

# **Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A.**

Informe de auditoría  
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2023  
Informe de gestión 2023



## Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
---	---

<b>Valoración de las Inversiones inmobiliarias</b>	
--	--

Al 31 de diciembre de 2023 el valor neto contable de las inversiones inmobiliarias registradas en el activo no corriente asciende a 53.422 miles de euros, tal y como se detalla en la nota 6 de las cuentas anuales, constituyendo un 64% de los activos de la Sociedad.

La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que, en su caso, hayan experimentado, tal y como se dispone en las notas 4.1 y 6 de las cuentas anuales adjuntas. Al menos a cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existe un indicio de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada y, en concreto, si hay una disminución del valor razonable por debajo del valor neto contable. En 2023 la Sociedad ha registrado un deterioro de inversiones inmobiliarias por importe de 1.629 miles de euros y una reversión de deterioro por importe de 72 miles de euros, tal y como se describe en la citada nota 6.

Para considerar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad se basa en las valoraciones realizadas por un experto independiente. Las valoraciones son realizadas conforme a los estándares internacionales cuya metodología ha sido descrita en las notas 4.1 y 6 de las cuentas anuales adjuntas. Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamiento firmados y, en concreto, su renta. Igualmente asumen determinadas hipótesis claves como rentabilidades de salida (exit yields), rentas estimadas de mercado y tasas de descuento, llegando a una valoración final.

La Sociedad registra la dotación a la amortización de dichas inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 4.1 de la memoria de las cuentas anuales.

La importancia de las estimaciones y juicios que conllevan estas valoraciones, unido a que porcentaje de diferencia en la valoración de una propiedad podría resultar en una cifra material, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como un aspecto más relevante de la auditoría.

Para las adquisiciones de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, comprobamos una muestra de la documentación clave soporte de ellas, tales como contratos y escrituras de compraventa, u otros documentos que afectan al precio de coste.

Respecto a potenciales pérdidas por deterioro, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por el experto independiente contratado por la dirección, sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Hemos comprobado que las valoraciones se han realizado conforme a metodología aceptada.
- Discusión de las principales hipótesis claves de la valoración mediante diversas reuniones con el experto valorador y la dirección.
- Realización de pruebas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador.

Adicionalmente, hemos comprobado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

---

### Otra información: Informe de gestión

---

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

### Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

---

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

---

### Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

---

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

14 de febrero de 2024



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2024 Núm. 01/24/00042

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:  
.....  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional  
.....

# **MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.**

**Cuentas Anuales  
correspondientes al ejercicio  
terminado el 31 de diciembre de 2023  
e Informe de Gestión**

**MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.**  
**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
(Expresado en miles de euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>A 31 de diciembre de 2023</b>	<b>A 31 de diciembre de 2022</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>53.853</b>	<b>39.762</b>
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>6</b>	<b>53.422</b>	<b>27.938</b>
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>11.632</b>
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>7 y 9</b>	<b>431</b>	<b>192</b>
Otros activos financieros		431	192
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>29.856</b>	<b>11.928</b>
<b>Existencias</b>		<b>-</b>	<b>11</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>1.306</b>	<b>1.858</b>
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	7 y 9	1.131	45
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	175	1.813
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>7 y 9</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>	<b>9</b>	<b>67</b>	<b>59</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>10</b>	<b>28.481</b>	<b>9.999</b>
		<b>83.709</b>	<b>51.690</b>
		<b>83.709</b>	<b>51.690</b>
		<b>83.709</b>	<b>51.690</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>A 31 de diciembre de 2023</b>	<b>A 31 de diciembre de 2022</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>56.055</b>	<b>38.979</b>
<b>Fondos propios</b>		<b>56.309</b>	<b>38.979</b>
Capital escriturado	11	5.038	2.399
Prima de emisión	11	960	3.599
Otras reservas	11	2.407	-
Acciones en patrimonio propias	11	(100)	-
Resultados de ejercicios anteriores	11	(3.162)	(960)
Otras aportaciones de socios	11	53.982	36.143
Resultado del ejercicio	3	(2.816)	(2.202)
<b>Ajustes por cambio de valor</b>	<b>12.3</b>	<b>(254)</b>	<b>-</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>27.062</b>	<b>11.740</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>		<b>27.062</b>	<b>11.740</b>
Deudas con entidades de crédito	7 y 12	26.377	11.548
Derivados	12.3	254	-
Otros pasivos financieros	7 y 12	431	192
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>592</b>	<b>971</b>
<b>Provisiones a corto plazo</b>		<b>3</b>	<b>6</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>		<b>392</b>	<b>419</b>
Deudas con entidades de crédito	7 y 12	392	304
Otros pasivos financieros	7 y 12	-	115
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>196</b>	<b>544</b>
Otros acreedores	7 y 12	111	532
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	85	12
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>	<b>12</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
		<b>83.709</b>	<b>51.690</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>83.709</b>	<b>51.690</b>

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2023.

**MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
(Expresada en miles de euros)

	Nota	1 de enero de 2023 al 31 de diciembre de 2023	1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2022
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>		<b>2.411</b>	<b>1.003</b>
Prestaciones de servicios	14.1	2.411	1.003
<b>Gastos de personal</b>		<b>(62)</b>	<b>(86)</b>
Sueldos y salarios		(48)	(77)
Cargas sociales		(14)	(9)
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>14.2</b>	<b>(1.988)</b>	<b>(2.262)</b>
Servicios exteriores		(1.932)	(2.246)
Tributos		(56)	(16)
<b>Amortización de las inversiones inmobiliarias</b>	<b>6</b>	<b>(941)</b>	<b>(186)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	<b>6</b>	<b>(1.557)</b>	<b>(450)</b>
		<u><b>(2.137)</b></u>	<u><b>(1.981)</b></u>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>Ingresos financieros</b>	<b>14.3</b>	<b>714</b>	<b>1</b>
<b>Gastos financieros</b>		<b>(1.393)</b>	<b>(222)</b>
Por deuda con terceros	14.3	(1.393)	(222)
		<u><b>(679)</b></u>	<u><b>(221)</b></u>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>			
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(2.816)</b>	<b>(2.202)</b>
Impuestos sobre beneficios	13	-	-
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>		<u><b>(2.816)</b></u>	<u><b>(2.202)</b></u>

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2023.



**MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO**  
**TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2023**  
 (Expresado en miles de euros)

**A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2023**

	Nota	1 de enero de 2023 al 31 de diciembre de 2023	1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2022
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>		<b>(2.816)</b>	<b>(2.202)</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>			
Operaciones de cobertura	12.3	(254)	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>		<b>(254)</b>	<b>-</b>
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		-	-
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>		<b>(3.070)</b>	<b>(2.202)</b>

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2023.

**MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2023**  
(Expresado en miles de euros)

**B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2023**

	Capital escriturado (Nota 11)	Prima de emisión (Nota 11)	Reservas de fusión (Nota 1.c)	Acciones en patrimonio propias (Nota 11)	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios (Nota 11)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Ajustes por cambio de valor (Nota 12.3)	Total
<b>Saldo a 1 de enero de 2022</b>	2.399	3.599	-	-	(1)	6.143	(959)	-	11.181
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	-	-	-	(2.202)	-	(2.202)
<b>Otros movimientos</b>	-	-	-	-	(959)	30.000	959	-	30.000
Otras operaciones con accionistas y propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	(959)	-	959	-	-
<b>Saldo final a 31 de diciembre de 2022</b>	2.399	3.599	-	-	(960)	36.143	(2.202)	-	38.979
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	-	-	-	(2.816)	(254)	(3.070)
<b>Otros movimientos</b>	-	-	2.407	-	-	-	-	-	2.407
Altas por fusión	-	-	2.407	-	-	-	-	-	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	-	-
<b>Saldo final a 31 de diciembre de 2023</b>	5.038	960	2.407	(100)	(3.162)	53.982	(2.816)	(254)	56.055

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2023.

**MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2023**  
(Expresado en miles de euros)

	Nota	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>899</b>	<b>(2.803)</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>(2.816)</b>	<b>(2.202)</b>
<b>Ajustes al resultado:</b>		<b>3.177</b>	<b>857</b>
- Amortización de las inversiones inmobiliarias	6	941	186
- Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	6	1.557	450
- Ingresos financieros		(714)	-
- Gastos financieros	12	1.393	221
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>538</b>	<b>(1.458)</b>
- Deudores y otras cuentas a cobrar	7 y 9	1.065	(1.704)
- Otros activos y pasivos corrientes		509	99
- Acreedores y otras cuentas a pagar	7 y 12	(550)	326
- Otros activos y pasivos no corrientes		157	-
- Cobro de intereses	14.3	508	-
- Pago de intereses	12	(1.151)	(179)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>88</b>	<b>(29.315)</b>
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>88</b>	<b>(29.315)</b>
- Inversiones inmobiliarias	6	(167)	(17.683)
- Inversiones en empresas del grupo y asociadas		-	(11.632)
- Operaciones de fusión	1.c	255	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>17.495</b>	<b>35.499</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>17.739</b>	<b>30.000</b>
- Emisión de otras aportaciones	11	17.839	30.000
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	11	(100)	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>(244)</b>	<b>5.499</b>
<b>Emisión:</b>			
- Emisión de deudas con entidades de crédito	12	-	5.628
<b>Devolución:</b>			
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	12	(244)	(129)
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)</b>		<b>18.482</b>	<b>3.381</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio y/o en la constitución de la Sociedad	10	9.999	6.618
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	28.481	9.999

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2023.

**MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresada 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. Desde el 30 de junio de 2021, la Sociedad ostenta su actual denominación social.

La actividad principal de la Sociedad es:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;
- La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

### **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); desde mayo de 2023 la sociedad cotiza 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 EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresada 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 EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresada 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 31 de diciembre de 2023, la Sociedad cumple con todos los requisitos establecidos en la citada 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.

**MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresada en miles de euros)

**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 las presentes cuentas anuales.

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

El euro es la moneda funcional de la Sociedad. Las presentes cuentas anuales se presentan en miles de euros.

**c) Operaciones de fusión**

Durante el ejercicio 2023, ha tenido lugar la fusión entre Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A (Sociedad Absorbente y adquiriente contable) y Gélida SPV, S.L.U (Sociedad Absorbida), cuyos efectos contables se retrotraen a 1 de enero de 2023.

Con fecha 29 de diciembre de 2022 la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones sociales de Gélida, SPV, S.L.U. por importe de 11.768 miles de euros, convirtiéndose en su Socio Único.

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 la Sociedad y (iii) la adquisición, por parte de la Sociedad por sucesión universal, de los derechos y obligaciones de Gélida SPV, S.L.U. Finalmente, con fecha 4 de julio de 2023 la escritura quedó inscrita en el Registro Mercantil.

En aplicación de la normativa contable, los elementos adquiridos en la fusión se han valorado por el importe que correspondería en las cuentas anuales consolidadas 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 ejercicio 2023 ha ascendido a 582 miles de euros y (1.038) miles de euros respectivamente.

**2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

**a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad**

Estas cuentas anuales han sido formuladas 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 EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresada 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.

Las presentes cuentas anuales han sido elaboradas y formuladas por el Consejo de Administración el 13 de febrero de 2024.

**b) Imagen fiel**

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010, Real Decreto 602/2016 y Real Decreto 1/2021, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, y también de la veracidad de los flujos incorporados al estado de flujos de efectivo.

Adicionalmente, se ha tenido en cuenta lo dispuesto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación con la información a incluir en la presente memoria.

**c) Principios contables no obligatorios aplicados**

No se han aplicado principios contables no obligatorios. En consecuencia, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. 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 las cuentas anuales adjuntas 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 4.1).
- Cumplimiento del Régimen SOCIMI (Notas 1.a y 16).
- Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros (Nota 12.3)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 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.

