



BME - GROWTH

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

Madrid, 20 de septiembre 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 227 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 semestre ejercicio 2023.
- Informe de revisión limitada de los Estados financieros intermedios de Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, junto con sus notas explicativas, emitido por el auditor de cuentas de la Sociedad.
- Estados financieros intermedios de Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A., correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, junto con sus notas explicativas.

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 junio 2023

▪ Mercado logístico primer semestre 2023:

- El primer semestre del año ha venido marcado por la rápida **subida de los tipos de interés**, que ha llevado a los inversores inmobiliarios a revisar los parámetros de valoración de los activos. El ajuste de valoraciones por el lado comprador todavía no se ha visto reflejado en los procesos de venta, como consecuencia, en el primer semestre del año **se ha reducido en un 60% la transaccionalidad de manera generalizada** en todo el **sector inmobiliario**.
- El interés inversor por el **sector logístico** sigue siendo **activo** por los **fundamentales sólidos** y la creciente necesidad de espacio logístico derivado del crecimiento del e-commerce y de reubicación cadenas de suministros. En el primer semestre el volumen de inversión ha sido ligeramente superior a 450M €. Las prime yield han corregido hasta niveles próximos al 5% y las previsiones apuntan que a lo largo de este año tiendan a estabilizarse
- La **tasa de disponibilidad** se mantiene en **niveles estables** y similares a los de hace un año (c. 6.5% en Madrid y c. 2.9% en Barcelona). La fortaleza de la demanda ha ido absorbiendo la nueva oferta de superficie logística que se ha construido en los últimos años.
- En el primer semestre se han alquilado cerca de 710.000 m2, esta cifra refleja cierta desaceleración respecto al año récord 2022, pero sigue siendo niveles superiores a los registrados durante los años 2018, 2019 y 2020 (entre 1,2 y 1,4M de m² al año).
- En cuanto las **rentas**, las **previsiones** son de **subidas** a medida que se está agotando la disponibilidad de stock de calidad de grado A y las previsiones de construcción de nuevo stock se están reduciendo.

▪ Visión general de Milepro:

- La cartera actual se compone de **cinco activos** con un total de **56.046 m²** de SBA: cuatro naves operativas con una ocupación del 100% y un desarrollo, habiéndose comprometido un volumen de inversión de cerca de 63 M€, lo que representa un 52% del objetivo total de inversión de 120 M€. Se trata de un **portfolio de primera calidad** tanto por su ubicación como por la estabilidad y rendimiento de sus arrendatarios.
- La yield estabilizada estimada de la cartera es el 5,7% ⁽³⁾, una **rentabilidad defensiva a pesar de las subidas de tipos de interés**.
- 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.
- A 30 de junio la valoración de la compañía (EPRA NRV) teniendo en cuenta la totalidad del capital comprometido es de €62,0M (26€/acción)
- La compañía avanza en sus objetivos ESG, esperando obtener **certificado BREEM** en toda su cartera operativa en los próximos meses.
- En el ejercicio 2T2023, Milepro ha registrado un **NOI de €1.140k** y un **EBITDA de €103k**

Información Financiera a 30 junio 2023

Cuenta de pérdidas y ganancias

(€ miles)

Ingresos	1.195
Gastos operativos	(55)
NOI	1.140
Gastos generales y de estructura	(1.037)
EBITDA	103
Resultado financiero	(523)
EBTDA	(420)
Variación de valor de la Inv. Inmobiliarias ⁽⁷⁾	(2.764)
Resultado antes de impuestos	(3.184)

Balance

(€ miles)

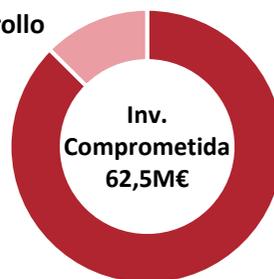
Activo No Corriente ⁽⁶⁾	57.269
Activo Corriente	30.212
TOTAL ACTIVO	87.481
Patrimonio Neto ⁽⁶⁾	59.858
Pasivo No Corriente	26.833
Pasivo Corriente	790
TOTAL PASIVO	87.481

Valoración

	Miles de €	€/acción
EPRA NRV Jun-2023	61.980	26
EPRA NRV Mar-2023	64.697	27

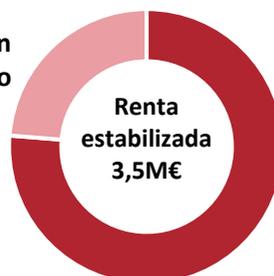
Indicadores de Gestión a la fecha

Capex
Desarrollo
7,8M€



Ejecutada
54,7M€

Activos en
Desarrollo
0,8M€



Activos
Operativos
2,7M€

KPIs del Portfolio

WAULT ⁽¹⁾



Renta Estabilizada ⁽²⁾



Yield ⁽¹⁾⁽³⁾



Ocupación / SBA ⁽¹⁾



Inversión comprometida ⁽⁴⁾



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 operativos (excluido carencias/subsidios de renta de Dachser Gélida) sin incluir el desarrollo de Carpetania.

Nota (4): Incluyendo el capex estimado para el desarrollo de Carpetania.

Nota (5): Considerando valor razonable elaborado por CBRE en junio 2023

Nota (6): Activo no corriente y Patrimonio neto del balance ajustados por el valor razonable de las inversiones inmobiliarias hasta junio de 2023 por importe de 2.884 miles de euros, a efectos de reflejar el mencionado valor tal y como indican las Normas Internacionales de Información Financiera.

Nota (7): Cuenta de pérdidas y ganancias ajustada de acuerdo a lo indicado en las Normas Internacionales de Información Financiera, que implica eliminar el gasto por amortización del período y, en su caso, considerar la variación al alza de valor de las inversiones inmobiliarias entre 31 de diciembre de 2022 y 30 de junio de 2023.

MILEPRO LOGISTICA

ÚLTIMA MILLA

Informe junio 2023

RESUMEN PORTFOLIO

Portfolio de 5 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

Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A.

Informe de revisión limitada
Estados financieros intermedios
correspondientes al período de seis meses terminado
al 30 de junio de 2023



Informe de revisión de estados financieros intermedios

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

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios adjuntos de Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A., que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y la memoria relativos al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2.a) de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad. Una revisión de estados financieros intermedios consiste en hacer indagaciones, principalmente ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todas las cuestiones significativas que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Basándonos en nuestra revisión, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ninguna cuestión que nos lleve a pensar que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de la entidad al 30 de junio de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles sobre Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Rafael Pérez Guerra

18 de septiembre de 2023

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2023 Núm. 01/23/18803

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.

