

Lauthon Invest

S O C I M I

29 de Mayo de 2026

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad"), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, del Mercado de Valores y de Servicios de Inversión, así como en la Circular 3/2023 del segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, pone en conocimiento del mercado la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- (i) Informe de Auditoría de las Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad emitido por un auditor independiente.
- (ii) Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 e Informe de Gestión del ejercicio 2025.
- (iii) Informe de Auditoría de las Cuentas Anuales Individuales de la Sociedad emitido por un auditor independiente.
- (iv) Cuentas Anuales Individuales de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 e Informe de Gestión del ejercicio 2025.
- (v) Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2023 de BME SCALEUP se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Atentamente,

D. Antonio Rodríguez de Santos
Secretario del Consejo de Administración de
LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A

Lauthon Invest SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Informe de auditoría

Cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2025

Informe de gestión consolidado



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

A los accionistas de Lauthon Invest SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Lauthon Invest SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, 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 4.1 de la memoria consolidada) 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 consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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.

Incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento

Llamamos la atención sobre la nota 4.6 de las cuentas anuales consolidadas que indica que el Grupo presenta al cierre del ejercicio un fondo de maniobra negativo por importe de 49.841.877 euros como consecuencia del vencimiento a corto plazo de las deudas con entidades de crédito. Como se menciona en la nota 4.6, estos hechos o condiciones, indican la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

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 consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Además de la cuestión descrita en la sección *Incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento*, hemos determinado que los riesgos que se describen a continuación son los riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Modo en el que se han tratado en la auditoría

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias ascienden a 79.347.196 euros a 31 de diciembre de 2025 y constituyen, aproximadamente, un 93% de los activos del Grupo a dicha fecha.

El Grupo valora sus inversiones inmobiliarias por su precio de adquisición o su coste de producción menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que, en su caso, hayan experimentado, tal y como se indica en la nota 5.2 de la memoria consolidada. Cuando existen indicios de deterioro, el Grupo analiza las inversiones inmobiliarias con vistas a determinar si su importe recuperable es menor a su valor neto contable.

Según se indica en las notas 5.2 y 6 de la memoria consolidada, para obtener el importe recuperable de las inversiones inmobiliarias, el Grupo se basa en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Las valoraciones han sido efectuadas conforme a estándares internacionales. En el ejercicio 2025, el Grupo ha registrado una reversión de deterioro de las inversiones inmobiliarias por importe de 56.711 euros.

Adicionalmente, el Grupo registra la dotación a la amortización de las inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas detalladas en la nota 5.2 de la memoria consolidada.

Consideramos la valoración de las inversiones inmobiliarias como uno de los aspectos más relevantes de la auditoría debido, principalmente, a su significatividad en relación con las cuentas anuales consolidadas en su conjunto y a que existe un riesgo asociado a la valoración de dichas inversiones inmobiliarias.

Comprobamos que la vida útil considerada para las inversiones inmobiliarias se corresponde con la naturaleza de las mismas y realizamos pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización del ejercicio.

Respecto a las pérdidas por deterioro, hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por expertos independientes, sobre las que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia técnica, capacidad, objetividad e independencia de los expertos valoradores mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología aceptada.
- Realización de pruebas sustantivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por el Grupo a los valoradores y que se han utilizado en las valoraciones.

Por último, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas en relación con este aspecto.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable el objetivo de auditoría para el cual dichos procedimientos fueron diseñados.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, 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 consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo 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 consolidado 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 consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, que se identifica en la nota 4 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo 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 citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas.

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 consolidadas, 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 del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, 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 del Grupo 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 consolidadas 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 el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Planificamos y ejecutamos la auditoría del Grupo para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o de las unidades de negocio del Grupo como base para la formación de una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad dominante 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 Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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)



Alejandro Pérez Alcayde (24667)

28 de mayo de 2026



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/13684
SELLO CORPORATIVO: 06.00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

y sociedades dependientes

**Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025**

Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2025

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Índice de las Cuentas Anuales Consolidadas

BALANCE CONSOLIDADO	1
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA	3
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO	4
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO	4
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO	5
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO	6
MEMORIA CONSOLIDADA	1
1. Información general del Grupo y de la Sociedad dominante	1
2. Régimen SOCIMI	3
3. Sociedades dependientes y variación en el perímetro de consolidación	5
4. Bases de presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas	7
5. Criterios contables	10
6. Inversiones Inmobiliarias.....	21
7. Activos Financieros.....	23
8. Pasivos Financieros	25
9. Fondos Propios.....	28
10. Situación Fiscal.....	31
11. Cálculo del Impuesto sobre Sociedades	31
12. Ingresos y gastos	33
13. Consejo de Administración y Alta Dirección.....	34
14. Saldos y TRANSACCIONES CON partes vinculadas.....	35
15. Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de Instrumentos Financieros ...	36
16. Otra información	37
17. Información sobre medio ambiente	37
18. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI (LEY 11/2009).....	37
19. Otros riesgos	39
20. Información financiera por segmentos	39
21. Hechos posteriores.....	40
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO	1

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Balance consolidado a 31 de diciembre de 2025 (Expresado en euros)

ACTIVO		NOTAS	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
A)	ACTIVO NO CORRIENTE		79.753.868	83.822.999
III.	Inversiones inmobiliarias	6	79.347.196	83.416.327
1.	Terrenos		28.974.632	28.974.632
2.	Construcciones		50.372.564	54.441.695
V.	Inversiones financieras a largo plazo	7	406.672	406.672
5.	Otros activos financieros		406.672	406.672
B)	ACTIVO CORRIENTE		5.605.920	6.259.959
III.	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	166.496	233.008
1.	Clientes por ventas y prestaciones de servicios		-	228.572
3.	Deudores varios		-	4.436
5.	Activos por impuesto corriente		166.496	-
VI.	Periodificaciones a corto plazo		110.251	138.864
VII.	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	5.329.173	5.888.087
1.	Tesorería		5.329.173	5.888.087
TOTAL ACTIVO (A + B)			85.359.788	90.082.958

Las notas 1 a 21 de la memoria consolidada forman parte integrante de las presentes cuentas anuales consolidadas.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Balance consolidado a 31 de diciembre de 2025 (Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2.024
A)	PATRIMONIO NETO		29.505.320	31.473.068
A-1)	Fondos propios		29.505.320	31.473.068
I.	Capital	9.1	5.000.000	5.000.000
1.	Capital escriturado		5.000.000	5.000.000
III.	Reservas	9.3	1.189.902	283.252
1.	Legal y estatutaria		588.417	
2.	Otras reservas		601.485	283.252
V.	Resultados de ejercicios anteriores	9.3	(9.580.441)	(10.300.949)
2.	(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(9.580.441)	(10.300.949)
VI.	Otras aportaciones de socios	9.4	34.463.607	34.863.607
VII.	Resultado del ejercicio		(1.567.748)	1.627.158
B)	PASIVO NO CORRIENTE		406.672	54.515.453
II.	Deudas a largo plazo	8	406.672	54.515.453
2.	Deudas con entidades de crédito		-	54.108.782
5.	Otros pasivos financieros		406.672	406.672
C)	PASIVO CORRIENTE		55.447.797	4.094.437
III.	Deudas a corto plazo	8	54.215.201	2.724.524
2.	Deudas con entidades de crédito		54.215.201	2.724.524
V.	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		285.481	445.568
3.	Acreedores varios	8	67.290	190.496
6.	Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	218.191	255.072
VI.	Periodificaciones a corto plazo		947.115	924.345
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)			85.359.788	90.082.958

Las notas 1 a 21 de la memoria consolidada forman parte integrante de las presentes cuentas anuales consolidadas.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresada en euros)