**e) Comparación de la información**

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las 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, además de las cifras del ejercicio 2023, las correspondientes





**MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresada en miles de euros)

al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del período anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

**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 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. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO**

La propuesta de aplicación de las pérdidas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, formulada por los Administradores de la Sociedad y que se espera sea aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas, consiste en destinar la totalidad de estas a la cuenta "Resultados negativos de ejercicios anteriores" (misma situación a 31 de diciembre de 2022).

**4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

Las normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales 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.

**4.1. 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 31 de diciembre 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

**MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresada en miles de euros)

independientes, y se dotan los correspondientes deterioros de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado es inferior al valor neto contable.

La valoración de los ejercicios 2023 y 2022 ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2023 ascendió al 87,44% del total del epígrafe (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 la tasa de descuento, el coste de construcción y el valor de mercado del producto terminado. El porcentaje de las inversiones inmobiliarias valoradas bajo este supuesto al 31 de diciembre de 2023 ascendió al 12,56% del total epígrafe (2022: 22,15%).

El detalle de las principales hipótesis utilizadas en el ejercicio de valoración a 31 de diciembre se desglosa en la Nota 6.

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.

#### **4.2 Inversiones en empresas 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.



**MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresada en miles de euros)

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.

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.

### **4.3 Instrumentos financieros**

#### **4.3.1 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 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 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



**MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE**  
**DE 2023**

(Expresada en miles de euros)

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 considere 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 las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales.

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.

**MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresada en miles de euros)

• **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 vengam 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.

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

**MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresada en miles de euros)

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.

- **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.

*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.

**MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresada en miles de euros)

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercerlos, 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.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registra 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 de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, en el caso de que se hubiera producido una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se producen las siguientes circunstancias:

- a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.
- b) En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido

**MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresada en miles de euros)

se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### **4.3.2 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.

#### **4.3.3 Instrumentos financieros derivados**

Los derivados mantenidos para negociar se clasifican como un activo o pasivo corriente. El valor razonable total de un derivado de cobertura se clasifica como un activo o pasivo no corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es superior a doce meses y como un activo o pasivo corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es inferior a doce meses.

##### **4.3.3.1 Derivados financieros y cobertura contable**

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura. La Sociedad designa determinados derivados como:



**MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresada en miles de euros)

**a) Cobertura de los flujos de efectivo**

La pérdida o ganancia del instrumento de cobertura, en la parte que constituya una cobertura eficaz, se reconoce directamente en el patrimonio neto. Así, el componente de patrimonio neto que surge como consecuencia de la cobertura se ajusta para que sea igual, en términos absolutos, al menor de los dos valores siguientes:

- La pérdida o ganancia acumulada del instrumento de cobertura desde el inicio de la cobertura.
- El cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta (es decir, el valor actual del cambio acumulado en los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos) desde el inicio de la cobertura.

Cualquier pérdida o ganancia restante del instrumento de cobertura o cualquier pérdida o ganancia requerida para compensar el cambio en el ajuste por cobertura de flujos de efectivo calculada de acuerdo con el párrafo anterior, representa una ineficacia de la cobertura que se reconoce en el resultado del ejercicio.

Si una transacción prevista altamente probable cubierta da lugar posteriormente al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, o una transacción prevista cubierta relativa a un activo no financiero o un pasivo no financiero pasa a ser un compromiso en firme al cual se aplica la contabilidad de coberturas del valor razonable, se elimina ese importe del ajuste por cobertura de flujos de efectivo y se incluye directamente en el coste inicial u otro importe en libros del activo o del pasivo. Se aplica este mismo criterio en las coberturas del riesgo de tipo de cambio de la adquisición de una inversión en una empresa del grupo, multigrupo o asociada.

En el resto de los casos, el ajuste reconocido en patrimonio neto se transfiere a la cuenta de pérdidas y ganancias en la medida en que los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos afectan al resultado del ejercicio.

No obstante, si el ajuste reconocido en patrimonio neto es una pérdida y se espera que todo o parte de ésta no se recupere en uno o más ejercicios futuros, ese importe que no se espera recuperar se reclasifica inmediatamente en el resultado del ejercicio.

**4.4 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

Prestación de servicios

La nueva normativa se basa en el principio de que los ingresos ordinarios se reconocen cuando en control de un bien o servicio se traspa al cliente por el importe que refleje la contraprestación a la que espere tener el derecho la entidad - así el concepto de control, como principio fundamental, sustituye al actual concepto de riesgos y beneficios.

Para aplicar el anterior principio fundamental, se han de seguir las siguientes etapas sucesivas:

- identificar los contratos con clientes;
- identificar las obligaciones a cumplir; del contrato;
- determinar el precio o la contraprestación de la transacción
- asignar el precio de la transacción entre las obligaciones a cumplir, y
- reconocer los ingresos cuando (o en a medida que) la entidad satisfaga cada obligación comprometida.



**MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresada en miles de euros)

La Sociedad presta servicios de alquiler. De acuerdo con el análisis realizado por la Dirección, la totalidad de los ingresos proceden de los alquileres de los inmuebles que se encuentran registrados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" bajo la clasificación de arrendamientos operativos. Dichos ingresos se reconocen en función de su devengo y el cumplimiento de la obligación de uso, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto.

### **Arrendamientos**

#### **a) Cuando la Sociedad es la arrendataria - Arrendamiento operativo**

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de resultados del periodo en que se devengan sobre una base lineal durante el periodo de arrendamiento.

#### **b) Cuando la Sociedad es la arrendadora**

Las propiedades cedidas en arrendamiento operativo se incluyen como inversión inmobiliaria en el balance. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

### **4.5 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 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.

### **4.6 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.

### **4.7 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.

**MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresada en miles de euros)

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.