**Estados Financieros Intermedios
e Informe de Gestión Intermedio
correspondientes al período de seis meses
terminado el 30 de junio de 2023**

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
BALANCE INTERMEDIO A 30 DE JUNIO DE 2023
(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	A 30 de junio de 2023	A 31 de diciembre de 2022
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones inmobiliarias	5	54.385	39.762
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7	53.803	27.938
Inversiones financieras a largo plazo		-	11.632
Derivados		582	192
Otros activos financieros	6 y 8	255	-
	6 y 8	327	192
ACTIVO CORRIENTE		30.212	11.928
Existencias		22	11
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.064	1.858
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6 y 8	827	45
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	237	1.813
Inversiones financieras a corto plazo	8	-	1
Periodificaciones a corto plazo	8	107	59
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	29.019	9.999
		84.597	51.690
		84.597	51.690
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	A 30 de junio de 2023	A 31 de diciembre de 2022
PATRIMONIO NETO		56.974	38.979
Fondos propios		56.719	38.979
Capital escriturado	10	5.038	2.399
Prima de emisión	10	960	3.599
Otras reservas	10	2.407	-
Acciones en patrimonio propias	10	(100)	-
Resultados de ejercicios anteriores	10	(3.162)	(960)
Otras aportaciones de socios	10	53.982	36.143
Resultado del periodo	3	(2.406)	(2.202)
Ajustes por cambio de valor	11	255	-
PASIVO NO CORRIENTE		26.833	11.740
Deudas a largo plazo		26.833	11.740
Deudas con entidades de crédito	6 y 11	26.506	11.548
Otros pasivos financieros	6 y 11	327	192
PASIVO CORRIENTE		790	971
Provisiones a corto plazo		1	6
Deudas a corto plazo		448	419
Deudas con entidades de crédito	6 y 11	333	304
Otros pasivos financieros	6 y 11	115	115
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		334	544
Otros acreedores	6 y 11	292	532
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	42	12
Periodificaciones a corto plazo	11	7	2
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		84.597	51.690
		84.597	51.690

Las notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023
(Expresado en miles de euros)

	Nota	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios		1.195	407
Prestaciones de servicios	13.1	1.195	407
Gastos de personal		(44)	(58)
Sueldos y salarios		(34)	(55)
Cargas sociales		(10)	(3)
Otros gastos de explotación		(1.047)	(803)
Servicios exteriores	13.2	(1.020)	(801)
Tributos		(27)	(2)
Amortización de las inversiones inmobiliarias	5	(470)	(79)
Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	5	(1.517)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(1.883)	(533)
Ingresos financieros		113	-
Gastos financieros		(636)	(64)
Por deuda con terceros		(636)	(64)
RESULTADO FINANCIERO		(523)	(64)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(2.406)	(597)
Impuestos sobre beneficios	12	-	-
RESULTADO DEL PERÍODO		(2.406)	(597)

(*) Periodo no auditado ni revisado.

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL
PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023
 (Expresado en miles de euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

	Nota	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		(2.406)	(597)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
Operaciones de cobertura	11.3	255	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		255	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(2.151)	(597)

(*) Periodo no auditado ni revisado.

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023
(Expresado en miles de euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

	Capital escriturado (Nota 10)	Prima de emisión (Nota 10)	Reservas de fusión (Nota 1.c)	Acciones en patrimonio propias	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios (Nota 10)	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor (Nota 11.3)	Total
Saldo a 1 de enero de 2022 (*)	2.399	3.599	-	-	(1)	6.143	(959)	-	11.181
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(597)	-	(597)
Otros movimientos	-	-	-	-	(959)	15.000	-	-	15.000
Otras operaciones con accionistas y propietarios	-	-	-	-	-	-	959	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo a 30 de junio de 2022 (*)	2.399	3.599	-	-	(960)	21.143	(597)	-	25.584
Saldo a 1 de enero de 2023	2.399	3.599	-	-	(960)	36.143	(2.202)	-	38.979
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(2.406)	255	(2.151)
Otros movimientos	-	-	2.407	-	-	-	-	-	2.407
Alta por fusión	-	-	2.407	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias (Netas)	-	-	-	(100)	-	-	-	-	(100)
Otras operaciones con accionistas y propietarios	-	-	-	-	-	17.839	-	-	17.839
Otros movimientos	2.639	(2.639)	-	-	(2.202)	-	2.202	-	-
Saldo final a 30 de junio de 2023	5.038	960	2.407	(100)	(3.162)	53.982	(2.406)	255	56.974

(*) Periodo no auditado ni revisado.

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios del ejercicio terminado el 30 de junio de 2023.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023
(Expresado en miles de euros)

	Nota	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		1.185	(1.985)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(2.406)	(597)
Ajustes al resultado:		2.510	143
- Amortización de las inversiones inmobiliarias	5	470	79
- Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	5	1.517	-
- Ingresos financieros		(113)	-
- Gastos financieros	11	636	64
Cambios en el capital corriente		1.081	(1.531)
- Deudores y otras cuentas a cobrar	6 y 8	1.307	(1.681)
- Otros activos y pasivos corrientes		521	124
- Acreedores y otras cuentas a pagar	6 y 11	(326)	74
- Otros activos y pasivos no corrientes		107	-
- Pago de intereses	6 y 11	(528)	(48)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		218	(12.171)
Pagos por inversiones		218	(12.171)
- Inversiones inmobiliarias	5	(37)	(12.171)
- Operaciones de fusión	1.c	255	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		17.617	17.664
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		17.739	15.000
- Emisión de otras aportaciones	10	17.839	15.000
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	10	(100)	-
- Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		-	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(122)	2.664
Emisión:			
- Emisión de deudas con entidades de crédito	6 y 11	-	2.728
Devolución:			
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	6 y 11	(122)	(64)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		19.020	3.508
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio y/o en la constitución de la Sociedad	9	9.999	6.618
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9	29.019	10.126

(*) Periodo no auditado ni revisado.

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en miles de euros)

1. INTRODUCCIÓN E INFORMACIÓN GENERAL CORPORATIVA

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

El 9 de marzo de 2021 se produjo el cambio de Accionista Único, pasando a ser el mismo Azora Capital, S.L. Con fecha 30 de abril la Sociedad cambió su denominación social a Milepro Logística Última Milla S.A.U. y, posteriormente, el 30 de junio de 2021 la Sociedad cambió nuevamente su denominación social a Milepro Logística Última Milla SOCIMI S.A.U. y se constituyó el Consejo de Administración.

Asimismo, con fecha 6 de julio de 2021, la Sociedad, Azora Capital, S.L. y CA Indosuez Wealth (Europe), Sucursal en España, éste último a los efectos de tomar razón de las disposiciones previstas en relación a los desembolsos de capital, suscribieron el Acuerdo de Accionistas para regular (i) los derechos, deberes y obligaciones de los Accionistas en su calidad de tales, (ii) el procedimiento para desembolsar los compromisos de capital, y (iii) las relaciones entre los Accionistas y entre los Accionistas y la Sociedad. Con el objetivo de que el conjunto de los accionistas comprometiese capital por importe agregado equivalente para llevar a cabo el plan de negocio de la Sociedad, dicho Acuerdo de Accionistas establecía, entre otros aspectos, un primer periodo de adhesión de nuevos accionistas entre el 6 de julio de 2021 y el 23 de julio de 2021, así como un segundo periodo de adhesión de nuevos accionistas entre el 1 de septiembre de 2021 y el 30 de noviembre de 2021.

De esta forma, tal y como se indica en la Nota 10, con fecha 29 de julio de 2021, tuvo lugar un aumento de capital en virtud del cual entraron en el accionariado de la Sociedad los Accionistas adheridos en el primer periodo de adhesión y, por ende, Azora Capital, S.L. dejó de ser el Accionista Único perdiendo la Sociedad la condición de unipersonalidad. Asimismo, con fecha 30 de noviembre de 2021, tras la finalización del segundo periodo de adhesión, (i) la Sociedad alcanzó compromisos de capital por importe total agregado de 59.980 miles de euros y (ii) tal y como se indica en la Nota 10, tuvo lugar un aumento de capital en virtud del cual entraron en el accionariado de la Sociedad los Accionistas adheridos en el segundo periodo de adhesión.