	NOTAS	1 de enero a 31 de diciembre de 2025	1 de enero a 31 de diciembre de 2024
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	12.1	4.345.259	4.235.933
a) Prestaciones de servicios		4.051.031	3.943.869
b) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		294.228	292.064
7. Otros gastos de explotación	12.2	(883.567)	(1.114.575)
a) Servicios exteriores		(770.884)	(1.012.621)
b) Tributos		(112.683)	(101.954)
8. Amortización del inmovilizado	6	(4.148.013)	(4.147.675)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	56.711	3.614.730
a) Reversión del deterioro		56.711	3.614.730
13. Otros resultados	12.3	-	1.551
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(629.610)	2.589.964
15. Gastos financieros	12.4	(938.138)	(962.806)
b) Por deudas con terceros		(938.138)	(962.806)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(938.138)	(962.806)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(1.567.748)	1.627.158
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		(1.567.748)	1.627.158
Resultado atribuido a la sociedad dominante		(1.567.748)	1.627.158
Resultado socios externo		-	-

Las notas 1 a 21 de la memoria consolidada forman parte integrante de las presentes cuentas anuales consolidadas.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresado en euros)

	NOTAS	1 de enero a 31 de diciembre de 2025	1 de enero a 31 de diciembre de 2024
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	9	(1.567.748)	1.627.158
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PN		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PYG		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	9	(1.567.748)	1.627.158

Las notas 1 a 21 de la memoria consolidada forman parte integrante de las presentes cuentas anuales consolidadas.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresado en euros)

	Capital Social (nota 9)	Reservas (nota 9)	Resultado ejercicios anteriores (nota 9)	Otras aportaciones de socios (nota 9)	Resultado del ejercicio consolidado (nota 9)	TOTAL
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2023	60.000	(1.017)	(4.903.306)	39.803.607	(5.109.210)	29.850.074
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2024	60.000	(1.017)	(4.903.306)	39.803.607	(5.109.210)	29.850.074
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	1.627.158	1.627.158
II. Operaciones con socios o propietarios	4.940.000	(4.164)	-	(4.940.000)	-	(4.164)
1. Aumentos de capital	4.940.000	(4.164)	-	(4.940.000)	-	(4.164)
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	288.433	(5.397.643)	-	5.109.210	-
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2024	5.000.000	283.252	(10.300.949)	34.863.607	1.627.158	31.473.068
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2025	5.000.000	283.252	(10.300.949)	34.863.607	1.627.158	31.473.068
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(1.567.748)	(1.567.748)
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	(400.000)	-	(400.000)
7. Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	(400.000)	-	(400.000)
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	906.651	720.507	-	(1.627.158)	-
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2025	5.000.000	1.189.902	(9.580.441)	34.463.607	(1.567.748)	29.505.320

Las notas 1 a 21 de la memoria consolidada forman parte integrante de las presentes cuentas anuales consolidadas.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresado en euros)

	NOTAS	1 de enero a 31 de diciembre de 2025	1 de enero a 31 de diciembre de 2024
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	9	(1.567.748)	1.627.158
2. Ajustes del resultado		5.029.440	1.495.751
a) Amortización del Inmovilizado	6	4.148.013	4.147.675
b) Correcciones valorativas por deterioro	6	(56.711)	(3.614.730)
h) Gastos financieros	12, 4	938.138	962.806
3. Cambios en el capital corriente		(57.371)	964.726
b) Deudores y otras cuentas a cobrar	7	67.483	1.063.117
c) Otros activos corrientes	7	28.613	25.125
d) Acreedores y otras cuentas a pagar	8	(176.237)	(80.752)
e) Otros pasivos corrientes		22.770	(42.765)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades explotación		(922.959)	(860.490)
a) Pagos de intereses		(922.959)	(860.490)
5. Flujos de efectivo de las actividades explotación (+/-1 +/-2 +/-3 +/-4)		2.481.362	3.227.145
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES INVERSIÓN		(22.171)	
6. Pagos por inversiones	6	(22.171)	-
d) Inversiones inmobiliarias		(22.171)	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)		(22.171)	-
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.	9	-	(4.164)
a) Emisión de instrumentos de patrimonio		-	(4.164)
b) Amortización de instrumentos de patrimonio		-	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	8	(2.618.105)	-
b) devoluciones y amortización de		(2.618.105)	-
2. Deudas con entidades de crédito		(2.618.105)	-
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(400.000)	-
a) Dividendos		(400.000)	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9 +/-10 -11)		(3.018.105)	(4.164)
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		-	
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(558.914)	3.222.981
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	7	5.888.087	2.665.106
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	7	5.329.173	5.888.087

Las notas 1 a 21 de la memoria consolidada forman parte integrante de las presentes cuentas anuales consolidadas.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

1. INFORMACIÓN GENERAL DEL GRUPO Y DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

Lauthon Invest SOCIMI, S.A., en adelante la "Sociedad" o "la Sociedad dominante", se constituyó como sociedad anónima el 17 de marzo de 2021, por un periodo de tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante el Notario Don Francisco Javier Piera Rodríguez en Madrid, con número 819 de protocolo.

Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 41.699, folio 94, sección 8ª. Hoja M-738646, inscripción 1ª. Su número de identificación fiscal es A04988481.

El día 13 de septiembre de 2022 la Junta General de Accionistas adoptó la decisión de acoger a la Sociedad dominante y sus sociedades dependientes al régimen regulado por la ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") con efectos a partir de 1 de enero de 2022.

El 21 de septiembre de 2022, y en virtud de la escritura con número de protocolo 2.066 del Notario D. Francisco Javier Piera Rodríguez, de acuerdo con la decisión de la Junta General de Accionistas del 13 de septiembre de 2022, se produjo el cambio de denominación. Por consiguiente, la Sociedad cambió su denominación de Lauthon Invest, S.A. a la actual Lauthon Invest SOCIMI, S.A., el 5 de junio la Junta General de Accionistas ratificó dicha modificación de denominación, habiéndose inscrito en el Registro Mercantil el 27 de junio de 2024.

Su objeto social está descrito en el artículo 2º de sus estatutos sociales y consiste en:

- (a) *la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción podrá incluir la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;*
- (b) *la tenencia de acciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;*
- (c) *la tenencia de acciones 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 SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMIs (la "Ley de SOCIMIs");*
- (d) *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.*

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento. Entre estas, podrán desarrollarse las siguientes:

- (a) *En general, la suscripción, adquisición derivativa, tenencia, disfrute, administración enajenación de valores mobiliarios y participaciones sociales, excepto aquellas actividades sometidas a legislación especial; y*
- (b) *La gestión y administración de valores representativos de los fondos propios de entidades no residentes en territorio español mediante la correspondiente organización de medios materiales y*

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

personales, de conformidad con lo previsto en el artículo 107 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades y las disposiciones que la desarrollen, sustituyan o modifiquen.

- *Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.*
- *Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.*

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad se rige por un Consejo de Administración formado por los siguientes miembros (en adelante, el actual "Órgano de Administración"):

Presidente	<i>D. Fernando Ramírez De Haro Aguirre</i>
Consejero	<i>D. Alistair Ennever</i>
Consejero	<i>D. Hyejin Yoo</i>
Secretario	<i>D. Antonio Rodríguez de Santos</i>

La moneda del entorno principal en el que opera el Grupo es el euro, siendo ésta la moneda de presentación de las presentes cuentas anuales consolidadas.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales consolidadas están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

Lauthon Invest SOCIMI, S.A. es la Sociedad dominante (en adelante, "Sociedad Dominante") del Grupo Lauthon (Nota 3), a 31 de diciembre de 2025. Depositará sus cuentas consolidadas en el Registro Mercantil de Madrid y junto con sus sociedades dependientes forman el Grupo Lauthon (en adelante el "Grupo").