#### **4.8 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.

### **5. 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:

#### **5.1 Gestión del riesgo financiero**

##### **a) Riesgo de operaciones**

Los conflictos iniciados en 2022 en Europa Oriental están teniendo consecuencias geopolíticas inciertas a nivel mundial tanto a corto, medio y largo plazo. Si bien la Sociedad no mantiene actividad alguna en los países donde se concentra el conflicto bélico, ni las operaciones de la misma se han visto impactadas de forma relevante. La Sociedad monitorea de forma constante la evolución de los mismos y su efecto en las variables macroeconómicas a las cuales es habitualmente sensible el sector en el que opera la Sociedad.

##### **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 ejercicio, con independencia del entorno económico complejo provocado por los conflictos bélicos antes mencionados.

**MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresada 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 ejercicio, 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 31 de diciembre de 2023 la deuda financiera de la Sociedad está parcialmente cubierta con un SWAP de tipo de interés.

## 6. 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 a cierre de los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

Miles de euros				
31 de diciembre de 2023	Saldo inicial	Operaciones de fusión (Nota 1.c)	Altas	Saldo final
<b>Coste</b>				
Terrenos	17.724	4.207	1	21.932
Construcciones y otros	10.784	23.608	44	34.436
Inversiones inmobiliarias en curso	155	-	122	277
<b>Total coste</b>	<b>28.663</b>	<b>27.815</b>	<b>167</b>	<b>56.645</b>
<b>Amortización acumulada</b>				
Construcciones y otros	(275)	-	(941)	(1.216)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(275)</b>	<b>-</b>	<b>(941)</b>	<b>(1.216)</b>
<b>Deterioro de valor</b>				
Construcciones y otros	(450)	-	(1.557)	(2.007)
<b>Total deterioro de valor</b>	<b>(450)</b>	<b>-</b>	<b>(1.557)</b>	<b>(2.007)</b>
<b>Total Inversiones Inmobiliarias</b>	<b>27.938</b>	<b>27.815</b>	<b>(2.331)</b>	<b>53.422</b>

**MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresada en miles de euros)

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

### 6.1 Adquisiciones de inversiones inmobiliarias

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 una parcela 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 por un importe de 167 miles de euros en 2023 y 657 miles de euros en 2022 corresponden principalmente a los costes incurridos a raíz de las mencionadas adquisiciones y a mejoras realizadas en las mismos.

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tiene (i) una nave logística en Villaverde (Madrid), (ii) una nave logística en Alcalá de Guadaíra (Sevilla), (iii) una parcela en Getafe (Madrid), (iv) una nave logística en Getafe (Madrid) y (v) una nave logística en Gélida (Barcelona).

### 6.2 Evaluación del deterioro de las inversiones inmobiliarias

Durante el ejercicio 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 Institution 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 de 1.557 miles de euros, desglosado en 1.629 miles de euros por registro de deterioro y 72 miles de euros por reversión de deterioro.

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

Yields	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	4,90% - 6,85%	4,35% - 6,00%
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Discount Rate)	6,90% - 8,85%	6,35% - 8,00%

**MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresada en miles de euros)

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

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Tasa de descuento	11,00%	12,00%
Coste de construcción (€/m <sup>2</sup> )	620	635
Valor de mercado del producto terminado (€/m <sup>2</sup> )	1.421	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, 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.
<b>Ejercicio 2023</b>			
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	50.135	1.629	(1.479)
<b>Ejercicio 2022</b>			
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	24.600	916	(821)

Análisis de sensibilidades de los activos valorados por método residual dinámico:

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

Ejercicio 2023	Miles de euros		
	Valoración	2,5%	5%
Aumento	7.200	(183)	(357)
Disminución	7.200	164	338

Ejercicio 2022	Miles de euros		
	Valoración	2,5%	5%
Aumento	7.000	(157)	(314)
Disminución	7.000	157	314

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:

Ejercicio 2023	Miles de euros		
	Valoración	2,5%	5%
Aumento	7.200	344	698
Disminución	7.200	(363)	(717)

Ejercicio 2022	Miles de euros		
	Valoración	2,5%	5%
Aumento	7.000	332	664
Disminución	7.000	(332)	(664)

### 6.3 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 2.411 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (1.003 miles de euros a 31 de diciembre 2022) (Nota 14.1). Al

**MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresada en miles de euros)

31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad tenía contratados con los arrendatarios las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Hasta un año	2.537	1.243
Entre uno y cinco años	7.736	4.441
Más de cinco años	-	1.200
<b>Total</b>	<b>10.273</b>	<b>6.884</b>

Durante el ejercicio 2023 no hay cuotas contingentes reconocidas como ingresos del periodo.

Los gastos de explotación asociados a los activos incluidos en las inversiones inmobiliarias ascienden a 91 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (40 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

#### **6.4 Otra información**

Durante los ejercicios 2023 y 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 31 de diciembre 2023 y 2022, dichos activos se encontraban asegurados a su valor de reposición.

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

La Sociedad no tiene al cierre del ejercicio 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.

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, excepto el suelo, se encontraban garantizando diversos préstamos por valor nominal de 27.256 a 31 de diciembre de 2023 (12.206 miles de euros a 31 de diciembre de 2022) (Nota 12.2).