La actividad principal de la Sociedad es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones.

a) Régimen SOCIMI

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

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

Requisitos de inversión (Art. 3)

- 1) Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad, siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a las cuales se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en miles de euros)

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

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

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

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

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

En este sentido, el plazo se computará:

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

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

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

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

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en miles de euros)

Obligación de distribución de resultados (Art. 6)

La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley SOCIMI, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

A 30 de junio de 2023, la Sociedad cumple los requisitos establecidos en la anterior Ley.

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

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas, con un porcentaje de participación superior al 5%, estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo. El 30 de junio de 2021 se aprobó la reforma del régimen SOCIMI, introduciendo la obligación de tributar a Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario del 15% de sus beneficios no distribuidos.

b) Otra información

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

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

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en miles de euros)

El euro es la moneda funcional de la Sociedad. Los presentes estados financieros intermedios se presentan en miles de euros

c) Operaciones de fusión

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, ha tenido lugar la fusión entre Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A (Sociedad Absorbente y adquirente contable) y Gélida SPV, S.L.U (Sociedad Absorbida), con efectos contables a 1 de enero de 2023.

Con fecha 29 de diciembre de 2022 se formalizó la compraventa entre Meridia RE IV SOCIMI, S.L (la cual, posteriormente, recibió la nueva denominación social de Gélida SPV, S.L.U) y Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. Mediante esta compraventa, Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. adquirió el 100% de las participaciones sociales de Gélida SPV, S.L., convirtiéndose en el Socio Único de la Sociedad. El precio de la compraventa ascendió a 11.632 miles de euros.

Con fecha 14 de marzo de 2023 se realiza un ajuste al precio en las participaciones sociales de Gélida por un total de 136 miles de euros, quedando un precio definitivo de 11.768 miles de euros.

Con fecha 24 de febrero de 2023, se suscribió el Proyecto de Fusión Común, el cual implicó: (i) la extinción de Gélida SPV, (ii) la transmisión en bloque del patrimonio social de Gélida SPV a Milepro Logística Última Milla SOCIMI y (iii) la adquisición, por parte de Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A por sucesión universal, de los derechos y obligaciones de Gélida SPV, S.L.U.

Dicha fusión se elevó a público en fecha 2 de marzo de 2023 y quedó completada con fecha 8 de marzo de 2023, recibiendo inscripción registral con fecha 4 de julio de 2023.

En aplicación de la normativa contable, los elementos adquiridos en la fusión se han valorado por el importe que correspondería en las cuentas anuales del Grupo a 1 de enero de 2023, registrando la diferencia que se ha puesto de manifiesto contra una partida de reservas. En ese sentido, el valor del activo adquirido como inversiones inmobiliarias ha ascendido a 27.815 miles de euros, los activos netos adquiridos a 14.175 miles de euros y las reservas de fusión generadas han ascendido a 2.407 miles de euros.

Finalmente, la aportación de esta operación de fusión al importe neto de la cifra de negocios y al resultado del periodo de 6 meses terminado a 30 de junio de 2023 ha ascendido a 582 miles de euros y (1.038) miles de euros respectivamente.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estos estados financieros intermedios han sido formulados por los Administradores de acuerdo con el siguiente marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre, Real Decreto 1/2021 y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobada por Orden del 28 de diciembre de 1994 en todo lo que no contradiga al Plan General de Contabilidad, así como las disposiciones aprobadas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en miles de euros)

complementarias, la Ley del Mercado de Valores y demás normativa emitida por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

- d) Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación con las obligaciones de información a detallar en los presentes estados financieros intermedios.
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Los estados financieros intermedios han sido formulados con el objeto de cumplir con el requerimiento de presentar la información financiera intermedia a 30 de junio de 2023 en BME Growth.

Las políticas contables adoptadas por la Sociedad en estos estados financieros intermedios son uniformes con las de las cuentas anuales del ejercicio 2022.

Los presentes estados financieros intermedios han sido elaborados y formulados por el Consejo de Administración el 14 de septiembre de 2023. Estos estados financieros intermedios se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

b) Imagen fiel

Los estados financieros intermedios han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad habidos durante el correspondiente periodo.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. En consecuencia, los Administradores han formulado estos estados financieros intermedios teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichos estados financieros intermedios. No existe ningún principio contable obligatorio que haya dejado de aplicarse.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de los estados financieros intermedios adjuntos se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios se refieren a:

- La valoración y el deterioro de las inversiones inmobiliarias (Nota 3.1).
- La valoración de instrumentos financieros derivados (Nota 11.3).
- Cumplimiento del Régimen SOCIMI (Notas 1.a y 12).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible a 30 de junio de 2023, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en miles de euros)

e) Comparación de la información

A efectos comparativos, la cuenta de resultados intermedia, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y el estado de flujos de efectivo intermedio al 30 de junio de 2023 se presentan comparativamente con información relativa al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 y el balance intermedio se presenta con información relacionada con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo de los presentes estados financieros intermedios se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas.

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus estados financieros intermedios están de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, así como al resto de normativa contable que le es de aplicación a la Sociedad, tal y como se ha explicado en la Nota 2.a.

En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad de la Sociedad y aquellas consideradas significativas y que requieran de juicios significativos atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

3.1. Inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance, recoge el valor de los terrenos, edificios y otras inversiones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos mercados.

Las inversiones inmobiliarias se valoran al precio de adquisición, que incluyen los costes directamente atribuibles que son necesarios para su puesta en funcionamiento y la estimación inicial de los costes de desmantelamiento, incluyendo los costes asociados a la transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, la Sociedad contabiliza las inversiones inmobiliarias a su valor de coste, que se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

En relación con los proyectos en curso, únicamente se capitalizan los costes de ejecución y los gastos financieros, siempre que tales gastos financieros se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del activo y que la duración de las obras sea superior a 1 año.

A 30 de junio de 2023, la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros.

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

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

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

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en miles de euros)

La valoración a 30 de junio de 2023 ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), utilizando el método del descuento de flujos de caja.

Los inmuebles se han valorado de forma individual. Dentro de la jerarquía de valor razonable, la valoración realizada al 30 de junio de 2023 se sitúa en el nivel 3.

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

Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno y la tasa de descuento se definen de acuerdo con el mercado nacional y las condiciones del mercado institucional. El porcentaje de las inversiones inmobiliarias valoradas bajo este supuesto al 30 de junio de 2023 ascendió al 87,64% del total del epígrafe (A 31 de diciembre de 2022: 77,85%).

El resto de los activos en fase de construcción o desarrollo se han valorado siguiendo el Método Residual Dinámico, que está basado en el descuento de flujos de caja provenientes de los ingresos y los gastos necesarios para realizar sobre un suelo una inversión inmobiliaria. Los ingresos se corresponden con las ventas del producto terminado y los gastos con todos los costes asociados a la realización física o ejecución de la promoción. Los parámetros que en mayor medida influyen el valor de mercado del suelo son los valores de mercado del producto terminado, el coste construcción y el beneficio del promotor. El porcentaje de las inversiones inmobiliarias valoradas bajo este supuesto al 30 de junio de 2023 ascendió al 12,36% del total epígrafe (A 31 de diciembre de 2022: 22,15%).