A 31 de diciembre de 2025, LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. cotiza en el BME Scaleupp, Madrid, bajo el ISIN ES0105816005 habiendo sido admitida a cotización el 31 de julio de 2024.

El Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A., acordó incorporar al segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity de dicho Mercado, con efectos a partir del día 31 de julio de 2024, inclusive, los siguientes valores emitidos por Lauthon Invest Socimi, S.A., 5.000.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, totalmente desembolsadas y código de valor ES0105816005.

La Sociedad designó como Asesor Registrado a ARMABEX Asesores Registrados, S.L. y no ha designado Proveedor de Liquidez.

El precio de cotización fijado por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante el 4 de julio de 2024 fue de 5,20 euros tomando en consideración la valoración independiente de las acciones de la Sociedad a través del informe de valoración de Agrupación Técnica del Valor, S.A. de 30 de abril de 2024.

El accionista mayoritario último de la Sociedad dominante es la sociedad coreana Vestas Europe Logistics Qualified Investors Private Real Estate Fund Investment Trust No.61.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

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

El Órgano de Administración estima que las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 que han sido formuladas el 31 de marzo del 2026, serán aprobadas sin modificación por la Junta General de Accionistas.

Los negocios del Grupo se concentran principalmente en el sector inmobiliario, específicamente en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido. Los negocios de la Sociedad y sus sociedades dependientes se extienden únicamente al territorio español.

En línea con lo comentado en la nota 17, y dada la actividad a la que se dedican las sociedades del Grupo, no tienen responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de las mismas. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria consolidada notas con respecto a información de cuestiones medioambientales.

2. RÉGIMEN SOCIMI

La Sociedad dominante y sus tres sociedades dependientes, se encuentran reguladas 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 ("LSOCIMI"). Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. **Obligación de objeto social:** Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como Instituciones de Inversión Colectiva.
2. **Obligación de Inversión:**
 - Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.
 - Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo 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 que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado o se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que se superen los periodos máximos de reinversión establecidos.
 - Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que se hayan ofrecido en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. **Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación.** 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 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.
 4. **Obligación de distribución de resultado.** Las sociedades deberán 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 que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, 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.
 5. **Obligación de información:** las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales consolidadas la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI (Nota 12).
 6. **Capital mínimo:** El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la 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.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que el Grupo Lauthon pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, el Grupo Lauthon estaría obligado a ingresar, junto con la cuota de dicho período 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 períodos 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%. Sin embargo, según se detalla en las modificaciones incorporadas en la Ley 11/2021, de 9 de julio, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 % sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución. Adicionalmente, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

sus socios 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% sobre el importe íntegro del dividendo distribuido a dichos socios, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. De resultar aplicable, este gravamen especial se devengará el día del acuerdo de distribución de beneficios por la Junta General de Accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

El Órgano de Administración realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación del Órgano de Administración es que dichos requisitos están siendo cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

3. SOCIEDADES DEPENDIENTES Y VARIACIÓN EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

Dependientes son todas las entidades, incluidas las entidades de propósito especial, sobre las que el Grupo ostenta o pueda ostentar, directa o indirectamente, el control, entendiendo este como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de un negocio con la finalidad de obtener beneficios económicos de sus actividades. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que sean actualmente ejercitables o convertibles. Las sociedades dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, las sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación, consolidadas por el método de integración global, son las siguientes (estas sociedades no están auditadas y no cotizan):

2025					
Denominación	Actividad (*)	País	% en el Capital Social Directo	Derecho de voto directo	Patrimonio Neto 2025
Vesalf Alicante, S.L.U.	Arrendamiento de naves industriales	ESPAÑA	100,00%	100,00%	4.602.598
Vesalf Murcia, S.L.U.	Arrendamiento de naves industriales	ESPAÑA	100,00%	100,00%	4.649.677
Vesalf Valladolid, S.L.U.	Arrendamiento de naves industriales	ESPAÑA	100,00%	100,00%	4.989.754
Total					14.242.029

2024					
Denominación	Actividad (*)	País	% en el Capital Social Directo	Derecho de voto directo	Patrimonio Neto 2024
Vesalf Alicante, S.L.U.	Arrendamiento de naves industriales	ESPAÑA	100,00%	100,00%	4.973.555
Vesalf Murcia, S.L.U.	Arrendamiento de naves industriales	ESPAÑA	100,00%	100,00%	4.691.263
Vesalf Valladolid, S.L.U.	Arrendamiento de naves industriales	ESPAÑA	100,00%	100,00%	4.900.620
Total					14.565.438

(*) La actividad principal es el alquiler de naves logísticas ubicadas en Alicante, Murcia y Valladolid.

Las sociedades dependientes tienen por objeto social principal:

- (i) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción podrá incluir la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

- (ii) la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- (iii) 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 SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMIs (la "**Ley de SOCIMIs**");
- (iv) 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. Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 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.

Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

La Sociedad dominante adquirió el control del 100% de las sociedades dependientes mediante escritura de compraventa de participaciones otorgada el 17 de diciembre de 2021 ante notario por un total de 37.941.206 euros.

Las presentes cuentas anuales consolidadas han sido preparadas teniendo en cuenta el impacto de la combinación de negocios en relación con la toma de control sobre la participación de las sociedades dependientes.

Al igual que en el caso de la Sociedad dominante, todas las sociedades dependientes cierran su ejercicio el 31 de diciembre y están incluidas en la consolidación.

Los supuestos por los que se consolidan estas sociedades corresponden a las situaciones contempladas en el Art. 2 de las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas ("NOFCAC"), que se indican a continuación:

1. Cuando la Sociedad dominante se encuentre, en relación con otra sociedad (dependiente) en alguna de las siguientes situaciones:
 - a) Que la Sociedad dominante posea la mayoría de los derechos de voto.
 - b) Que la Sociedad dominante tenga la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración.
 - c) Que la Sociedad dominante pueda disponer, en virtud de acuerdos celebrados con otros socios, de la mayoría de los derechos de voto.
 - d) Que la Sociedad dominante haya designado con sus votos la mayoría de los miembros del órgano de administración, que desempeñen su cargo en el momento en que deban formularse las cuentas anuales consolidadas y durante los dos ejercicios inmediatamente anteriores. Esta

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

circunstancia se presume cuando la mayoría de los miembros del órgano de administración de la sociedad dependiente sean miembros del órgano de administración o altos directivos de la Sociedad dominante o de otra dominada por esta.

2. Cuando una Sociedad dominante posea la mitad o menos de los derechos de voto, incluso cuando apenas posea o no posea participación en otra sociedad, o cuando no se haya explicitado el poder de dirección (entidades de propósito especial), pero participe en los riesgos y beneficios de la entidad, o tenga capacidad para participar en las decisiones de explotación y financieras de la misma.

4. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

4.1. IMAGEN FIEL

Las cuentas anuales consolidadas de Lauthon Invest SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes se formulan en el seno del Grupo Lauthon en el contexto de cumplir con las obligaciones del BME Scaleup, mercado donde cotiza desde 31 de julio de 2024, ya que no cumple con los límites obligatorios establecidos en la normativa aplicable en España para la formulación de cuentas anuales consolidadas.

Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros contables de Lauthon Invest SOCIMI, S.A. y de las sociedades consolidadas e incluyen los ajustes y reclasificaciones necesarios para la homogeneización temporal y valorativa con los criterios contables establecidos por el Grupo.

Estas cuentas consolidadas se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente, recogida en el Código de Comercio reformado conforme a la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea, el RD 1514/2007, de 20 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y el RD 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas y sus modificaciones posteriores, en todo lo que no se oponga a lo establecido en la mencionada reforma mercantil, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados del Grupo, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo consolidado. Las presentes cuentas anuales consolidadas están expresadas en euros.