## **7. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

### **7.1 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 8), es el siguiente:

**MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
(Expresada en miles de euros)

**Activos financieros a largo y corto plazo**

	Miles de euros					
	Activos financieros a largo plazo					
	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Activo financiero a coste amortizado (Nota 9)	-	-	431	192	431	192
Activo financiero a coste (Nota 8)	-	11.632	-	-	-	11.632
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>11.632</b>	<b>431</b>	<b>192</b>	<b>431</b>	<b>11.824</b>

	Miles de euros			
	Activos financieros a corto plazo			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	2023	2022	2023	2022
Activo financiero a coste amortizado (Nota 9)	1.133	46	1.133	46
<b>Total</b>	<b>1.133</b>	<b>46</b>	<b>1.133</b>	<b>46</b>

**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	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Pasivo financiero a coste amortizado (Nota 12)	26.377	11.548	431	192	26.808	11.740
Derivados (Nota 12)	-	-	254	-	254	-
<b>Total</b>	<b>26.377</b>	<b>11.548</b>	<b>685</b>	<b>192</b>	<b>27.062</b>	<b>11.740</b>

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Débitos, derivados y otros		Total	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Pasivo financiero a coste amortizado (Nota 12)	392	304	111	647	503	951
<b>Total</b>	<b>392</b>	<b>304</b>	<b>111</b>	<b>647</b>	<b>503</b>	<b>951</b>



**MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresada en miles de euros)

**7.2 Análisis por vencimientos**

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	dic-24	dic-25	dic-26	dic-27	dic-28	Años posteriores	Total
<b>Inversiones financieras</b>							
Fianzas Constituidas	-	-	-	-	431	-	<b>431</b>
<b>Débitos y partidas a cobrar</b>							
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.131	-	-	-	-	-	<b>1.131</b>
Inversiones financieras a corto plazo	2	-	-	-	-	-	<b>2</b>
Periodificaciones a corto plazo	67	-	-	-	-	-	<b>67</b>
	<b>1.200</b>	-	-	-	<b>431</b>	-	<b>1.631</b>

	Miles de euros						
	Pasivos financieros						
	dic-24	dic-25	dic-26	dic-27	dic-28	Años posteriores	Total
<b>Deudas</b>							
Fianzas Recibidas	-	-	-	-	431	-	<b>431</b>
Deudas con entidades de crédito	392	536	6.318	19.523	-	-	<b>26.769</b>
Derivados	-	-	-	254	-	-	<b>254</b>
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>							
Acreeedores varios	111	-	-	-	-	-	<b>111</b>
Periodificaciones a corto plazo	1	-	-	-	-	-	<b>1</b>
	<b>504</b>	<b>536</b>	<b>6.318</b>	<b>19.777</b>	<b>431</b>	-	<b>27.566</b>

**8. INVERSIONES EN EL PATRIMONIO DE EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS**

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen este epígrafe a 31 de diciembre de 2023 y 2022 son los siguientes:

31 de diciembre de 2023	Miles de euros			
	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
<b>Instrumentos de patrimonio</b>				
Coste	11.632	-	(11.632)	-
<b>Total</b>	<b>11.632</b>	-	<b>(11.632)</b>	-

31 de diciembre de 2022	Miles de euros			
	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
<b>Instrumentos de patrimonio</b>				
Coste	-	11.632	-	11.632
<b>Total</b>	-	<b>11.632</b>	-	<b>11.632</b>

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 tenía 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.

**MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresada en miles de euros)

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.

## 9. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

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

Descripción	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
<b>Créditos y partidas a cobrar a largo plazo:</b>		
Fianzas y depósitos constituidos	431	192
	<b>431</b>	<b>192</b>
<b>Créditos y partidas a cobrar a corto plazo:</b>		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.131	45
Periodificaciones a corto plazo	67	59
Otros activos financieros a corto plazo	2	1
	<b>1.200</b>	<b>105</b>
	<b>1.631</b>	<b>297</b>

A 31 de diciembre de 2023, el epígrafe de los activos financieros a largo plazo está integrado por las fianzas depositadas derivadas de los arrendamientos que constituyen el objeto social de la Sociedad por importe de 431 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (192 miles de euros a 31 de diciembre de 2022). La totalidad de estos activos tiene vencimiento en 2028.

El importe en libros de las partidas a cobrar a corto plazo se aproxima a su valor razonable. La Sociedad ha evaluado el deterioro de los activos financieros sin encontrar indicios de que los mismos hayan sufrido algún deterioro de valor.

La totalidad de dichos saldos están denominados en euros.

## 10. 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 ni sometidas a pignoración a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

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

## 11. PATRIMONIO NETO

### 11.1 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,

**MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresada en miles de euros)

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 31 de diciembre de 2023, el capital social queda representado por 2.399.200 acciones de 2,10 euros valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas (1 euro de valor nominal a 31 de diciembre de 2022). La totalidad de las acciones están representadas por medio de títulos y todas las acciones gozan de los mismos derechos.

A 31 de diciembre de 2023, no existen accionistas titulares de participaciones superiores al 10% del capital de la Sociedad, tanto directas como indirectas y su derecho de voto correspondientes.

Las participaciones iguales o superiores al 5% corresponden a:

	<b>31 de diciembre de 2023 (*)</b>	<b>31 de diciembre de 2022 (*)</b>
Mutual Médica, M.P.S. A Prima Fija	8,34%	8,34%
Fulcro Inmuebles, S.L.	5,00%	5,00%
Alvanella, S.L.	5,00%	5,00%
Surister del Arroyo, S.L.	5,00%	5,00%
Soixa, SICAV, S.A.	5,00%	5,00%
Ventu Europe, S.L.	5,00%	5,00%
Inversiones Noray, S.L.	5,00%	5,00%
HBI Corporate, S.L.	5,00%	5,00%

(\*) Los porcentajes indicados corresponden a las participaciones directas. No hay participaciones indirectas.

No existe conocimiento por parte de la Sociedad de otras participaciones sociales que, siendo inferiores a los porcentajes señalados, permitan ejercer una influencia notable en la Sociedad.

## **11.2 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 EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresada 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 31 de diciembre 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no ha dotado la reserva legal en su totalidad, al no haber generado resultados positivos.

### 11.3 Prima de emisión

La prima de emisión es de libre distribución. A 31 de diciembre 2023, la prima de emisión de la Sociedad ascendía a 960 miles de euros (3.599 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

### 11.4 Otras reservas

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

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Reserva de fusión (Nota 1.c)	2.407	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(3.162)	(960)
<b>Total reservas</b>	<b>(755)</b>	<b>(960)</b>

### 11.5 Acciones en patrimonio propias

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

	31 de diciembre de 2023	
	Nº acciones	Miles de euros
Al inicio del periodo	-	-
Aumentos/Compras	3.847	100
Disminuciones/Enajenaciones	-	-
<b>Al cierre del periodo/ejercicio</b>	<b>3.847</b>	<b>100</b>

  

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

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de diciembre 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 aumentar la liquidez y favorecer la regularidad de la cotización de la acción de la Sociedad.

**MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresada en miles de euros)

**11.6 Otras aportaciones de Socios**

En el ejercicio 2023 y 2022 se han acordado los siguientes desembolsos en concepto de otras aportaciones de socios:

<b>Fecha del acuerdo</b>	<b>Miles de euros Importe total</b>
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 31 de diciembre 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).

**12. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO**

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

<b>Descripción</b>	<b>Miles de euros</b>	
	<b>31 de diciembre de 2023</b>	<b>31 de diciembre de 2022</b>
<b>Préstamos y partidas a pagar a largo plazo:</b>		
Deudas con entidades de crédito a largo plazo (Nota 12.2)	26.377	11.548
Otros pasivos financieros a largo plazo (Nota 12.1)	431	192
	<b>26.808</b>	<b>11.740</b>
<b>Préstamos y partidas a pagar a corto plazo:</b>		
Deudas con entidades de crédito a corto plazo (Nota 12.2)	392	304
Proveedores y otros acreedores (Nota 12.1) (*)	111	532
Otros pasivos financieros a corto plazo	-	115
	<b>503</b>	<b>951</b>
	<b>27.311</b>	<b>12.691</b>

(\*) Excluidos los saldos con Administraciones Públicas (Nota 13).

No existen traspasos o reclasificaciones de los activos financieros entre categorías tanto al 31 de diciembre de 2023 como al 31 de diciembre de 2022.

El valor contable de los pasivos financieros esta denominado en euros. El importe en libros de las deudas y partidas a pagar se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

**12.1 Otros pasivos financieros a largo plazo y proveedores y otros acreedores**

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>A largo plazo</b>		
Otros pasivos financieros a largo plazo	431	192
<b>A corto plazo</b>		
Proveedores y otros acreedores	111	532
Otros pasivos financieros a corto plazo	-	115
<b>Total Otros pasivos financieros</b>	<b>542</b>	<b>839</b>

**MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresada en miles de euros)

**12.2 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 referenciado a Euribor 3 meses más un diferencial.

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 2023 el importe del coste amortizado asciende a 586 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 sujeto al cumplimiento de determinadas ratios financieros, los cuales son habituales en el sector en el que opera la Sociedad. Estas ratios se cumplen a 31 de diciembre de 2023.

**12.3 Derivados**

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad tiene contratado el siguiente derivado:

	Principal cubierto	Vencimiento	Tipo de cambio variable	Liquidaciones	(Miles de euros)			
					No corriente		Corriente	
					Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
SWAP de tipo de interés	15.530	2027	Euribor a 3 meses	Trimestrales	-	254	-	-
					-	<b>254</b>	-	-

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 del derivado 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 EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresada 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 31 de diciembre 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:

<b>Impacto en Patrimonio Neto</b>	<b>Miles de euros</b>	
	<b>31 de diciembre de 2023</b>	<b>31 de diciembre de 2022</b>
Por valoraciones de derivados	254	-
Por flujos de caja de derivados	-	-
<b>Total</b>	<b>254</b>	<b>-</b>

**12.4 Información sobre el aplazamiento de pago a proveedores:**

El detalle de la información requerida en relación con el periodo medio de pago a los proveedores, en virtud de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, y la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, es la siguiente:

	<b>31 de diciembre de 2023</b>	<b>31 de diciembre de 2022</b>
	<b>Días</b>	<b>Días</b>
Periodo medio de pago a proveedores	26	25
Ratio de operaciones pagadas	26	25
Ratio de operaciones pendientes de pago	-	-
	<b>Miles de euros</b>	<b>Miles de euros</b>
Total pagos realizados	2.675	2.472
Total pagos pendientes	5	-

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente Nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

De acuerdo a la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

<b>Número (unidades)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	115	75
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	49%	49%
<b>Volumen (miles de euro)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	2.005	2.039
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	75%	82%

**MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresada en miles de euros)

### **13. SITUACIÓN FISCAL**

#### **13.1 Saldos con Administraciones Públicas**

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Hacienda Pública deudora por IVA	175	1.813
<b>Total saldos deudores</b>	<b>175</b>	<b>1.813</b>
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	85	12
<b>Total saldos acreedores</b>	<b>85</b>	<b>12</b>

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 correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

#### **13.2 Impuesto de sociedades**

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 31 de diciembre de 2023, la Sociedad cumple con todos los requisitos establecidos en la citada Ley. 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.

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:



**MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
(Expresada en miles de euros)

	31 de diciembre de 2023			
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Estado total de cambios en el PN	Total
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General		
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(2.816)</b>	-	-	<b>(2.816)</b>
Diferencias permanentes	1.693	-	-	<b>1.693</b>
Diferencias temporarias	-	-	-	-
<b>Base imponible</b>	<b>(1.123)</b>	-	-	<b>(1.123)</b>

	31 de diciembre de 2022			
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Estado total de cambios en el PN	Total
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General		
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(2.202)</b>	-	-	<b>(2.202)</b>
Diferencias permanentes	450	-	-	<b>450</b>
Diferencias temporarias	-	-	-	-
<b>Base imponible</b>	<b>(1.752)</b>	-	-	<b>(1.752)</b>

Las diferencias permanentes corresponden a los deterioros de las inversiones inmobiliarias por importe de 1.557 miles de euros (450 miles de euros en 2022) y de la diferencia de la amortización contable y fiscal derivada de la fusión de Gélida SPV por importe de 136 miles de euros (0 miles de euros en 2022).

En el ejercicio 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.