El detalle de las principales hipótesis utilizadas en el ejercicio de valoración a 30 de junio de 2023 se desglosa en la Nota 5.

Cuando el valor contable es mayor que el valor de mercado se produce una pérdida por deterioro. Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

3.2. Inversiones en empresa del grupo, multigrupo y asociadas

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

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

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en miles de euros)

Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Las bajas de estos activos se valoran aplicando el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

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

Las proyecciones de flujos de caja se basan en las mejores estimaciones disponibles de ingresos y gastos de cada participación, que se realizan empleando previsiones sectoriales, resultados pasados y expectativas de evolución de cada negocio y de desarrollo del mercado:

- Las variables macroeconómicas se elaboran de acuerdo a la información recogida en los informes del tasador externo.
- Las hipótesis de precio y ocupación se elaboran en base a los contratos vigentes firmados por las diferentes sociedades, la evolución histórica de los mismos, así como las mejores estimaciones de la Sociedad en base a los presupuestos y planes de negocio aprobados.
- Los costes operativos y las inversiones para acometer se calculan, para el primer año, de acuerdo con el presupuesto anual del Grupo y en los años siguientes de acuerdo con los planes de desarrollo de los activos aplicando un factor de escalación para gastos operativos ligado a la evolución esperada del IPC.

3.3 Instrumentos financieros

3.3.1 Activos financieros

Los instrumentos financieros han pasado a clasificarse en función de la gestión o modelo de negocio para gestionar los activos financieros y los términos contractuales de los flujos de efectivo de los mismos.

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

- **Activos financieros a coste**

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

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

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en miles de euros)

Valoración inicial

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

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

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

Valoración posterior

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

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

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

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

- **Activos financieros a coste amortizado**

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

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en miles de euros)

del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación esté acordada a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

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

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.

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

Deterioro del valor

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

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

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en miles de euros)

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

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

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

Valoración inicial

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

Valoración posterior

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

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

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

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

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

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

Deterioro del valor

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

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

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en miles de euros)

Considerando con carácter general que el instrumento se ha deteriorado ante una caída de un año y medio o de un cuarenta por ciento en su cotización, sin que se haya producido la recuperación de su valor, sin perjuicio de que pudiera ser necesario reconocer una pérdida por deterioro antes de que haya transcurrido dicho plazo o descendido la cotización en el mencionado porcentaje.

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

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

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

3.3.2 Pasivos financieros

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

- **Pasivos financieros a coste amortizado**

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

Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y

Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

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

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en miles de euros)

3.4 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando se transfiere el control de los bienes o servicios a los clientes. En ese momento los ingresos se registran por el importe de la contraprestación que se espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes y servicios comprometidos derivados de contratos con clientes, así como otros ingresos no derivados de contratos con clientes que constituyen la actividad ordinaria de la Sociedad. El importe registrado se determina deduciendo del importe de la contraprestación por la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con clientes u otros ingresos correspondientes a las actividades ordinarias de la Sociedad, el importe de los descuentos, devoluciones, reducciones de precio, incentivos o derechos entregados a clientes, así como el impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos directamente relacionados con los mismos que deban ser objeto de repercusión.

En los casos en los que en el precio fijado en los contratos con clientes existe un importe de contraprestación variable, se incluye en el precio a reconocer la mejor estimación de la contraprestación variable en la medida que sea altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la contraprestación variable. La Sociedad basa sus estimaciones considerando la información histórica, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

- Prestación de servicios

La Sociedad presta servicios de arrendamiento. Los ingresos por la prestación de servicios se reconocen en el ejercicio en que se prestan los mismos.

Los ingresos de servicios de arrendamiento se reconocen sobre la base del servicio real prestado hasta el final del ejercicio sobre el que se informa, como proporción del total de servicios que se prestarán dado que el cliente recibe y consume los beneficios simultáneamente.

El servicio de arrendamiento se contabiliza como una obligación de ejecución separada. Cuando los contratos incluyen múltiples obligaciones de ejecución, el precio de la transacción se asignará a cada obligación de ejecución en base a los precios de venta independientes. Cuando éstos no son directamente observables, se estiman sobre la base del coste esperado más margen. Si los contratos incluyen la instalación de los productos, los ingresos para dichos bienes se reconocen en el momento en que se entrega el producto se traspasa la titularidad legal del mismo y el cliente lo acepta.

Las estimaciones de los ingresos, los costes o el grado de progreso hacia su finalización se revisan si cambian las circunstancias. Cualquier aumento o disminución resultante en los ingresos o costes estimados se refleja en el resultado del ejercicio en que las circunstancias que dan lugar a la revisión sean conocidas por la dirección.

Si los servicios prestados por la Sociedad superan el pago, se reconoce un activo por contrato. Si los pagos exceden los servicios prestados, se reconoce un pasivo por contrato.

Los ingresos derivados de contratos por prestación de servicios de arrendamiento se reconocen generalmente en el periodo en que se prestan los servicios sobre una base lineal durante el periodo de duración del contrato.

Si surgieran circunstancias que modificaran las estimaciones iniciales de ingresos ordinarios, costes o grado de avance, se procede a revisar dichas estimaciones. Las revisiones podrían dar lugar a aumentos o disminuciones en los ingresos y costes estimados y se reflejan en la cuenta de resultados en el periodo en el que las circunstancias que han motivado dichas revisiones son conocidas por la dirección.

3.5 Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en miles de euros)

se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

No obstante, lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del Grupo o subgrupo.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del Grupo o subgrupo, y su dependiente, las cuentas anuales a considerar a estos efectos serán las del Grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

En estos casos la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor, y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente se registra en reservas.

3.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

3.7 Patrimonio Neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

3.8 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen en el balance cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la memoria, excepto cuando la salida de recursos sea remota.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en miles de euros)

3.9 Transacciones con partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

No obstante lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio, los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo, o en caso de dispensa al mayor entre el coste de adquisición del negocio en la sociedad aportante, y el importe representativo de su porcentaje de participación en el patrimonio neto de la sociedad participada cuyo negocio se traslada.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, las cuentas anuales a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

En estos casos la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor, y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente se registra en reservas.

4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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

4.1 Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de operaciones

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

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

b) Riesgo de crédito

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

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en miles de euros)

c) Riesgo de liquidez

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

d) Riesgo de mercado

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

e) Riesgo de valoración de los activos

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

f) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad evalúa su exposición a este riesgo periódicamente para, en caso necesario, cubrirlo mediante la contratación de instrumentos financieros derivados sobre la deuda financiera. A 30 de junio de 2023 la deuda financiera de la Sociedad está parcialmente cubierta con un SWAP de tipo de interés.

