



BME - GROWTH

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

Madrid, 9 de diciembre 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 tercer 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 septiembre 2024

Información relevante del ejercicio

- El **sector logístico** en España mantiene un **ritmo de absorción muy sano**. Las expectativas para el cierre del año apuntan a superar los 1,5 millones de m² de contratación en Madrid y Barcelona según las principales consultoras, **superando** los niveles registrados en **2023**.
- Se observa una **recuperación muy acelerada de la transaccionalidad**, con cerca de **900 M€** transaccionados a Q3 2024. El fuerte apetito inversor por el sector logístico, también se ve reflejado en una compresión de **yields**. Las principales consultoras esperan que algunas operaciones core se cierren por **debajo del 5%** en el corto plazo.
- El portfolio actual de Milepro cuenta con una cartera de **16 activos** con una superficie bruta alquilable de **152.352 m² SBA** ⁽¹⁾, con un nivel de ocupación del 90% ⁽²⁾.
- El **Portfolio RLP Henares** (50% propiedad de Milepro), que cuenta con **11 activos** en el Corredor del Henares, progresa conforme al plan previsto en los **tres ejes estratégicos**: 1. Comercialización; 2. Regularización; y 3. Inversiones en Capex / ESG. Fruto de una gestión activa, la ocupación del portfolio Royal ha mejorado del 77% al 86% desde su adquisición, y se espera estabilizarla por encima del 90% en el corto plazo.
- A 30 de septiembre de 2024 la valoración de la compañía (Epra NRV) incluyendo las cifras aportadas por el 50% de RLP Henares asciende a **€78,1M (32,61 €/acción)**, lo que supone un **+30%** sobre **desembolso inicial**.
- Durante los primeros nueve meses del año Milepro ha registrado un NOI de €3.121k.
- La compañía mantiene su previsión de iniciar la distribución de dividendos el próximo ejercicio cumpliendo las estimaciones del plan de negocio.

Información Financiera a 30 septiembre 2024

Información no objeto de revisión ni auditoría

Cuenta de pérdidas y ganancias (€ miles)

Ingresos	3.275
Gastos operativos	(154)
NOI	3.121
Gastos generales y de estructura	(1.642)
EBITDA	1.479
Resultado financiero	(1.398)
EBTDA	81
Amortización	(18)
Variación de valor de las Inv. Inmobiliarias	7.964
EBT	8.027

Balance (€ miles)

Activo No Corriente	117.551
Activo Corriente	9.335
TOTAL ACTIVO	126.886

Patrimonio Neto	66.556
Pasivo No Corriente	58.541
Pasivo Corriente	1.789
TOTAL PASIVO	126.886

Valoración ⁽⁶⁾	Miles de €	€/acción
EPRA NRV Sep-2024	78.108	32,61
EPRA NRV Jun-2024	78.295	32,68

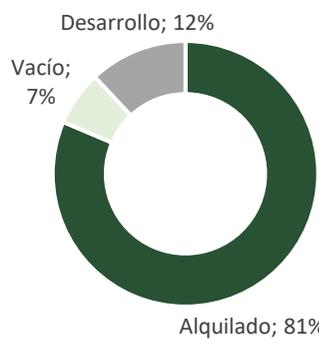
EPRA NRV por acción:

32,61 €

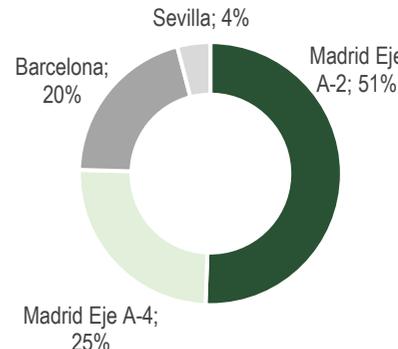
(+30%) sobre desembolsos

Indicadores de Gestión

% NOI por tipo de activo



% NOI por ubicación



KPIs de Milepro ⁽¹⁾

WALT ⁽⁴⁾

> 4 años

NOI ⁽³⁾

c. 7,6 M€

NOI Yield ⁽³⁾

c. 6,6%

Ocupación ⁽²⁾

90%

Inversión comprometida ⁽⁵⁾

c. 115M€

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

Nota (2): Ocupación por SBA 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 (excl. desarrollo de Carpetania y activos vacíos) a fecha 30/09/2024

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

Nota (6): Considerando valor razonable elaborado por CBRE en junio 2024 para el portfolio de Milepro y el 50% del portfolio de RLP Henares.

MILEPRO LOGISTICA

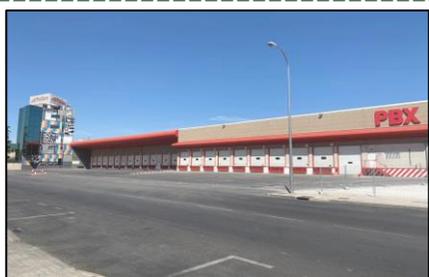
ÚLTIMA MILLA

Informe septiembre 2024

RESUMEN PORTFOLIO

Portafolio de 16 activos con 152.352 m² de SBA ⁽¹⁾

- 15 activos yielding : 140.302 m² de SBA ⁽¹⁾
- 1 suelo para el desarrollo de una nave logística de última generación : 12.050 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.12.050 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



TCNET – Alovera II (Guadalajara)
50% propiedad de Milepro
Inquilino: TCNET
SBA: c.17.527 m²
100% ocupado



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

Activos adquiridos en 2024. Propiedad de Milepro al 50%

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

MILEPRO LOGISTICA

ÚLTIMA MILLA

Informe septiembre 2024

RESUMEN PORTFOLIO

Portfolio de 16 activos con 152.352 m² de SBA ⁽¹⁾

- 15 activos yielding : 140.302 m² de SBA ⁽¹⁾
- 1 suelo para el desarrollo de una nave logística de última generación : 12.050 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: 39.183 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
100% ocupado

Activos adquiridos en 2024. Propiedad de Milepro al 50%