



BME - GROWTH

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

Madrid, 17 de junio de 2024

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, tal y como ha sido modificada por la Circular 2/2022, ponemos en su conocimiento la siguiente información relativa a la sociedad Milepro Logística Última Milla SOCIMI, S.A. (en adelante "Milepro" o "la Sociedad", indistintamente):

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Informe evolución negocio primer trimestre ejercicio 2024.

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

Atentamente,

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

MILEPRO LOGISTICA

ÚLTIMA MILLA

Informe marzo 2024

▪ Mercado logístico.

- El mercado logístico en el primer trimestre 2024 continúa con un comportamiento satisfactorio, con cifras de contratación similares al periodo anterior a la pandemia y superiores a la media de los últimos 10 años.
- La renta prime en Madrid y Barcelona sigue creciendo por encima de inflación por la falta de stock de naves de grado y ralentización generalizada de nueva construcción impactada por la subida de los costes de construcción y financiación.
- Respecto a la actividad inversora, el punto de inflexión en la subida de tipos de interés ha iniciado un cambio en el sentimiento de los inversores, que se está evidenciando en una mayor actividad de portfolios en venta y se espera que se transaccionen próximamente. Las previsiones de las consultoras contemplan ajustes a la baja en las yields de los activos a medio plazo, en línea con la previsible bajada de tipos de interés, que consecuentemente impactarían al alza en la valoración de los activos.

▪ Visión general de Milepro.

- La compañía ha cerrado el primer trimestre cumpliendo por anticipado el objetivo de inversión de su plan de negocio y se consolida como uno de los principales propietarios de logística a nivel nacional.
- La cartera de activos está compuesta por 16 activos, con una superficie de 152.355 m² de SBA ⁽¹⁾ ubicados principalmente en Madrid y Barcelona, con inquilinos de calidad y diversificados entre operadores logísticos nacionales e internacionales, así como usuarios finales. La renta neta (NOI) potencial de la cartera es de c. 7.3 M€ ⁽³⁾, lo cual supone una yield estabilizada de 6,4% ⁽³⁾, una rentabilidad atractiva en el actual contexto de mercado.
- La última transacción realizada ha sido la compra del 50% de la sociedad RLP Henares, propietaria de una cartera de 11 activos, 193.000 m², adquiridos a 478€ m², más de un 30% por debajo coste de reposición estimado. Estas condiciones favorables han sido posibles al aprovechar la ventana de oportunidad tras la pausa inversora de 2023, tratándose de la primera transacción de volumen cerrada en el mercado tras dicho parón, y marcando un punto de inflexión en el número de procesos de venta en el mercado.
- Milepro entra ahora en una segunda fase con foco en la gestión activa con el objetivo de optimizar la cartera en términos de ocupación, rentas, diversificación de inquilinos y medidas ESG, con prioridad en la eficiencia energética y reducción emisiones de CO2.
- Finalizado el periodo de inversión, la compañía prevé iniciar la distribución de dividendos el próximo ejercicio cumpliendo las estimaciones del plan negocio inicial.
- A 31 de marzo de 2024 la valoración de la compañía (Epra NRV) incluyendo las cifras aportadas por el 50% de RLP Henares asciende a €69,5M (29,03 €/acción). En el primer trimestre 2024 Milepro ha registrado un NOI de €680k que supone un crecimiento 21% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior.

Información Financiera a 31 marzo 2024

Información no objeto de revisión ni auditoría

Cuenta de pérdidas y ganancias

(€ miles)

Ingresos	715
Gastos operativos	(35)
NOI	680
Gastos generales y de estructura	(605)
EBITDA	(25)
Resultado financiero	(124)
EBTDA	(149)
Amortización	(1)
EBT	(150)

Balance

(€ miles)

Activo No Corriente	108.727
Activo Corriente	10.913
TOTAL ACTIVO	119.640

Patrimonio Neto	58.846
Pasivo No Corriente	58.631
Pasivo Corriente	2.163
TOTAL PASIVO	119.640

Valoración ⁽⁶⁾

Miles de € €/acción

EPRA NRV Mar-2024	69.540	29,03
EPRA NRV Dic-2023	61.029	25,4

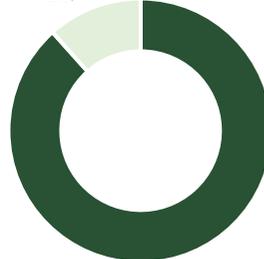
Indicadores de Gestión

Renta estabilizada por tipo de activo

Renta estabilizada por ubicación

Activo en desarrollo;