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

Miles de euros				
30 de junio de 2023	Saldo inicial	Operaciones de fusión (Nota 1.c)	Altas	Saldo final
Coste				
Terrenos	17.724	4.207	1	21.932
Construcciones y otros	10.784	23.608	36	34.428
Inversiones inmobiliarias en curso	155	-	-	155
Total coste	28.663	27.815	37	56.515
				-
Amortización acumulada				
Construcciones y otros	(275)	-	(470)	(745)
Total amortización acumulada	(275)	-	(470)	(745)
Deterioro de valor				
Construcciones y otros	(450)	-	(1.517)	(1.967)
Total deterioro de valor	(450)	-	(1.517)	(1.967)
Total Inversiones Inmobiliarias	27.938	27.815	(1.950)	53.803

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en miles de euros)

31 de diciembre de 2022	Miles de euros		
	Saldo inicial	Altas	Saldo final
Coste			
Terrenos	4.312	13.412	17.724
Construcciones y otros	6.656	4.128	10.784
Inversiones inmobiliarias en curso	12	143	155
Total coste	10.980	17.683	28.663
Amortización acumulada			
Construcciones y otros	(89)	(186)	(275)
Total amortización acumulada	(89)	(186)	(275)
Deterioro de valor			
Construcciones y otros	-	(450)	(450)
Total deterioro de valor	-	(450)	(450)
Total Inversiones Inmobiliarias	10.891	17.047	27.938

5.1 Adquisiciones de inversiones inmobiliarias

En su mayoría se corresponden al activo adquirido como consecuencia de la fusión con Gélida SPV, S.L. como sociedad del Grupo que han sido descritas en la Nota 1.c.

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

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

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

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

5.2 Evaluación del deterioro de las inversiones inmobiliarias

Durante el primer semestre de 2023, los Administradores de la compañía ha considerado necesario, de acuerdo con las valoraciones realizadas por su experto independiente de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), dotar un deterioro de las inversiones inmobiliarias por importe neto de 1.517 miles de euros, mismo que se desglosa en 1.617 miles de euros por registro de deterioro y 100 miles de euros por reverso de deterioro.

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

Yields	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	4,65% - 6,40%	4,35% - 6,00%
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Discount Rate)	6,65% - 8,40%	6,35% - 8,00%

Para los activos valorados bajo el Método Residual Dinámico, las principales hipótesis utilizadas en el periodo de valoración han sido las siguientes:

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en miles de euros)

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Tasa beneficio promotor (%)	13,40%	21,30%
Coste de construcción (€/m ²)	630	635
Valor de mercado del producto terminado (€/m ²)	1.446	1.550

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

La variación de 25 puntos porcentuales en las exit yields, así como la variación de un 10% en las rentas consideradas, tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por la Sociedad para la determinación del valor de sus activos registrados en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance:

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de 25 p.b. en las Exit Yields	Miles de euros		
	Valoración	Disminución de 25 p.b.	Aumento de 25 p.b.
Junio 2023			
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	50.350	1.770	(1.599)
Diciembre 2022			
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	24.600	916	(821)

Sensibilidad de la valoración a modificaciones del 10% en las rentas estimadas	Miles de euros		
	Valoración	Disminución del 10%	Aumento del 10%
Junio 2023			
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Renta)	50.350	3.791	(3.796)
Diciembre 2022			
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Renta)	24.600	1.707	(1.692)

Análisis de sensibilidades de los activos valorados por método residual dinámico

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

Tasa beneficio promotor	Miles de euros		
	Valoración	0,50%	1,50%
Junio 2023			
Aumento	7.100	(41)	(192)
Disminución	7.100	114	273
Diciembre 2022			
Aumento	7.000	(104)	(306)
Disminución	7.000	106	323

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

Coste de construcción	Miles de euros		
	Valoración	2,5%	5%
Junio 2023			
Aumento	7.100	(136)	(308)
Disminución	7.100	208	380
Diciembre 2022			
Aumento	7.000	(157)	(314)
Disminución	7.000	157	314

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en miles de euros)

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

Valor de mercado del producto terminado	Miles de euros		
	Valoración	2,5%	5%
Junio 2023			
Aumento	7.100	387	737
Disminución	7.100	(314)	(665)
Diciembre 2022			
Aumento	7.000	332	664
Disminución	7.000	(332)	(664)

5.3 Arrendamientos operativos

Los ingresos por renta derivados de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad y que se encontraban arrendados a terceros a través de arrendamientos operativos ascendieron a 1.195 miles de euros a 30 de junio de 2023 (407 miles de euros a 30 de junio de 2022) (Nota 13.1). Los importes de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

	30 de junio 2023	31 de diciembre de 2022
Hasta un año	2.103	1.243
Entre uno y cinco años	9.435	4.441
Más de cinco años	119	1.200
Total	11.658	6.884

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y el ejercicio 2022 no hay cuotas contingentes reconocidas como ingresos.

Los gastos de explotación asociados a los activos incluidos en las inversiones inmobiliarias ascienden a 55 miles de euros a 30 de junio de 2023 (40 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

5.4 Obligaciones

La Sociedad no tiene a 30 de junio de 2023 obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros, adicionales a los ya incluidos en la presente memoria.

5.5 Otra información

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, todas las inversiones inmobiliarias de la Sociedad están situadas en España.

Es política de la Sociedad formalizar pólizas de seguro con compañías de reconocida solvencia para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, dichos activos se encontraban asegurados a su valor de reposición.

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, no existe ninguna restricción a la realización de las inversiones, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su enajenación o disposición por otros medios.

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no hay elementos totalmente amortizados.

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, excepto el suelo, se encontraban garantizando diversos préstamos por valor nominal de 27.378 miles de euros a 30 de junio de 2023 (12.206 miles de euros a 31 de diciembre de 2022) (Nota 11.2).

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en miles de euros)

6. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

6.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 7), es el siguiente:

Activos financieros a largo y corto plazo

	Miles de euros					
	Activos financieros a largo plazo					
	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Activo financiero a coste amortizado (Nota 8)	-	-	327	192	327	192
Activo financiero a coste (Nota 7)	-	11.632	-	-	-	11.632
Activo financiero a valor razonable con cambios en el patrimonio neto (Nota 8)	-	-	255	-	-	-
Total	-	11.632	582	192	327	11.824

	Miles de euros			
	Activos financieros a corto plazo			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Activo financiero a coste amortizado (Nota 8)	827	46	827	46
Total	827	46	827	46

Pasivos financieros a largo y corto plazo

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Débitos, derivados y otros		Total	
	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Pasivo financiero a coste amortizado (Nota 11)	26.506	11.548	327	192	26.833	11.740
Total	26.506	11.548	327	192	26.833	11.740

22

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en miles de euros)

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Débitos, derivados y otros		Total	
	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Pasivo financiero a coste amortizado (Nota 11)	333	304	407	647	740	951
Total	333	304	407	647	740	951

6.2 Análisis por vencimientos

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	dic-24	dic-25	dic-26	dic-27	dic-28	Años posteriores	Total
Inversiones financieras							
Fianzas Constituidas	-	-	-	-	327	-	327
Derivados	-	-	-	255	-	-	255
Débitos y partidas a cobrar							
Clientes por ventas y prestación de servicios	827	-	-	-	-	-	827
Periodificaciones a corto plazo	107	-	-	-	-	-	107
	934	-	-	255	327	-	1.516

	Miles de euros						
	Pasivos financieros						
	dic-24	dic-25	dic-26	dic-27	dic-28	Años posteriores	Total
Deudas							
Fianzas Recibidas	-	-	-	-	327	-	327
Deudas con entidades de crédito	333	747	6.524	19.693	-	-	27.297
Proveedores de inmovilizado financiero	115	-	-	-	-	-	115
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Acreeedores varios	292	-	-	-	-	-	292
Periodificaciones a corto plazo	7	-	-	-	-	-	7
	747	747	6.524	19.693	327	-	28.038

7. INVERSIONES EN EL PATRIMONIO DE EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen este epígrafe son los siguientes:

(Miles de euros)	01/01/2023	Altas	Bajas	30/06/2023
Instrumentos de patrimonio				
Coste	11.632	-	(11.632)	-
Total	11.632	-	(11.632)	-

(Miles de euros)	01/01/2022	Altas	Bajas	31/12/2022
Instrumentos de patrimonio				
Coste	-	11.632	-	11.632
Total	-	11.632	-	11.632

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en miles de euros)

7.1 Descripción de los movimientos

Con fecha 29 de diciembre de 2022, la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad Meridia RE IV Proyecto 6, S.L., domiciliada en Avenida Diagonal, 640, Barcelona. Esta sociedad tiene como objeto social la adquisición de bienes de naturaleza urbana para su arrendamiento. Ese mismo día se produjo el cambio de denominación social, pasando a denominarse Gélida SPV, S.L.

