



**BME - GROWTH**

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

Madrid, 15 de diciembre 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 tercer trimestre ejercicio 2023.

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

Atentamente,

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

# MILEPRO LOGISTICA

## ÚLTIMA MILLA

Informe diciembre 2023

### Mercado logístico Q3 2023:

- El mercado logístico continúa mostrando fundamentales sólidos, con una demanda fuerte de espacio logístico y rentas con incrementos superiores a IPC.
- La contratación de espacio logístico en Q3 2023 ha sido de 1,1 M m<sup>2</sup> alquilados, supone un descenso de c. 33% con respecto a Q3 2022 (año récord), pero todavía superior a los niveles de absorción registrados antes de la pandemia.
- Las **rentas** mantienen tendencia alcista debido a la baja disponibilidad de activos de alta calidad y progresiva ralentización de construcción de nueva oferta impactada por el incremento de costes de construcción.
- La inversión en logística hasta la fecha en 2023 ha sido de c. 674M€, que representa un descenso interanual del 67%. Esta tendencia se observa de manera generalizada en todo el sector inmobiliario por desajuste entre precios de oferta y demanda.
- El sector logístico continúa entre los segmentos prioritarios de las estrategias inmobiliarias entre los inversores institucionales. A pesar de la caída de las transacciones en 2023, la cifra de inversión prevista para cierre de año se sitúa en niveles próximos a la media histórica.

### Visión general de Milepro:

- La cartera actual se compone de **cinco activos** con un total de **56.046 m<sup>2</sup>** de SBA: cuatro naves operativas con una ocupación del 100% y un suelo finalista para 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 **portafolio de primera calidad** tanto por su ubicación como por la calidad de sus activos y la estabilidad de sus arrendatarios, en el que la yield media de los activos operativos es del 5,7% <sup>(3)</sup>, 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.
- La compañía avanza en sus objetivos ESG, a día de hoy el **75% del portafolio operativo** tiene **certificado BREEAM Bueno** y en los próximos meses se espera que todo el portafolio esté certificado. Por su parte, la nueva promoción en el suelo de Carpetania contará con la certificación más alta: BREEAM Excellent.
- En el ejercicio 3T2023, Milepro ha registrado un **NOI de €1.733k**, que supone un **crecimiento del 158% respecto al mismo periodo del año pasado** y un **EBITDA de €231k**.

### Información Financiera a 30 septiembre 2023

Información no objeto de revisión ni auditoría

#### Cuenta de pérdidas y ganancias

(€ miles)

Ingresos	1.802
Gastos operativos	(69)
<b>NOI</b>	<b>1.733</b>
Gastos generales y de estructura	(1.502)
<b>EBITDA</b>	<b>231</b>
Resultado financiero	(617)
<b>EBTDA</b>	<b>(386)</b>
Variación de valor de la Inv. Inmobiliarias	(2.764)
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(3.150)</b>

#### Balance

(€ miles)

Activo No Corriente	57.440
Activo Corriente	30.109
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>87.549</b>

Patrimonio Neto	59.956
Pasivo No Corriente	26.889
Pasivo Corriente	704
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>87.549</b>

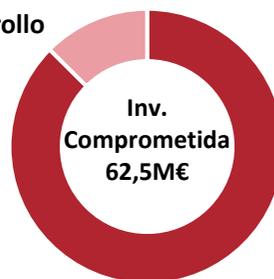
#### Valoración <sup>(5)</sup>

Miles de €      €/acción

EPRA NRV Sep-2023	62.081	26
EPRA NRV Jun-2023	61.980	26

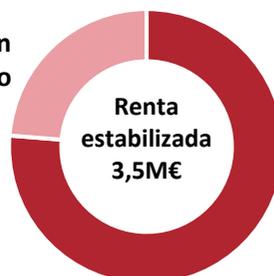
### Indicadores de Gestión a la fecha

Capex  
Desarrollo  
7,8M€



Ejecutada  
54,7M€

Activos en  
Desarrollo  
0,8M€



Activos  
Operativos  
2,7M€

### KPIs del Portafolio

WAULB /  
WAULT <sup>(1)</sup>

4,0 años  
5,3 años

Renta Estabilizada <sup>(2)</sup>

3,5 M€

Yield

5,6%

SBA / Ocupación

56.046 m<sup>2</sup>  
100% <sup>(1)</sup>

Inversión comprometida <sup>(4)</sup>

62,5M€  
52%

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

# MILEPRO LOGISTICA

## ÚLTIMA MILLA

Informe diciembre 2023

### RESUMEN PORTFOLIO

Portafolio de 5 activos con 56.046 m<sup>2</sup> de SBA

- cuatro activos yielding : 43.996 m<sup>2</sup> de SBA
- un suelo para el desarrollo de una nave logística de última generación : 12.050 m<sup>2</sup> de SBA



#### Palibex – Villaverde (Madrid)

Adquisición: 30 Abril 2021

Inquilino: Palibex

SBA: 6.947 m<sup>2</sup>

Renta: Fija



#### Asalvo – Alcalá de Guadaíra (Sevilla)

Adquisición: 3 Marzo 2022

Inquilino: Asalvo

SBA: 7.984 m<sup>2</sup>

Renta: Fija



#### Froiz – Getafe (Madrid)

Adquisición: 7 Julio 2022

Inquilino: Froiz

SBA: 4.200 m<sup>2</sup>

Renta: Fija



#### Suelo – Getafe (Madrid)

Adquisición: 26 Abril 2022

SBA: c.12.050 m<sup>2</sup>

Activo en Desarrollo



#### Dachser – Gélida (Barcelona)

Adquisición: 29 Diciembre 2022

Inquilino: Dachser

SBA: 24.865 m<sup>2</sup>

Renta Fija