4.2. PRINCIPIOS CONTABLES NO OBLIGATORIOS APLICADOS

No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

4.3. ASPECTOS CRÍTICOS DE LA VALORACIÓN Y ESTIMACIÓN DE LA INCERTIDUMBRE

La preparación de las cuentas anuales consolidadas requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo. En este sentido, se resumen a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de las cuentas anuales consolidadas.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2025, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas el Consejo de Administración de la Sociedad dominante no tiene constancia de la existencia de incertidumbres relativas a eventos o

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que el Grupo siga funcionando normalmente.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre a 31 de diciembre de 2025, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en los próximos ejercicios son los siguientes:

La vida útil y depreciación de las inversiones inmobiliarias (Nota 5.2).

La Dirección de la Sociedad dominante determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para las inversiones inmobiliarias. Las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias se estiman en relación con el periodo en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos. La Sociedad dominante revisa en cada cierre las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias y, si las estimaciones difieren de las previamente realizadas, el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

Recuperabilidad de las inversiones inmobiliarias (Nota 6)

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias. Para determinar este valor razonable el Grupo ha encargado a un experto independiente la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular su valor actual (Nota 6).

Impuesto sobre beneficios - Régimen SOCIMI (Nota 2 y 11)

Desde el 26 de septiembre de 2022, el Grupo está acogido al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el mercado Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos (Nota 2) que las sociedades que integran el Grupo están sometidas a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0%. El Consejo de Administración de la Sociedad dominante. Realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, el Consejo de Administración ha establecido que dichos requisitos fueron cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

4.4. COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

4.5 AGRUPACIÓN DE PARTIDAS

Determinadas partidas del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, 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 de la memoria consolidada.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

4.6 EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

Estas cuentas anuales consolidadas han sido preparadas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento, el cual contempla que el Grupo realizará sus activos y atenderá a sus compromisos en el curso normal de sus obligaciones.

Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo de 49.841.877 euros como consecuencia del vencimiento a corto plazo de la deuda con entidades de crédito, al ser su vencimiento el 27 de diciembre de 2026. El Grupo se encuentra en conversaciones con las entidades financieras con el fin de refinanciar la deuda existente actualmente. Por este motivo, los administradores de la Sociedad dominante han preparado estas cuentas anuales consolidadas aplicando el principio de empresa en funcionamiento, el cual presupone la realización de los activos y la liquidación de los pasivos por los importes y en los plazos por los que figuran registrados.

4.7 CONSOLIDACIÓN

(a) Dependientes

Dependientes son todas las entidades (incluidas las entidades estructuradas) sobre las que el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a obtener unos rendimientos variables por su implicación en la participada y tiene la capacidad de utilizar su poder sobre ella para influir sobre esos rendimientos. Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Se eliminan las transacciones inter-compañía, los saldos y las ganancias no realizadas en transacciones entre entidades del Grupo. Las pérdidas no realizadas también se eliminan. Cuando ha sido necesario se han ajustado los importes presentados por las dependientes para adecuarlos a las políticas contables del Grupo.

(b) Cambios en las participaciones en la propiedad en dependientes sin cambio de control

Las transacciones con participaciones no dominantes que no resulten en pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio – es decir, como transacciones con los propietarios en su calidad de tales. La diferencia entre el valor razonable de la contraprestación pagada y la correspondiente proporción adquirida del importe en libros de los activos netos de la dependiente se registra en el patrimonio neto. Las ganancias o pérdidas por enajenación de participaciones no dominantes también se reconocen en el patrimonio neto.

(c) Enajenaciones de dependientes

Cuando el Grupo deja de tener control, cualquier participación retenida en la entidad se vuelve a valorar a su valor razonable en la fecha en que se pierde el control, reconociéndose el cambio en el importe en libros en resultados. El valor razonable es el importe en libros inicial a efectos de la contabilización posterior de la participación retenida como una asociada, negocio conjunto o activo financiero. Además de ello, cualquier importe previamente reconocido en el otro resultado global en relación con dicha entidad se contabiliza como si el Grupo hubiera vendido directamente los activos o pasivos relacionados. Esto podría significar que los importes previamente reconocidos en el otro resultado global se reclasifiquen a la cuenta de resultados.

4.8 INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

La información sobre los segmentos de explotación se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra a la máxima autoridad en la toma de decisiones. Se ha identificado como la máxima autoridad en la toma de decisiones al Consejo de Administración (Nota 1).

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

El Consejo de Administración ha identificado los siguientes segmentos:

- Servicios corporativos
- Arrendamiento de bienes inmuebles (logístico)

4.9 DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo en el periodo en que se aprueban los dividendos por los accionistas de la Sociedad.

La Sociedad dominante se encuentra acogida al régimen especial de las sociedades anónimas cotizadas de inversión inmobiliaria (Régimen Socimi), las cuales se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en 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. La Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal establece la obligación para las Socimis de tributar al 15% por los beneficios no distribuidos a partir de los ejercicios iniciados desde el 1 de enero de 2021, salvo que ya hayan tributado por el tipo general o que se trate de rentas acogidas al período de reinversión detallado en la letra "b" inferior.

Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá 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. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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 con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

5. CRITERIOS CONTABLES

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025, de acuerdo con lo establecido al marco normativo de información financiera aplicable, han sido las siguientes:

5.1 MÉTODO DE CONSOLIDACIÓN

Los activos, pasivos, ingresos, gastos, flujos de efectivo y demás partidas de los estados financieros individuales de las sociedades integrantes del Grupo se incorporan a los estados financieros

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

consolidados por el método de integración global. Este método se ha aplicado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Homogeneización temporal

Las cuentas anuales consolidadas se establecen en la misma fecha que las cuentas anuales individuales de la Sociedad dominante.

Las sociedades dependientes tienen establecida la misma fecha de cierre y periodo que la Sociedad dominante, por lo que no es necesaria una homogeneización temporal.

b) Homogeneización valorativa

Los elementos del activo y del pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de los estados financieros individuales de las sociedades dependientes se han valorado siguiendo métodos uniformes. Aquellos elementos del activo o del pasivo, o aquellas partidas de ingresos o gastos que se hubieran valorado según criterios no uniformes respecto a los aplicados en consolidación se han valorado de nuevo, realizándose los ajustes necesarios, a los únicos efectos de la consolidación.

c) Agregación

Las diferentes partidas de los estados financieros individuales previamente homogeneizadas se agregan según su naturaleza.

d) Eliminación inversión-patrimonio neto

Los valores contables representativos de los instrumentos de patrimonio de la sociedad dependiente poseídos, directa o indirectamente, por la Sociedad dominante, se compensan con la parte proporcional de las partidas de patrimonio neto de la mencionada sociedad dependiente atribuible a dichas participaciones, generalmente, sobre la base de los valores resultantes de aplicar el método de adquisición.

En consolidaciones posteriores al ejercicio en que se adquirió el control, el exceso o defecto del patrimonio neto generado por la sociedad dependiente desde la fecha de adquisición que sea atribuible a la Sociedad dominante se presenta en el balance consolidado dentro de las partidas de reservas o ajustes por cambios de valor, en función de su naturaleza. La parte atribuible a los socios externos se inscribe en la partida de "Socios externos".

e) Eliminaciones de partidas intragrupo

Los créditos y deudas, ingresos y gastos y flujos de efectivo entre sociedades del Grupo se eliminan en su totalidad. Asimismo, la totalidad de los resultados producidos por las operaciones internas se elimina y difiere hasta que se realice frente a terceros ajenos al Grupo.

f) Fondo de comercio y combinaciones de negocios

La adquisición por parte de la Sociedad dominante del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios a la que se aplicará el método de adquisición. En consolidaciones posteriores, la eliminación de la inversión-patrimonio neto de las sociedades dependientes se realizará con carácter general con base a valores resultantes de aplicar el método de adquisición que se describe a continuación en la fecha de control.