A continuación, se detalla la conciliación entre el gasto/(ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos:

	31 de diciembre de 2023		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Estado total de cambios en el Patrimonio Neto
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General	
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(2.816)</b>	-	-
Carga impositiva teórica (0%; 25%)	-	-	-
Gastos no deducibles	-	-	-
Deterioro de activos por impuesto diferido	-	-	-
<b>Gasto / (ingreso) impositivo efectivo</b>	-	-	-

**MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
 (Expresada en miles de euros)

	31 de diciembre de 2022		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Estado total de cambios en el Patrimonio Neto
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General	
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(2.202)</b>	-	-
Carga impositiva teórica (0%; 25%)	-	-	-
Gastos no deducibles	-	-	-
Deterioro de activos por impuesto diferido	-	-	-
<b>Gasto / (ingreso) impositivo efectivo</b>	-	-	-

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

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Impuesto corriente	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	(119)	-
<b>Impuesto sobre sociedades a pagar / (devolver)</b>	<b>(119)</b>	-

A 31 de diciembre 2023, la Sociedad ha generado bases imponibles negativas por un importe de 3.836 miles de euros, siendo un importe de 1.123 miles de euros el correspondiente al ejercicio 2023 (2.714 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 1.752 miles de euros el correspondiente al ejercicio 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.

## 14. INGRESOS Y GASTOS

### 14.1 Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios se corresponde con los ingresos por arrendamientos por importe de 2.411 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (1.003 miles de euros a 31 de diciembre 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).

### 14.2 Otros gastos de explotación

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

	2023	2022
Reparaciones y mantenimiento	2	4
Servicio de profesionales independientes	1.724	2.013
Primas de seguros	82	67
Servicios bancarios y similares	9	22
Otros servicios	115	140
Tributos	56	16
<b>Total Otros gastos de explotación</b>	<b>1.988</b>	<b>2.262</b>

**MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresada en miles de euros)

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.

A 31 de diciembre de 2023 el epígrafe "Servicios de profesionales independientes" incluye la comisión de gestión de Azora Capital, S.L. por importe de 1.313 miles de euros (1.307 miles de euros a 31 de diciembre de 2022), así como los gastos relativos a la actividad de inversión y nuevas adquisiciones de la Sociedad que no cumplen los requisitos para ser capitalizados y los gastos vinculados al proceso de inicio de la cotización en BME Growth finalizado en mayo de 2023.

### 14.3 Ingresos y gastos financieros

El detalle de los ingresos financieros es el siguiente:

	2023	2022
Por depósito a plazo	628	1
Otros ingresos financieros	86	-
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>714</b>	<b>1</b>

Con fecha 4 de mayo de 2023, la Sociedad firmó un contrato de depósito a plazo a tipo fijo con una entidad financiera. A través de dicho contrato, se coloca un importe inicial de 27.321 miles de euros a un tipo de interés de mercado. La duración del depósito es de 7 días y se renovará con carácter automático, salvo comunicación de cualquiera de las partes con al menos un día hábil de antelación a la fecha de vencimiento. El periodo de cobro de intereses es al vencimiento.

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

	2023	2022
Por deudas con terceros	1.393	222
<b>Total gastos financieros</b>	<b>1.393</b>	<b>222</b>

Se corresponden con los gastos de intereses generados por las deudas con entidades de crédito mantenidos por la Sociedad (Nota 12.2)

### 14.4 Saldos y transacciones con entidades vinculadas

Las entidades vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2023, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

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

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad no mantenía saldos acreedores ni deudores.

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

Sociedad	2023	2022
Servicios exteriores Azora Capital, S.L.	1.313	1.307

**MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
(Expresada en miles de euros)

**15. RETRIBUCIONES Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN**

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2023 por los actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en concepto de sueldos y salarios, incentivos, dietas y atenciones estatutarias ascienden a 80 miles de euros (80 miles de euros en 2022). El detalle de dichas retribuciones es el siguiente:

	Miles de euros	
	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022
Retribución Consejo de Administración	80	80
	<b>80</b>	<b>80</b>

A 31 de diciembre de 2023 y 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 ejercicio 2023 y 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 ejercicio 2023 y 2022 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por importe de 49 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 y a cierre del ejercicio 2023 y 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.

Retribución al personal de alta dirección

La Sociedad no dispone de alta dirección.

**16. 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.

**MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresada en miles de euros)

- 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	Gélida (Barcelona)	26/03/2021	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

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

No es de aplicación.

## **17. OTRA INFORMACIÓN**

### **17.1 Honorarios de auditoría**

Los honorarios devengados por servicios de auditoría, servicios profesionales relacionados con la auditoría y otros servicios prestados en el ejercicio 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:

**MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE**  
**DE 2023**  
(Expresada en miles de euros)

	Miles de euros	
	2023	2022
Servicios de auditoría de cuentas	21	29
Otros servicios distintos de auditoría (*)	17	66
	<b>38</b>	<b>95</b>

(\*) Incluye servicios por revisión limitada e informes por ampliación de capital y no incluye otros servicios requeridos por normativa mercantil al auditor.

### 17.2 Estructura del personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2023 y 2022, detallado por categorías, es el siguiente:

	2023	2022
Personal técnico	1	1

En cuanto a los trabajadores con discapacidad, a 31 de diciembre 2023 y 2022, la Sociedad no contaba con empleados con discapacidad.

Por último, la distribución por géneros a 31 de diciembre de 2023 y 2022, detallada por categorías, es la siguiente:

	2023		2022	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Personal técnico	-	1	1	-

### 17.3 Otros compromisos

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad no mantiene compromisos que puedan tener impacto relevante sobre las cuentas anuales y que no hayan sido previamente desglosados en esta memoria.

Ni a 31 de diciembre de 2023 ni a 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tiene pasivos contingentes ni contingencias, no cubiertos por las oportunas provisiones.

## 18. HECHOS POSTERIORES

No se han producido hechos posteriores adicionales a los descritos con un impacto significativo sobre las presentes cuentas anuales, con posterioridad al cierre del ejercicio 2023.