Posteriormente en 2023, se registra la baja en inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo y Asociadas por un valor de 11.632 miles de euros, como resultado de operación de fusión descrita en la Nota 1.c.

8. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

El desglose de los activos financieros a coste amortizado al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Créditos y partidas a cobrar a largo plazo:		
Fianzas y depósitos constituidos	327	192
Derivados	255	-
	582	192
Créditos y partidas a cobrar a corto plazo:		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	827	45
Periodificaciones a corto plazo	107	59
Otros activos financieros a corto plazo	-	1
	934	105
	1.516	297

A 30 de junio de 2023, el epígrafe de inversiones financieras a largo plazo está integrado por las fianzas depositadas derivadas de los arrendamientos que constituyen el objeto social de la Sociedad por importe de 327 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 (192 miles de euros a 31 de diciembre de 2022). La totalidad de estos activos tiene vencimiento en 2028.

Adicionalmente, la Sociedad tiene contratado un SWAP de tipo de interés. El importe registrado en el epígrafe "Derivados" corresponde a la valoración de este instrumento financiero derivado a 30 de junio de 2023 (Nota 11.3). La parte eficaz de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califica como de cobertura se reconoce en la reserva de cobertura dentro del patrimonio neto de la Sociedad.

Por otro lado, el importe en libros de los créditos y partidas a cobrar a corto plazo se aproxima a su valor razonable. La Sociedad ha evaluado el deterioro de los activos financiero sin encontrar indicios de que los mismos hayan sufrido algún deterioro de valor.

La totalidad de dichos saldos están denominados en euros.

9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee la Sociedad las cuales devengan tipos de interés de mercado sin restricciones a su disponibilidad.

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

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en miles de euros)

10. PATRIMONIO NETO

10.1 Capital social

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

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

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

- El 28 de julio de 2021 se acordó una ampliación de capital social de 28 miles de euros mediante emisión de 28.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Adicionalmente, se acordó el desembolso de una prima de emisión a razón de 4,71 euros por acción emitida en esta ampliación de capital, ascendiendo así el total de la prima de emisión a 132 miles de euros.
- El 29 de julio de 2021 se acordó una ampliación de capital social de 1.762 miles de euros mediante emisión de 1.762.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Adicionalmente, se acordó el desembolso de una prima de emisión a razón de 1,50 euros por acción emitida en esta ampliación de capital, ascendiendo así el total de la prima de emisión a 2.643 miles de euros.
- El 30 de noviembre de 2021 se acordó una ampliación de capital social de 549 miles de euros mediante emisión de 549.200 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Adicionalmente, se acordó el desembolso de una prima de emisión a razón de 1,50 euros por acción emitida en esta ampliación de capital, ascendiendo así el total de la prima de emisión a 824 miles de euros. Aunque esta ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil con fecha 4 de enero de 2022, se registró en el balance al 31 de diciembre de 2021 al cumplirse todos los preceptos de la normativa al respecto.
- El 29 de marzo de 2023, con el objeto de cumplir con el requisito de capital mínimo requerido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, y en el contexto de la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en BME Growth, se acordó una ampliación de capital social con cargo a prima de emisión de 2.639 miles de euros mediante el incremento del valor nominal de todas y cada una de las 2.399.200 acciones en las que actualmente se divide el capital social de la Sociedad y que es de 1 euro por acción, hasta el importe de 2,10 euros por acción, es decir, aumentarlo en la cuantía de 1,10 euros por acción.

De esta forma, a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, el capital social queda representado por 2.399.200 acciones de 2,10 euros valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones están representadas por medio de títulos y todas las acciones gozan de los mismos derechos.

A 30 de junio de 2023, no hay ningún accionista que ostente una participación igual o superior al 10% del capital de la Sociedad. No existe conocimiento por parte de la Sociedad de otras participaciones sociales que, siendo inferiores al porcentaje señalado, permitan ejercer una influencia notable en la Sociedad.

10.2 Reserva Legal

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en miles de euros)

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda el 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

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

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no ha dotado la totalidad de la reserva legal.

10.3 Otras reservas

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

	Miles de euros	
	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Reserva de fusión (Nota 1.c)	2.407	-
Total reservas	2.407	-

10.4 Acciones en patrimonio propias

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

	30 de junio de 2023	
	Nº acciones	Miles de euros
Al inicio del periodo	-	-
Aumentos/Compras	3.847	100
Disminuciones/Enajenaciones	-	-
Al cierre del periodo/ejercicio	3.847	100

	31 de diciembre de 2022	
	Nº acciones	Miles de euros
Al inicio del periodo	-	-
Aumentos/Compras	-	-
Disminuciones/Enajenaciones	-	-
Al cierre del periodo/ejercicio	-	-

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 30 de junio de 2023 representan el 0,16% del capital social de la Sociedad, siendo el coste medio de las acciones propias de 26 euros por acción (0,0% y 0 al 31 de diciembre de 2022, respectivamente).

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

10.5 Prima de emisión

A 30 de junio de 2023, la prima de emisión de la Sociedad asciende a 960 miles de euros (3.599 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en miles de euros)

10.6 Otras aportaciones de Socios

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y en el ejercicio 2022 se han acordado los siguientes desembolsos en concepto de otras aportaciones de socios:

	Miles de euros
Fecha del acuerdo	Importe total
22 de febrero de 2022	15.000
10 de junio de 2022	15.000
24 de febrero de 2023	17.839

De esta forma, a 30 de junio de 2023, el epígrafe de otras aportaciones de socios de la Sociedad asciende a 53.982 miles de euros (36.143 miles de euros en 2022).

11. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

La composición de los pasivos financieros a coste amortizado a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	Miles de euros	
	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Préstamos y partidas a pagar a largo plazo:		
Deudas con entidades de crédito a largo plazo (Nota 11.2)	26.506	11.548
Otros pasivos financieros a largo plazo (Nota 11.1)	327	192
	26.833	11.740
Préstamos y partidas a pagar a corto plazo:		
Deudas con entidades de crédito a corto plazo (Nota 11.2)	333	304
Proveedores y otros acreedores (Nota 11.1)	292	532
Otros pasivos financieros a corto plazo (Nota 11.4)	115	115
Periodificaciones a corto plazo	7	2
	747	953
	27.580	12.693

El importe en libros se aproxima a su valor razonable. La totalidad de dichos saldos están denominados en euros.