Las combinaciones de negocios se contabilizan aplicando el método de adquisición para lo cual se determina la fecha de adquisición y se calcula el coste de la combinación, registrándose los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos a su valor razonable referido a dicha fecha.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

El fondo de comercio o la diferencia negativa de la combinación se determina por diferencia entre los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos registrados y el coste de la combinación, todo ello referido a la fecha de adquisición.

El coste de la combinación se determina por la agregación de:

- Los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos.
- El valor razonable de cualquier contraprestación contingente que depende de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas.

No forman parte del coste de la combinación los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados a cambio de los elementos adquiridos.

Asimismo, y desde el 1 de enero de 2010, tampoco forman parte del coste de la combinación los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación ni por supuesto los gastos generados internamente por estos conceptos. Dichos importes se imputan directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

5.2 INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios logísticos en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por el Grupo.

Los elementos incluidos en este epígrafe se valoran inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Con posterioridad, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Los gastos financieros directamente relacionados con la construcción de las inversiones inmobiliarias de plazo superior a un año fueron capitalizados como parte del coste hasta la puesta en marcha del activo.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimientos son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza sobre los valores de coste y se calcula por el método lineal en función de la vida útil estimada de los diferentes bienes, la cual es como sigue.

	Método de amortización	Años de vida útil estimada
Edificios		
Nave industrial	Lineal	14
Parking	Lineal	33

En cada cierre de ejercicio el Grupo revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización de las inversiones inmobiliarias y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

Deterioro del valor de inversiones inmobiliarias

El Grupo evalúa periódicamente si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado. Si existen indicios se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. 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.

El Grupo Lauthon dota las oportunas provisiones de deterioro de inversiones inmobiliarias cuando el valor recuperable es inferior al valor neto contable. El Consejo de Administración de la Sociedad dominante ha considerado, a efectos de determinar el valor recuperable, las valoraciones realizadas por expertos independientes en base a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

5.3 ARRENDAMIENTOS

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos. A 31 de diciembre de 2025 y 2024, la totalidad de los arrendamientos del Grupo tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

Las inversiones inmobiliarias se encuentran arrendadas a terceros. Estos arrendamientos se califican como arrendamientos operativos.

Los activos arrendados bajo arrendamiento operativo se incluyen en el balance consolidado de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de manera lineal durante el plazo estimado del arrendamiento. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Un pago realizado al formalizar o adquirir un contrato de arrendamiento contabilizado como arrendamiento operativo representa cuotas de arrendamiento anticipadas que se amortizan durante el periodo de arrendamiento, de conformidad con el patrón de beneficios arrojado.

5.4 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los instrumentos financieros se clasifican 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:

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

Activos financieros

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 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 considerara 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 consolidada, 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 de 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

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

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 consolidadas 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 consolidada. 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.

Reclasificación de activos financieros

Cuando el Grupo cambie la forma en que gestiona sus activos financieros para generar flujos de efectivo, reclasificará todos los activos afectados de acuerdo con los criterios establecidos en los apartados anteriores de esta norma. La reclasificación de categoría no es un supuesto de baja de balance sino un cambio en el criterio de valoración.

Se pueden dar las siguientes reclasificaciones:

- Reclasificación de los activos financieros a coste amortizado a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, y, al contrario.
- Reclasificación de los activos financieros a coste amortizado a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto consolidado, y, al contrario.
- Reclasificación de los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto consolidado y, al contrario.
- Reclasificación de las Inversiones en Instrumentos de patrimonio valoradas a coste a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias consolidadas y, al contrario.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Los intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado se reconocen por el método del tipo de interés efectivo y los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para la Sociedad a su percepción.

En la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Asimismo, si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realiza atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitada el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo.

Baja de activos financieros

El Grupo da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y mora.

Cuando el activo financiero se da de baja la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el valor en libros del activo, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Por el contrario, el Grupo no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retengan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

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

Pasivos financieros

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

Pasivos financieros a coste amortizado

Dentro de esta categoría se clasifican todos los pasivos financieros excepto cuando deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales.

Los préstamos participativos que tengan las características de un préstamo ordinario o común también se incluirán en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Valoración inicial

Inicialmente se valoran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que le sean directamente atribuibles.

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

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

Valoración posterior

Los pasivos financieros 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, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

Baja de pasivos financieros

El grupo dará de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se haya extinguido; es decir, cuando haya sido satisfecha, cancelada o haya expirado.

5.5 IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS

Régimen general

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto o ingreso por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse a 31 de diciembre de 2025 y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias que surgen en inversiones en dependientes, asociadas y negocios conjuntos, excepto en aquellos casos en que la Sociedad puede controlar el momento de reversión de las diferencias temporarias y, además, es probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible.

Régimen SOCIMI

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. El 30 de junio de 2021 se ha aprobado 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.

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.

Dicho lo anterior, cabe mencionar que el día 26 de septiembre de 2022, tanto la Sociedad dominante como las sociedades dependientes, adoptaron la decisión de acogerse al régimen regulado por la ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") con efectos a partir de la fecha de constitución de las 4 sociedades integradas en el Grupo (Nota 3). Dicho acogimiento se comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria mediante escrito de fecha 27 de septiembre de 2022 de nuevo en los mismos términos para las 4 sociedades del Grupo.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuó durante los ejercicios 2022 y 2023 sin perjuicio de que, durante los mismos, las sociedades del Grupo acogidas a él no cumplen con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, disponen de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, la sociedad dominante cumple con los requisitos indicados en el régimen SOCIMI.

5.6 INGRESOS Y GASTOS

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

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

Ingresos por prestaciones de servicios

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

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

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

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

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

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

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

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

5.7 ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

Los activos medioambientales se consideran activos utilizados de forma duradera en la actividad del Grupo, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

Los costes incurridos en la adquisición de sistemas, equipos e instalaciones cuyo objeto sea la eliminación, limitación o el control de los posibles impactos que pudieran ocasionar el normal desarrollo de la actividad del Grupo sobre el medio ambiente, se consideran inversiones.

El resto de los gastos relacionados con el medio ambiente, distintos de los realizados para la adquisición de elementos de inmovilizado, se consideran gastos del ejercicio.

Por lo que respecta a las posibles contingencias de carácter medioambiental que pudieran producirse, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante considera que, dada la naturaleza de la actividad desarrollada por el Grupo, su impacto es poco significativo, estando en todo caso suficientemente cubiertas con las pólizas de seguro que tienen suscritas.

5.8 OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

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

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, las cuentas anuales consolidadas 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.

5.9 PATRIMONIO NETO

El capital social de la Sociedad dominante está representado por acciones ordinarias, todas de la misma clase.

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

En el caso de adquisición de acciones propias, 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.

5.10 CLASIFICACIÓN DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS ENTRE CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Los activos y pasivos se presentan en el balance consolidado clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación del Grupo y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo en el plazo máximo de un año, que es el ciclo normal de explotación del Grupo.

5.11 ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO

En el estado de flujos de efectivo consolidado, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- **Flujos de efectivo:** Entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- **Actividades de explotación:** actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- **Actividades de inversión:** las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo o medios equivalentes.
- **Actividades de financiación:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

A efectos de elaboración del estado de flujos de efectivo consolidado, se ha considerado como "Efectivo y otros medios líquidos equivalentes" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones corrientes de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

5.12 INFORMACIÓN SEGMENTADA

Para la definición de los segmentos, se tienen en cuenta los criterios y asignaciones que utiliza el órgano de dirección, en este caso el Consejo de Administración de la Sociedad dominante, para el análisis de las operaciones del Grupo. En concreto, se distingue entre el negocio de arrendamiento de inmuebles descritos en la Nota 6 y las operaciones de tipo corporativo, no habiéndose realizado operaciones en este último segmento en 2025. Las operaciones realizadas entre segmentos son valoradas a precio de mercado (nota 20).