12%

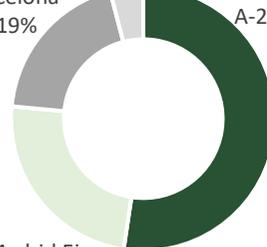


Activo operativo; 88%

Sevilla; 4%

Barcelona ; 19%

Madrid Eje A-2; 52%



Madrid Eje A-4; 24%

KPIs de Milepro ⁽¹⁾

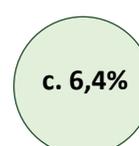
WAULT ⁽⁴⁾



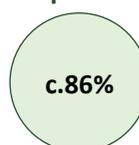
NOI ⁽³⁾



NOI Yield ⁽³⁾



Ocupación ⁽²⁾



Inversión comprometida ⁽⁵⁾



Nota (1) Teniendo en cuenta un cómputo del 50% en los activos de RLP.

Nota (2): Ocupación de activos terminados.

Nota (3): NOI potencial estabilizado asumiendo ocupación del 100% (incluyendo renta potencial de Carpetania una vez terminado). Excluye posibles carencias de renta / incentivos.

Nota (4): Cálculo del WAULT únicamente teniendo en cuenta los activos ocupados (exc. desarrollo de Carpetania y activos vacíos)

Nota (5): Incluyendo el capex estimado para el desarrollo de Carpetania.

Nota (6): Considerando valor razonable elaborado por CBRE en diciembre 2023 y considerando el 50% del portfolio adquirido el 21 de marzo de 2024

MILEPRO LOGISTICA

ÚLTIMA MILLA

Informe marzo 2024

RESUMEN PORTFOLIO

Portfolio de 16 activos con 248.633 m² de SBA

- quince activos yielding : 236.552 m² de SBA
- un suelo para el desarrollo de una nave logística de última generación : 12.081 m² de SBA



Palibex – Villaverde (Madrid)
100% propiedad de Milepro
Inquilino: Palibex
SBA: 6.947 m²
100% ocupado



Asalvo – Alcalá de Guadaíra (Sevilla)
100% propiedad de Milepro
Inquilino: Asalvo
SBA: 7.984 m²
100% ocupado



Froiz – Getafe (Madrid)
100% propiedad de Milepro
Inquilino: Froiz
SBA: 4.200 m²
100% ocupado



Suelo – Getafe (Madrid)
100% propiedad de Milepro
SBA: c.12.081 m²
Activo en Desarrollo



Dachser – Gélida (Barcelona)
100% propiedad de Milepro
Inquilino: Dachser
SBA: 24.865 m²
100% ocupado



Thinktextil – Alovera I (Guadalajara)
50% propiedad de Milepro
Inquilino: Thinktextil
SBA: 15.243 m²
100% ocupado



n.a – Alovera II (Guadalajara)
50% propiedad de Milepro
Inquilino: n.a
SBA: c.17.527 m²
Activo Vacío



Factor 5 – Azuqueca 0 (Guadalajara)
50% propiedad de Milepro
Inquilino: Factor 5
SBA: 11.890 m²
100% ocupado



Carreras – Azuqueca I (Guadalajara)
50% propiedad de Milepro
Inquilino: Carreras
SBA: 11.898 m²
100% ocupado

MILEPRO LOGISTICA

ÚLTIMA MILLA

Informe marzo 2024

RESUMEN PORTFOLIO

Portfolio de 16 activos con 248.633 m² de SBA

- quince activos yielding : 236.552 m² de SBA
- un suelo para el desarrollo de una nave logística de última generación : 12.081 m² de SBA



T. e I. – Azuqueca II (Guadalajara)
50% propiedad de Milepro
Inquilino: Técnicas e Imagen
SBA: 4.126 m²
100% ocupado



Multi inq. – Cabanillas I (Guadalajara)
50% propiedad de Milepro
Inquilino: TD Synnex | Siemens | n.a
SBA: 39.127 m²
64% ocupado



Multi inq. – Cabanillas II (Guadalajara)
50% propiedad de Milepro
Inquilino: Districenter | BTEXT-2T
SBA: 13.326 m²
100% ocupado



IDL – Cabanillas III (Guadalajara)
50% propiedad de Milepro
Inquilino: ID Logistics
SBA: c.43.455 m²
100% ocupado



T&W – Cabanillas IV (Guadalajara)
50% propiedad de Milepro
Inquilino: Truck & Wheel
SBA: 9.894 m²
100% ocupado



n.a – Torija (Guadalajara)
50% propiedad de Milepro
Inquilino: n.a
SBA: 12.480 m²
Activo Vacío



Normadat – Yunquera (Guadalajara)
50% propiedad de Milepro
Inquilino: Normadat
SBA: c.13.590 m²
Renta: Fija