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

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

	Miles de euros	
	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
A largo plazo		
Otros pasivos financieros a largo plazo	327	192
A corto plazo		
Proveedores y otros acreedores	292	532
Otros pasivos financieros a corto plazo (Nota 11.4)	115	115
Total Otros pasivos financieros	734	839

02

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en miles de euros)

11.2 Deudas con entidades de crédito

Con fecha 25 de mayo de 2022, 7 de julio de 2022 y 29 de diciembre de 2022 la Sociedad formalizó tres contratos de préstamo con garantía hipotecaria con una entidad financiera por importe nominal de 2.802, 2.956 y 15.530 miles de euros respectivamente, que devengan un interés de mercado.

La deuda a largo plazo de la Sociedad se encuentra registrada a coste amortizado en el pasivo a largo plazo bajo el epígrafe de "Deudas con entidades de crédito". A 31 de diciembre de 2022 el importe del coste amortizado asciende a 628 miles de euros (a 31 de diciembre 2022 ascendió a 178 miles de euros).

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

Los contratos de financiación descritos anteriormente están sujetos al cumplimiento de determinadas ratios financieros, los cuales son habituales en el sector en el que opera la Sociedad. Estas ratios se cumplen a 30 de junio de 2023. Los tipos de interés de la deuda de la Sociedad están sujetos al EURIBOR más un diferencial.

11.3 Derivados

Al 30 de junio de 2023, la Sociedad tiene contratado el siguiente derivado:

	Principal cubierto	Vencimiento	Tipo de cambio variable	Liquidaciones	Junio 2023 (Miles de euros)			
					No corriente		Corriente	
					Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
SWAP de tipo de interés	15.530	2027	Euribor a 3 meses	Trimestrales	255	-	-	-
					255	-	-	-

La Sociedad ha aplicado la contabilidad de coberturas a este derivado, al haber concluido que se cumplen para ello las condiciones fijadas por el marco de información financiera.

- Estrategia de contratación de derivados:

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

- Relación económica entre partida cubierta y los derivados:

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

- Ratio de cobertura:

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

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en miles de euros)

- Eficacia de los derivados:

La Sociedad ha realizado estudios y comprobaciones en colaboración de expertos en la materia obteniendo que el porcentaje de eficacia se sitúa en 100% al 30 de junio de 2023, por lo que no han surgido ineficacias a reconocer en cuenta de pérdidas y ganancias del periodo.

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

Impacto en Patrimonio Neto	Miles de euros	
	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Por valoraciones de derivados	255	-
Por flujos de caja de derivados	-	-
Total	255	-

11.4 Otros pasivos financieros

A 30 de junio de 2023 la compañía presenta una deuda con su proveedor de inmovilizado por importe de 115 miles de euros (115 euros a 31 de diciembre de 2022).

12. SITUACIÓN FISCAL

12.1 Saldos con Administraciones Públicas

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

	Miles de euros	
	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Hacienda Pública deudora por IVA	237	1.813
Total saldos deudores	237	1.813
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	42	12
Total saldos acreedores.	42	12

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años.

La Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de resultados intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

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

A 30 de junio de 2023, la Sociedad cumple los requisitos mínimos exigidos para la aplicación de este régimen fiscal. No obstante, en opinión de los Administradores se han puesto en marcha los procesos

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en miles de euros)

necesarios para que el cumplimiento de la totalidad de los requisitos se produzca antes del período máximo establecido. De acuerdo con el régimen fiscal especial de las SOCIMI, los rendimientos derivados de su actividad que cumplan los requisitos exigidos están exentos de tributación.

12.2 Impuesto de sociedades

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

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

	Miles de euros			
	30 de junio de 2023			
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Estado total de cambios en el PN	Total
Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General			
Resultado antes de impuestos	(2.406)	-	-	(2.406)
Diferencias permanentes	1.517	-	-	1.517
Diferencias temporarias	-	-	-	-
Base imponible	(889)	-	-	(889)

	Miles de euros			
	30 de junio de 2022			
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Estado total de cambios en el PN	Total
Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General			
Resultado antes de impuestos	(597)	-	-	(597)
Diferencias permanentes	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-
Base imponible	(597)	-	-	(597)

A 30 de junio de 2023, la Sociedad se encuentra acogida al régimen fiscal SOCIMI. Conforme a lo establecido en el mismo, el tipo fiscal aplicable a la base imponible es 0% para rentas que cumplen con el régimen de SOCIMI.

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

	Miles de euros	
	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Impuesto corriente	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	-	-
Impuesto sobre sociedades a pagar / (devolver)	-	-

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en miles de euros)

A 30 de junio de 2023, la Sociedad ha generado bases imponibles negativas por importe de 889 miles de euros (597 mil de euros a 30 de junio de 2022). Dado que la Sociedad tributa dentro del régimen SOCIMI, dichas bases imponibles negativas no han sido reconocidas, fiscal o contablemente, al considerar los Administradores que no se darán las condiciones para su uso en ejercicios futuros.

12.3 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI

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

No es de aplicación al haberse obtenido resultados negativos.

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

No es de aplicación al haberse obtenido resultados negativos.

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

No es de aplicación al haberse obtenido resultados negativos.

- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general:

No es de aplicación al haberse obtenido resultados negativos.

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

No es de aplicación al haberse obtenido resultados negativos.

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

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

- g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI:
La Sociedad no ostenta participaciones en el capital de entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

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

Los indicados en los puntos f y g.

- i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sean para

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en miles de euros)

su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que procedan dichas reservas:

No es de aplicación.

13. INGRESOS Y GASTOS

13.1 Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios se corresponde con los ingresos por arrendamientos a fecha 30 de junio de 2023 asciende a 1.195 miles de euros (407 miles de euros a 30 de junio de 2022).

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

13.2 Otros gastos de explotación

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

	Miles de euros	
	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022
Reparaciones y mantenimiento	2	-
Servicio de profesionales independientes	908	713
Primas de seguros	41	31
Servicios bancarios y similares	5	13
Otros servicios	64	44
Total Otros gastos de explotación	1.020	801

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

Dentro de los servicios de profesionales independientes, se encuentra registrada, por importe de 656 miles de euros (653 miles de euros durante el ejercicio 2022), la comisión de la entidad gestora de la Sociedad, Azora Capital, S.L.

13.3 Saldos y transacciones con entidades vinculadas

Las entidades vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Azora Capital, S.L.	Entidad Vinculada

A 30 de junio de 2023, la Sociedad no mantiene saldos acreedores ni deudores.

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

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023
 (Expresado en miles de euros)

	Sociedad	Miles de euros	
		30 de junio de 2023	30 de junio de 2022
Servicios exteriores	Azora Capital, S.L.	656	653

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

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Las retribuciones devengadas durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 por los actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en concepto de sueldos y salarios, incentivos, dietas y atenciones estatutarias se detallan a continuación:

	Miles de euros	
	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022
Retribución Consejo de Administración	40	40
Retribución Comisión de Auditoría y Control	-	-
	40	40

A 30 de junio de 2023 y en el ejercicio 2022 no existían anticipos, ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía. Ninguno de los miembros del Consejo, ni sus personas vinculadas desarrollan, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de la Sociedad, o que, de cualquier otro modo, sitúen a los consejeros en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y el ejercicio 2022, no se han satisfecho remuneraciones que correspondan a las personas físicas que representan a la Sociedad en los órganos de administración de las sociedades en las que la Sociedad es persona jurídica administradora.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y el ejercicio 2022 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por importe de 23 miles de euros (49 miles de euros durante el ejercicio 2022).