## **MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.**

### **Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023**

(Expresado en miles de euros)

#### **1. Entorno macroeconómico y de la Sociedad**

Durante 2023, los inversores se vieron beneficiados tanto en los mercados de renta variable como en los de renta fija, a pesar de un entorno global complejo caracterizado por conflictos y crisis económicas en varios países. Las bolsas mundiales obtuvieron ganancias considerables, mientras que la renta fija volvió a ofrecer rentabilidades atractivas gracias a la subida de los tipos de interés. La volatilidad se mantuvo baja, especialmente en los mercados de renta variable. Dos factores clave detrás del rendimiento positivo del mercado fueron el crecimiento del PIB mundial a pesar de una política monetaria restrictiva, y los buenos resultados de las grandes empresas cotizadas a nivel mundial. Además, hubo señales de fortaleza económica en países como Estados Unidos, Japón y Latinoamérica, mientras que China y Europa mostraron cierta debilidad.

Los bancos centrales de varios países mantuvieron políticas monetarias restrictivas para combatir la inflación. Tanto la Reserva Federal como el Banco Central Europeo optaron por subir tipos en 2023 de manera significativa, aunque este último optó por pausar las alzas a finales de año debido al enfriamiento económico en Europa y la inestabilidad de Oriente Medio.

En la Eurozona, hubo una desaceleración económica significativa en 2023, con un crecimiento esperado del PIB del 0,7%, principalmente debido al debilitamiento de Alemania. Sin embargo, esta debilidad económica también llevó a una reducción en la inflación. España destacó como una de las economías con una contribución positiva al crecimiento del área, impulsada por el turismo y la demanda doméstica, con niveles muy superiores a los registrados en los demás países de la Eurozona.

En relación con la evolución del mercado inmobiliario, éste ha estado marcado por la subida de tipos de interés por parte de los Bancos Centrales. Esta subida de tipos ha provocado una corrección de valor a la baja en la mayoría de los activos inmobiliarios, y ha endurecido notablemente el coste y el acceso a financiación bancaria.

En Europa los volúmenes anuales de inversión inmobiliaria alcanzaron mínimos de la década en varios mercados europeos. Los elevados costes de la deuda y la debilidad de la economía siguieron limitando la toma de decisiones en 2023. En términos de inversión, en España, se ha registrado un volumen de inversión de 11.200 millones de euros, lo que supone un descenso respecto al año anterior del 36%.

Para el año 2024 se espera que la inflación se estabilice provocando, como viene descontando el mercado, una bajada en los tipos de interés, aunque aún es pronto para estimar cuándo comenzará esta bajada, y en qué niveles se estabilizarán los tipos eventualmente. Por tanto, aun cuando se espera que el 2024 sea un año con mayor volumen de inversión inmobiliaria que el 2023 es probable que las valoraciones sigan bajando.

El dinero disponible para invertir sigue siendo elevado. La mayor parte de este capital se destinará a estrategias Value Add u Oportunistas, donde hay una 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 31 de diciembre 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**

Las cuentas anuales de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 han sido formuladas conforme a las normas establecidas por el Plan General de Contabilidad, así como el resto de normativa contable y

## **MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.**

### **Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023**

(Expresado en miles de euros)

mercantil que le es de aplicación a la Sociedad. En el balance a cierre del ejercicio destaca, según se señala en la memoria de las cuentas anuales, el importe de los activos inmobiliarios reflejados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" por importe de 53.422 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 (1.557) miles de euros.

#### Patrimonio neto

El capital social, totalmente desembolsado, asciende a 5.038 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (2.399 miles de euros a 31 de diciembre de 2022). El patrimonio neto de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 asciende a 56.055 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 27.256 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 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:** Los conflictos iniciados en 2022 en Europa Oriental están teniendo consecuencias geopolíticas inciertas a nivel mundial tanto a corto, medio y largo plazo. Si bien la Sociedad no mantiene actividad alguna en los países donde se concentra el conflicto bélico, ni las operaciones de la misma se han visto impactadas de forma relevante. La Sociedad monitorea de forma constante la evolución de los mismos y su efecto en las variables macroeconómicas a las cuales es habitualmente sensible el sector en el que opera la Sociedad.
- **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



## MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.

### Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresado en miles de euros)

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 31 de diciembre de 2023, la deuda financiera de la Sociedad está parcialmente cubierta con un SWAP de tipo de interés.

#### 4. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores se detalla a continuación:

	2023	2022
<b>(Días)</b>		
Periodo medio de pago a proveedores	26	25
Ratio de operaciones pagadas	26	25
Ratio de operaciones pendientes de pago	-	-
<b>(Miles de euros)</b>		
Total pagos realizados	2.675	2.472
Total pagos pendientes	5	-

#### 5. Actividades de Investigación y desarrollo

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

#### 6. Acciones Propias

La cotización de la acción al 31 de diciembre de 2023 es de 26 euros.

##### **Acciones propias:**

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

	31 de diciembre de 2023	
	Nº acciones	Miles de euros
Al inicio del periodo	-	-
Aumentos/Compras	3.847	100
Disminuciones/Enajenaciones	-	-
<b>Al cierre del periodo/ejercicio</b>	<b>3.847</b>	<b>100</b>

**MILEPRO LOGÍSTICA ÚLTIMA MILLA SOCIMI, S.A.**

**Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023**

(Expresado en miles de euros)

**7. Evolución de la plantilla**

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad contaba con un empleado (uno a 31 de diciembre de 2022).

**8. Hechos posteriores**

No se han producido hechos posteriores adicionales a los descritos con un impacto significativo sobre las presentes cuentas anuales, con posterioridad al cierre del ejercicio 2023.

## Diligencia de Formulación de las cuentas anuales y el informe de gestión

El Consejo de Administración de la sociedad Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A., en fecha 13 de febrero de 2024, 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 las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 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 Ima  
Presidente

D. Carlos Wilhelm López Jall  
Vicepresidente

D. Guillermo Bergareche Quintana  
Consejero

D. Francisco Javier Picón García de Leániz  
Consejero