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2025 y 2024 es como sigue:

2025	Inversiones en terrenos y bienes naturales	Inversiones en construcciones	Total
Coste			
Saldo inicial	28.974.632	67.927.110	96.901.742
Adquisiciones	-	22.171	22.171
Saldo final	28.974.632	67.949.281	96.923.913
Amortización acumulada			
Saldo inicial	-	(13.333.760)	(13.333.760)
Dotaciones / Reversiones	-	(4.148.013)	(4.148.013)
Saldo final	-	(17.481.773)	(17.481.773)
Correcciones valorativas por deterioro			
Saldo inicial	-	(151.654)	(151.654)
Dotaciones / Reversiones	-	56.710	56.710
Saldo final	-	(94.944)	(94.944)
Valor neto	28.974.632	50.372.564	79.347.196

2024	Inversiones en terrenos y bienes naturales	Inversiones en construcciones	Total
Coste			
Saldo inicial	28.974.632	67.927.110	96.901.742
Adquisiciones	-	-	-
Saldo final	28.974.632	67.927.110	96.901.742
Amortización acumulada			
Saldo inicial	-	(9.186.085)	(9.186.085)
Dotaciones / Reversiones	-	(4.147.675)	(4.147.675)
Saldo final	-	(13.333.760)	(13.333.760)
Correcciones valorativas por deterioro			
Saldo inicial	(1.124.614)	(2.641.770)	(3.766.384)
Dotaciones / Reversiones	1.124.614	2.490.116	3.614.730
Saldo final	-	(151.654)	(151.654)
Valor neto	28.974.632	54.441.695	83.416.327

A 31 de diciembre de 2025 las inversiones inmobiliarias del Grupo se corresponden con los siguientes activos:

- Las inversiones inmobiliarias adquiridas por Vesalf Alicante, S.L.U. el 16 de septiembre de 2021 por importe de 38.975.882 euros se corresponden a tres naves logísticas sitas en Alicante.
- Las inversiones inmobiliarias adquiridas por Vesalf Murcia, S.L.U., adquiridas el 16 de diciembre de 2021 por importe de 27.702.303 euros se corresponden a una nave logística y dos aparcamientos de superficie sitos en Murcia.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

- Las inversiones inmobiliarias adquiridas por Vesalf Valladolid, S.L.U., adquiridas el 2 de diciembre de 2021 por importe de 29.168.557 euros se corresponden con una nave logística y edificios auxiliares ubicados en Valladolid.

En el ejercicio 2025, se han producido activaciones por importe de 22.171 euros por unos trabajos de mejora realizados en el edificio en Murcia. Durante el ejercicio 2024, no se han producido activaciones.

Los inmuebles descritos anteriormente se encuentran hipotecados en garantía de distintos préstamos hipotecarios descritos en la nota 8.

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

En la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Ingresos por arrendamientos (Nota 12)	4.051.031	3.943.869
Ingresos por gastos refacturados	294.228	292.064
<i>Gastos de explotación que surgen de las inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamientos</i>	<i>(230.031)</i>	<i>(218.157)</i>
<i>Gastos de explotación que surgen de las inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamientos</i>	<i>(653.536)</i>	<i>(896.417)</i>
Total	3.461.692	3.121.358

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

El importe total de los cobros mínimos futuros por los arrendamientos operativos no cancelables es el siguiente:

	31.12.2025	31.12.2024
<i>En un año</i>	<i>4.051.031</i>	<i>3.943.869</i>
<i>Entre uno y dos años</i>	<i>4.051.031</i>	<i>3.943.869</i>
<i>Entre dos y tres años</i>	<i>4.051.031</i>	<i>3.943.869</i>
<i>Entre tres y cuatro años</i>	<i>4.051.031</i>	<i>3.943.869</i>
<i>Entre cuatro y cinco años</i>	<i>4.051.031</i>	<i>3.943.869</i>
<i>Más de cinco años</i>	<i>16.672.773</i>	<i>20.162.519</i>
Total	36.927.927	39.881.864

c) Seguros

El Grupo contrata todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

d) Obligaciones

El Grupo 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 consolidada.

e) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el valor de coste neto y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024:

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

31 de diciembre 2025		31 de diciembre 2024	
Valor coste neto	Valor razonable	Valor coste neto	Valor razonable
79.347.196	88.345.000	83.416.327	87.060.000

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con los *Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors* de diciembre de 2024 - Red Book. El "valor de mercado" de los inmuebles propiedad del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes (BNP PARIBAS RE Spain, S.A.U.).

El "valor de mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poder intercambiarse a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable fue fundamentalmente el método de descuento de flujos de caja a 10 años, además de contrastar la información con comparables. 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. Los flujos de caja se descuentan a una tasa de descuento para llegar al valor neto actual. Dicha tasa se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos y la *exit yield*.

Las rentabilidades estimadas ("yield") dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación. Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio y, en su caso, los previsibles, basándose en las rentas de mercado actuales para las diferentes zonas, soportadas por comparables y transacciones realizadas para sus cálculos.

Las tasas de salida aplicadas en dicha proyección se encuentran en un rango de 4,25% a 4,85% y las tasas de descuento en un rango de 6,22% a 6,82% (entre el 4,28% y el 4,9% y 6,3% y el 6,92% respectivamente para el cálculo del ejercicio anterior).

Tal y como se dispone en la Nota 4.3, los Administradores de la Sociedad dominante solicitaron una valoración a 31 de diciembre de 2025 de todas las inversiones inmobiliarias. Derivada de esta valoración, se ha registrado un reversión del deterioro de valor de las mismas por importe positivo de 56.710 euros (3.614.730 euros por importe positivo de reversión del deterioro de valor en 2024).

7. ACTIVOS FINANCIEROS

7.1. ANÁLISIS POR CATEGORÍAS

El valor en libros de cada una de las categorías de los activos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" es el siguiente a 31 de diciembre 2025 y 2024, excepto el efectivo y otros activos líquidos equivalentes:

Activos financieros a largo plazo:

	Activos financieros a coste amortizado	
	2025	2024
Otros activos financieros	406.672	406.672
Total	406.672	406.672

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

- Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

Activos financieros a corto plazo:

	Activos financieros a coste amortizado	
	2025	2024
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	228.572
Deudores varios	-	4.436
Total	-	233.008

Los valores razonables de los activos coinciden con los valores contables.

A 31 de diciembre de 2025, no se registra importe en la partida "Clientes por ventas y prestación de servicios". A 31 de diciembre de 2024 la cifra de esta partida no incluye registrado deterioro alguno, al no haberse considerado necesaria una dotación de provisiones por deterioro de valor de tales saldos. El saldo incluido en este epígrafe hace referencia a las facturas trimestrales emitidas para los meses de diciembre de 2024, que se ha devengado como ingreso y que a cierre del ejercicio 2024 estaban pendientes de cobrar.

FIANZAS, DEPÓSITOS CONSTITUIDOS Y PERIODIFICACIONES

a) Fianzas y depósitos constituidos

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, los importes de las partidas que componen el epígrafe de inversiones financieras a largo plazo son los siguientes:

	2025	2024
Inversiones financieras a largo plazo	406.672	406.672
Fianzas y depósitos	406.672	406.672
Total	406.672	406.672

Las fianzas a largo plazo se corresponden fundamentalmente con las fianzas depositadas relacionadas con los contratos de arrendamiento de las inversiones inmobiliarias (Nota 6). De conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos dichas fianzas han sido depositadas en los organismos designados por ésta.

b) Periodificaciones

	2025	2024
Periodificaciones de activo a corto plazo	110.251	138.864
Total	110.251	138.864

Las periodificaciones de activo a corto plazo se corresponden con gastos anticipados relativos a períodos futuros que aún no han sido devengados, relacionados con servicios profesionales.

EFFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

	2025	2024
Cuentas corrientes	5.329.173	5.888.087
Total	5.329.173	5.888.087

A 31 de diciembre de 2025, el importe de dinero depositado en cuentas corrientes que no es de libre disposición asciende a cero euros (3.170.500 euros a 31 de diciembre 2024). Esto es debido a las

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

circunstancias descritas en la nota 8.1 en relación con los compromisos de cumplimiento de los ratios financieros del contrato de financiación.

7.2. ANÁLISIS POR VENCIMIENTOS

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, el vencimiento de los activos financieros, salvo efectivo, descritos más arriba es el siguiente:

Categorías	2026	2027	2028	2029	2030	2031 y siguientes	Total
Fianzas y depósitos	-	-	-	-	164.463	242.209	406.672
Cientes por prest. de servicios	-	-	-	-	-	-	-
Deudores varios	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-	164.463	242.209	406.672

Categorías	2025	2026	2027	2028	2029	2030 y siguientes	Total
Fianzas y depósitos	-	-	-	-	-	406.672	406.672
Cientes por prest. de servicios	228.572	-	-	-	-	-	228.572
Deudores varios	4.436	-	-	-	-	-	4.436
TOTAL	233.008	-	-	-	-	406.672	639.680

8. PASIVOS FINANCIEROS

8.1. ANÁLISIS POR CATEGORÍAS

El valor en libros de cada una de las categorías de pasivos financieros establecidos en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" es el siguiente a 31 de diciembre 2025 y 2024:

Pasivos financieros a largo plazo:

	Pasivos financieros a coste amortizado	
	2025	2024
Deudas con entidades de crédito	-	54.317.500
Deudas con ent. de crédito (efecto del coste amortizado)	-	(208.717)
Otros pasivos financieros	406.672	406.672
Total	406.672	54.515.454

Pasivos financieros a corto plazo:

	Pasivos financieros a coste amortizado	
	2025	2024
Deudas con entidades de crédito	54.317.500	2.724.524
Deudas con ent. de crédito (efecto coste amortizado)	(102.299)	-
Acreedores varios	67.290	190.496
Total	54.282.491	2.915.020

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 existen pasivos a corto plazo por deudas con las Administraciones Públicas que no están incluidas en este detalle, si bien se describen en la nota 10.

Todos los saldos de pasivos financieros están denominados en euros y su valor contable no difiere significativamente de su valor razonable.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

OTROS PASIVOS FINANCIEROS

En el epígrafe de "Otros pasivos financieros" de pasivos a largo plazo los importes corresponden a las fianzas y garantías recibidas relacionadas con los contratos de arrendamiento de las inversiones inmobiliarias (Nota 6).

DEUDA CON ENTIDADES FINANCIERAS

El 17 de diciembre de 2021 la Sociedad dominante, junto con las sociedades dependientes del Grupo, Vesalf Valladolid, S.L.U., Vesalf Murcia, S.L.U. y Vesalf Alicante, S.L.U., formalizaron un contrato de financiación (Facility Agreement) con la entidad financiera ING Bank N.V., Sucursal en España, y determinadas entidades bancarias vinculadas al mismo grupo ING.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 las deudas con entidades financieras quedan detalladas de la siguiente manera:

Entidades financieras	Interés	Fecha de vto.	Saldo 2025	Saldo 2024
ING BANK N.V SUCURSAL EN ESPAÑA	1,45%	17/12/2026	54.317.500	57.042.024
Total			54.317.500	57.042.024

El saldo del principal pendiente a 31 de diciembre de 2025 es de 54.317.500 euros y el impacto del coste amortizado que minorará dicha cantidad en el pasivo del balance consolidado asciende a 102.299 euros (57.042.024 euros y 208.717 euros respectivamente a 31 de diciembre de 2024).

En el contrato de financiación de dicho préstamo existen cláusulas de vencimiento anticipado, si bien existen determinadas obligaciones de información, siendo las más significativas las que se detallan a continuación:

- Suministro de presupuesto anual de resultados y tesorería.
- Valoración anual por un experto independiente de los inmuebles.
- La Sociedad deberá cumplir una serie de ratios financieros relacionados con la capacidad de pago de la deuda financiera que por sus nombres en inglés son: "Forward Looking Interest Cover ratio", "Loan to Value ratio" y Forward Looking Debt Yield ratio".

Al 31 de diciembre de 2025, el ratio "Loan to Value" se sitúa en un 62,49% (65,63% al cierre del 31 de diciembre de 2024) en base a la última valoración de las inversiones inmobiliarias solicitada a un experto independiente por el banco financiador. A 31 de diciembre de 2025, el loan to Value se sitúa en 62,49 %, en este caso no se incumple ningún ratio financiero, por lo que no es necesario llevar a cabo ninguna amortización, ni dejar un remanente en caja en la cuenta de reserva pignorada a favor de la entidad financiera (Nota 7).

Las deudas con instituciones financieras a corto plazo quedan detalladas de la siguiente manera:

Entidades financieras	Saldo 2025	Saldo 2024
ING BANK N.V SUCURSAL EN ESPAÑA	54.317.500	2.724.524
Total	54.317.500	2.724.524

El saldo a 31 de diciembre de 2025 por importe de 54.317.500 euros (2.724.524 euros a 2024) corresponde con la reclasificación de la deuda con entidades de crédito a corto plazo, la cual está siendo renegociada directamente con la entidad de crédito.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

PROVEEDORES, OTROS PASIVOS Y OTROS PASIVOS

Los proveedores se corresponden con facturas emitidas por proveedores, así como provisiones de gastos considerados devengados a la fecha de cierre del ejercicio 2025 y 2024.

Esta partida de pasivo no incluye saldos con Administraciones Públicas (Notas 10 y 11).

8.2. ANÁLISIS POR VENCIMIENTOS

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, el vencimiento de los pasivos financieros descritos más arriba es el siguiente:

Categorías	2026	2027	2028	2029	2030	2031 y siguientes	Total
Deudas	54.215.201	-	-	-	164.463	242.209	54.621.873
Deudas con ent. de crédito	54.215.201	-	-	-	-	-	54.215.201
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	164.463	242.209	406.672
Acr. Com. y otras ctas. a pagar	67.290	-	-	-	-	-	67.290
Acreeedores varios	67.290	-	-	-	-	-	67.290
Total	54.282.491	-	-	-	164.463	242.209	54.689.163

Categorías	2025	2026	2027	2028	2029	2030 y siguientes	Total
Deudas	2.724.524	-	56.833.306	-	-	406.672	59.964.502
Deudas con ent. de crédito	2.724.524	-	56.833.306	-	-	-	59.557.830
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-	406.672	406.672
Acr. Com. y otras ctas. a pagar	190.496	-	-	-	-	-	190.496
Acreeedores varios	190.496	-	-	-	-	-	190.496
Total	2.915.020	-	56.833.306	-	-	406.672	60.154.998

8.3 INFORMACIÓN SOBRE PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES:

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda la de Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales consolidadas en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales:

	2025	2024
Concepto	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	21	46
Ratio de operaciones pagadas	21	46
Ratio de operaciones pendientes de pago	6	82
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	757.087	981.165
Total pagos pendientes	24.588	18.853

De acuerdo con 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:

Volumen monetario y Nº Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	2025		2024	
	Volumen Monetario	669.228	90%	574.989
Número de facturas	204	91%	184	86%

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

Se entenderá por "Período medio de pago a proveedores" al plazo que transcurre desde la fecha de factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas mencionado anteriormente.

Dicho "Período medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de la ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más la ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

La ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Asimismo, la ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo tres de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016, no se ha considerado el importe de las transacciones devengadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días. Este año la Sociedad no supera dicho límite.