La Sociedad no dispone de alta dirección.

Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y el ejercicio 2022, ninguno de los miembros del Consejo ni sus personas vinculadas han desarrollado, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de la Sociedad, o que, de cualquier otro modo, les sitúen en un conflicto con los intereses de la Sociedad.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en miles de euros)

15. OTRA INFORMACIÓN

15.1 Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados por servicios de auditoría, servicios profesionales relacionados con la auditoría y otros servicios prestados en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y en el ejercicio 2022 a la Sociedad el auditor, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y por otras empresas que forman parte de la misma red internacional del auditor de cuentas, han sido los siguientes:

	Miles de euros	
	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Servicios de auditoría de cuentas	16	29
Otros servicios distintos de auditoría (*)	-	68
	16	97

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

15.2 Estructura del personal

A 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, la Sociedad ha contado con 1 empleado en su plantilla.

16. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 4 de julio de 2023 se produjo la inscripción en el registro mercantil de la fusión entre Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A (Sociedad Absorbente y adquiriente contable) y Gélida SPV, S.L.U (Sociedad Absorbida).

Con posterioridad a cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, no se han producido hechos significativos adicionales que puedan tener un impacto significativo sobre los presentes estados financieros intermedios.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS
MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023
(Expresado en miles de euros)

1. Entorno macroeconómico y de la Sociedad

Durante el primer semestre del ejercicio 2023, la Sociedad ha obtenido un importe neto de la cifra de negocios de 1.195 miles de euros (407 en junio de 2022). Por otra parte, en el primer semestre del ejercicio 2023 la Sociedad ha tenido un resultado del ejercicio de (2.406) miles de euros.

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

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

En dicho entorno, la Sociedad desarrollará sus operaciones en varias Comunidades Autónomas del territorio español y tendrá un especial foco en la inversión en naves de logística en alquiler con inquilinos solventes y contratos de larga duración. La cartera de activos de la Sociedad estaba integrada a 30 de junio de 2023 por 4 naves logísticas y un suelo para su desarrollo futuro. Las operaciones de la Sociedad se desarrollan en varias Comunidades Autónomas del territorio español.

2. Evolución de la actividad de la Sociedad

Los estados financieros intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 han sido formulados conforme a las normas establecidas por el Plan General de Contabilidad, así como el resto de normativa contable y mercantil que le es de aplicación a la Sociedad. En el balance a cierre del periodo terminado el 30 de junio de 2023 destaca, según se señala en las notas de los estados financieros intermedios, el importe de los activos inmobiliarios reflejados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" por importe de 53.803 miles de euros (27.938 miles de euros a 31 de diciembre 2022).

Inversiones inmobiliarias

El incremento del epígrafe se debe principalmente a las altas por operaciones de fusión por importe de 27.815 miles de euros. Adicionalmente se ha registrado un deterioro de las valoraciones inmobiliarias por importe de (1.517) miles de euros.

Patrimonio neto

El capital social, totalmente desembolsado, asciende a 5.038 miles de euros a 30 de junio de 2023 (2.399 miles de euros a 31 de diciembre de 2022). El patrimonio neto de la Sociedad a 30 de junio de 2023 asciende a 56.974 miles de euros (38.979 miles de euros a 31 de diciembre de 2022). La variación del patrimonio neto respecto al ejercicio anterior se debe principalmente a los desembolsos en concepto de aportaciones de socios por importe de 17.839 miles de euros.

Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo

La financiación de la Sociedad corresponde a diversos contratos de préstamos con garantía hipotecaria con varias entidades financieras por importe nominal de 27.736 miles de euros (12.206 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

3. Evolución previsible de la Sociedad y principales riesgos

En el futuro próximo, la Sociedad continuará la inversión del capital disponible para completar su plan de negocio. Las líneas básicas de actuación de la Sociedad serán: (i) la identificación de

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS
MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023
(Expresado en miles de euros)

oportunidades de inversión y la adquisición de activos dedicados a la logística en España, y (ii) la maximización del valor de las naves en porfolio para maximizar el valor de la compañía, entre otros a través de obras de mejora.

Políticas de gestión del riesgo financiero

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

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

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

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito de la Sociedad proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas contratadas con los inquilinos. La Sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos, los contratos que se suscriben, los cuales contemplan el pago por anticipado de las rentas de los mismos y la exigencia de garantías financieras legales y adicionales que cubren posibles impagos. En este sentido, la Sociedad cuenta con clientes con una posición financiera estable, hecho que facilita el cobro de la totalidad de las rentas devengadas en el ejercicio, con independencia del entorno económico complejo provocado por la crisis sanitaria.
- **Riesgo de liquidez:** A la fecha se considera este riesgo como no significativo al haber completado la Sociedad la primera fase de la estructura de financiación necesaria para acometer su plan de negocio. Asimismo, a cierre del ejercicio, la Sociedad dispone de una posición de caja sólida que le permite atender adecuadamente todas sus obligaciones de pago en el corto plazo.
- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad es el riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo disminuiría los ingresos de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. Este riesgo está mitigado mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de estos, así como una política de inversión que asegure el posicionamiento óptimo de los mismos, su comercialización activa y la selección de los inquilinos.
- **Riesgo de valoración de los activos:** un cambio en las estimaciones futuras de la actividad del sector logístico podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos (activos tales como inversiones inmobiliarias, clientes, etc.). Tan pronto como se dispone de información suficiente y fiable, se realizan los análisis y cálculos adecuados que permitan, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos.
- **Riesgo de tipo de interés:** La Sociedad evalúa su exposición a este riesgo periódicamente para, en caso necesario, cubrirlo mediante la contratación de instrumentos financieros derivados sobre la deuda financiera. A 30 de junio de 2023 la deuda financiera de la Sociedad está parcialmente cubierta con un SWAP de tipo de interés.

MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.
INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS
MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023
(Expresado en miles de euros)

4. Actividades de Investigación y desarrollo

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

5. Acciones Propias

Evolución del precio de la acción:

La cotización de la acción al 30 de junio de 2023 es de 26 euros.

Acciones propias:

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

	30 de junio de 2023	
	Nº acciones	Miles de euros
Al inicio del periodo	-	-
Aumentos/Compras	3.847	100
Disminuciones/Enajenaciones	-	-
Al cierre del periodo/ejercicio	3.847	100

6. Evolución de la plantilla

A 30 de junio de 2023 la Sociedad contaba con 1 empleado en su plantilla.

7. Hechos posteriores

Con fecha 4 de julio de 2023 se produjo la inscripción en el registro mercantil de la fusión entre Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A (Sociedad Absorbente y adquirente contable) y Gélida SPV, S.L.U (Sociedad Absorbida).

Con posterioridad a cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, no se han producido hechos significativos adicionales que puedan tener un impacto significativo sobre los presentes estados financieros intermedios.

Diligencia de Formulación de los estados financieros intermedios y el informe de gestión

El Consejo de Administración de la sociedad Millepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A., en fecha 14 de septiembre de 2023, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, que comprenden el balance intermedio a 30 de junio de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio, y la memoria, relativos al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

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

D. Luis Céniga /maz
Presidente

D. Carlos Wilhelm López Jall
Vicepresidente

D. Guillermo Bergareche Quintana
Consejero

D. Francisco Javier Picón García de Leániz
Consejero