio 2022 cerró con fundamentales sólidos en el mercado logístico (niveles de contratación récord, rentas prime registrando subidas y cifras de inversión en niveles más altos de la serie histórica). El inicio del 2023 mantiene un comportamiento positivo de contratación de espacio logístico con niveles similares al mismo periodo del 2022 (c. 500k m² en Madrid y Barcelona) y las rentas continúan apreciando una ligera tendencia al alza por: demanda sólida, falta de stock grado A, IPC en contratos existentes y translación incremento costes de construcción.
- En el ámbito de la inversión, desde finales del 2022 se ha producido una ralentización del volumen de compraventas derivada de la situación macroeconómica, algo que se observa de manera generalizada en todos los segmentos del mercado inmobiliario. La percepción general es que el ajuste de valoraciones por rentabilidad exigida por el lado comprador no termina de cruzarse con las expectativas de precio de los vendedores. Las rentabilidades prime se han expandido hasta un yield del 4,75%, cerca de 100 puntos básicos más que hace un año.
- La tendencia creciente del ecommerce y desglobalización de las cadenas de suministros, acentuadas por la pandemia y guerra de ucrania, mantiene una expectativa solida de las previsiones de demanda de espacio logístico que refuerza el atractivo de la inversión en activos logísticos. Milepro se encuentra en una buena posición para aprovechar las oportunidades que puedan surgir por su presencia local y reconocida agilidad en la ejecución de las operaciones y cumplir con los objetivos de su plan de negocio.
- Milepro ha comprometido un volumen de inversión de c. €63 millones, que representa el 50% del objetivo de inversión en activos de €120 millones. La yield estabilizada estimada de la cartera es el 5,6%, una rentabilidad defensiva a pesar de las recientes subidas de tipos de interés, teniendo en cuenta la calidad y ubicación de sus activos, así como la estabilidad de sus arrendatarios.
- La cartera se compone de cinco activos de calidad: 4 operativos y 1 desarrollo, con un total de 56.046 m² de SBA.
- A 31 de marzo la valoración de la compañía (EPRA NRV) teniendo en cuenta la totalidad del capital comprometido es de €64,7M (27,1€/acción) que supone una revalorización del 8% sobre el desembolso inicial.
- En el ejercicio 1T2023, Milepro ha registrado un **NOI de €567k** y un **resultado antes de impuestos de €-192k**.
- Durante el mes de abril se ha producido el desembolso por parte de los accionistas de los 17,8M euros pendientes hasta completar el compromiso total de 60M euros.

Con posterioridad a marzo de 2023:

- El 26 de mayo de 2023 Milepro inició su cotización en BME Growth, cumpliéndose así un hito importante dentro del plan de negocio, tal y como se informó durante la Junta General de Accionistas de marzo de 2023.

Información Financiera a 31 marzo 2023

Cuenta de pérdidas y ganancias

(€ miles)

Ingresos	595
Gastos operativos	(28)
NOI	567
Gastos gestión inmobiliaria	(7)
Comisión de gestión y gastos de estructura	(445)
Proyectos	(19)
EBITDA	96
Resultado financiero	(288)
EBTDA	(192)
Revalorización de activos	-
Resultado antes de impuestos	(192)

Balance

(€ miles)

Activo No Corriente	59.850
Activo Corriente	13.061
TOTAL ACTIVO	72.911
Patrimonio Neto	44.952
Pasivo No Corriente	26.828
Pasivo Corriente	1.131
TOTAL PASIVO	72.911

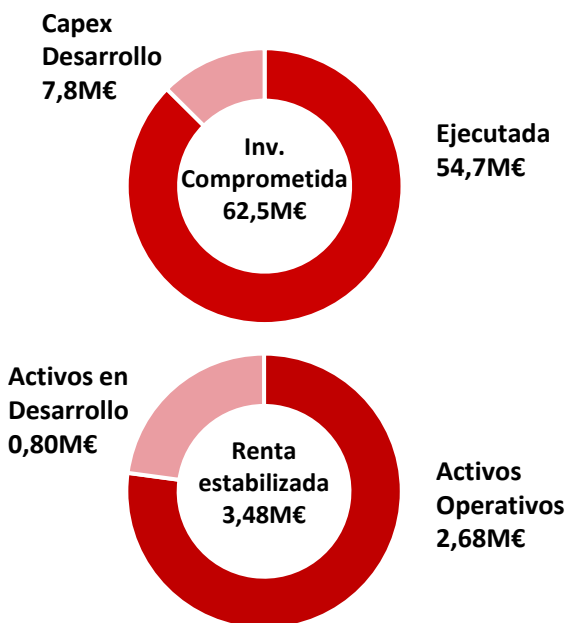
Valoración ⁽⁵⁾

	Miles de €	€/acción
EPRA NRV Mar-2023	64.697	27,0
EPRA NRV Dic-2022	64.928	27,1

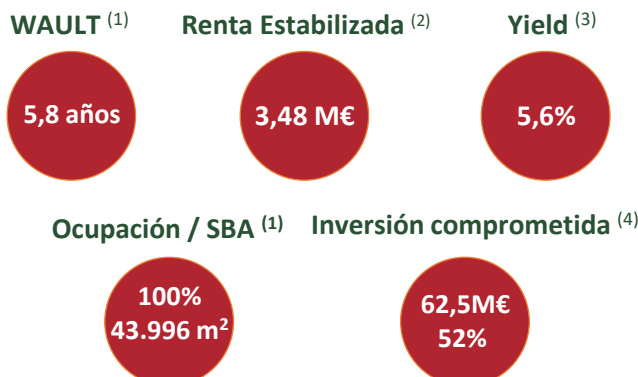
Revalorización EPRA NRV sobre capital comprometido de 60M€ ^{(5), (6)}

8%

Indicadores de Gestión a la fecha



KPIs del Portfolio



Nota (1): Métricas sobre activos construidos (se excluye el desarrollo de Carpetania)

Nota (2): Renta estabilizada: excluyendo carencias/subsidios de renta de Dachser Gélida | incluyendo la renta estimada del desarrollo de Carpetania

Nota (3): Yield media estabilizada considerando la renta anual de los 4 activos Yielding (excluido carencias/subsidios de renta de Dachser Gélida) + la renta estimada del desarrollo de Carpetania.

Nota (4): 52% corresponde a la inversión comprometida (incluye el capex estimado para el desarrollo de Carpetania) respecto del total de capacidad de inversión.

Nota (5): Considerando los desembolsos realizados en abril de 2023 por parte de los accionistas de los 17,8M euros que se encontraban pendientes hasta completar el compromiso total de 60M euros.

Nota (6): Considerando valor razonable elaborado por CBRE en diciembre 2022

MILEPRO LOGISTICA

ÚLTIMA MILLA

Informe marzo 2023

RESUMEN PORTFOLIO

Portfolio de 4 activos con 56.046 m² de SBA

- cuatro activos yielding : 43.996 m² de SBA
- un suelo para el desarrollo de una nave logística de última generación : 12.050 m² de SBA



Palibex – Villaverde (Madrid)

Adquisición: 30 Abril 2021

Inquilino: Palibex

SBA: 6.947 m²

Renta: Fija



Asalvo – Alcalá de Guadaíra (Sevilla)

Adquisición: 3 Marzo 2022

Inquilino: Asalvo

SBA: 7.984 m²

Renta: Fija



Froiz – Getafe (Madrid)

Adquisición: 7 Julio 2022

Inquilino: Froiz

SBA: 4.200 m²

Renta: Fija



Suelo – Getafe (Madrid)

Adquisición: 26 Abril 2022

SBA: c.12.050 m²

Activo en Desarrollo



Dachser – Gélida (Barcelona)

Adquisición: 29 Diciembre 2022

Inquilino: Dachser

SBA: 24.865 m²

Renta Fija