8.4. GESTION DEL CAPITAL

El Grupo Lauthon se financia principalmente con la financiación bancaria concedida por ING.

Las sociedades del Grupo, al estar bajo el régimen especial fiscal de las SOCIMI ("LSOCIMI") tienen el compromiso de distribuir al menos el 80% de sus beneficios en forma de dividendos a sus accionistas de acuerdo con la obligación legal existente en la Ley 16/2012 (Nota 2).

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo, la adecuada financiación de las inversiones y la reducción de los niveles de endeudamiento. El Consejo de Administración de la Sociedad dominante considera que el nivel de endeudamiento es adecuado.

9. FONDOS PROPIOS

9.1. CAPITAL SOCIAL

A 31 de diciembre de 2025 el capital social de la Sociedad dominante asciende a 5.000.000 euros dividido en 5.000.000 acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una de ellas, íntegramente suscritas y desembolsadas, numeradas correlativamente de la 1 a la 5.000.000 ambas inclusive.

El saldo de las acciones en circulación es como sigue:

	Acciones ordinarias	
	2025	2024
Saldo inicial	5.000.000	5.000.000
Total	5.000.000	5.000.000

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

A 31 de diciembre de 2025 las sociedades que participan directa o indirectamente en el capital social de la Sociedad en un porcentaje igual o superior al 10% son las siguientes:

Socio	Acciones Ordinarias	% Participación
Vestas Europe Logistics Qualified Investors Private Real Estate Fund Investment Trust nº 61.	4.887.500	98%

El 5 de junio de 2024 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó un aumento de capital en la cifra de 4.940.000 euros mediante la emisión de 4.940.000 acciones nuevas, nominativas de un euro de valor cada una, numeradas correlativamente de la 60.001 a la 5.000.000, ambos inclusive, de la misma clase y serie y con idénticos derechos que las actualmente en circulación.

El aumento de capital se realizó con cargo a reservas de libre disposición, en concreto con cargo a la cuenta 118 (otras aportaciones de socios) y se le asignaron las nuevas acciones emitidas a los accionistas existentes en la proporción que poseían:

VESTAS EUROPE LOGISTICS QUALIFIED INVESTORS PRIVATE REAL ESTATE FUND INVESTMENT TRUST No.61., titular de 58.650 acciones, representativas del 97,75% del capital social, se le asignaron 4.828.850 acciones nuevas, nominativas, de la misma clase y serie y con idénticos derechos que las actualmente en circulación, de los números 60.001 a 4.888.850, ambas inclusive.

SAVILLS IM INVESTMENTS LIMITED, titular de 1.350 acciones, representativas del 2,25% del capital social, se le asignaron 111.150 acciones nuevas, nominativas, de la misma clase y serie y con idénticos derechos que las actualmente en circulación, los números 4.888.851 a 5.000.000, ambas inclusive.

Las acciones conforme descrito en la Nota 1 cotizan en el BME Scaleup, siendo el precio inicial en el proceso de incorporación al mercado de 5,20 euros por acción.

No existen contratos con el socio mayoritario.

9.2. RESERVA LEGAL

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, y atendiendo a lo establecido en el artículo 6.2 de Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. 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.

De acuerdo con la Ley 11/2009 por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna reserva de carácter indisponible distinta a la anterior. Además, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendo a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan la Sociedad Anónimas Cotizadas en el Mercado Inmobiliario (Nota 1).

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, solo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa o indirectamente. Si existiesen pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

neto de la Sociedad dominante fuera inferior a la cifra de capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la reserva legal no se encuentra totalmente constituida en la Sociedad dominante.

9.3. RESERVAS Y RESULTADOS NEGATIVOS DE EJERCICIOS ANTERIORES

A 31 de diciembre 2025 el Grupo tiene unas reservas positivas por la cantidad de 1.189.902 euros (283.252 euros en 2024). Adicionalmente la Sociedad dominante y las sociedades dependientes han generado pérdidas desde primera consolidación que se han reconocido como resultados negativos de ejercicios anteriores por importe de 9.580.441 euros a 31 de diciembre de 2025 (10.300.949 euros a 31 de diciembre de 2024).

Euros	Reservas	Reservas
	2025	2024
Reservas	1.189.902	283.252
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(9.580.441)	(10.300.949)
Total	(8.390.539)	(10.017.697)

9.4. OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 las aportaciones realizadas por los accionistas son las siguientes:

Euros	Otras aportaciones de socios	
	2025	2024
Vestas Europe Logistics Qualified Investors Private Real Estate Fund Investment Trust nº 61.	33.688.176	34.079.175
SAVILLS IM INVESTMENTS LIMITED	775.431	784.431
Total	34.463.607	34.863.607

El movimiento registrado durante el ejercicio 2025 por importe de 400.000 euros se corresponde a que la Sociedad dominante distribuyó reservas dinerarias a los Accionistas con carácter de aportación de socios.

Por su parte, durante el ejercicio 2024 se ha registrado un movimiento por importe de 4.949.000 euros correspondiente con el aumento de capital con cargo a la cuenta 118 descrito en la nota 9.1 anterior.

9.5. RESULTADO DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

La Sociedad dominante obtuvo y aplicó resultados para el ejercicio 2025 según el siguiente detalle:

Base de reparto	Importe 2025	Importe 2024
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias.....	3.037.961	5.210.104
Total.....	3.037.961	5.210.104
Base de reparto	Importe 2025	Importe 2024
A reserva legal.....	303.796	521.010
A reservas voluntarias.....	472.089	-
A dividendos.....	79.717	-
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores.....	2.182.359	4.689.094
Total.....	3.037.961	5.210.104

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

La Sociedad dominante está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% de capital social, no es distribuible a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior. En consecuencia, la Sociedad Dominante dotará 303.796 euros a reserva legal (521.010 en 2024).

A 31 de diciembre de 2025, el resultado del ejercicio ha sido aplicado al reparto de dividendos por importe de 79.717 euros, a reservas voluntarias por importe de 472.089 euros y a compensar pérdidas de ejercicios anteriores por importe de 2.182.359 euros (4.689.094 euros en 2024), cumpliendo con la normativa aplicable.

En el año 2024 la sociedad no repartió beneficios debido a que el resultado positivo a 31 de diciembre de 2024 pertenecía en su mayoría a la reversión del deterioro de valor de las participaciones de las filiales dotadas en los años 2022 y 2023.

10. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos con Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	2025		2024	
	Saldos deudores	Saldos acreedores	Saldos deudores	Saldos acreedores
Impuesto sobre el Valor Añadido	-	217.221	-	255.072
Retenciones practicadas	-	971	-	-
Impuesto corriente	166.496	-	-	-
Total saldos con las Administraciones Públicas	166.496	218.191	-	255.072

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. El Grupo tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante considera que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente estas cuentas anuales consolidadas de la sociedad dominante.

11. CÁLCULO DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos a 31 de diciembre de 2025 y 2024, la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

2025	Cuenta de pérdidas y ganancias	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(1.567.748)
	Aumentos	Disminuciones
Diferencias permanentes	-	(56.711)
Base imponible (resultado fiscal)	-	(1.624.459)
Tipo impositivo:	0%	0%
Cuota íntegra	-	-
Cuota líquida:	-	-
Líquido a pagar/ (a devolver)	-	-

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

2024	Cuenta de pérdidas y ganancias	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	1.627.158	-
	Aumentos	Disminuciones
Diferencias permanentes	1.032	(3.618.894)
Base imponible (resultado fiscal)	-	(1.990.704)
Tipo impositivo:	0%	0%
Cuota íntegra	-	-
Cuota líquida:	-	-
Líquido a pagar/ (a devolver)	-	-

Durante los ejercicios correspondientes a los años 2025 y 2024 no ha habido ventas de activos ni generado transacciones que impliquen la aplicación del régimen general. El ajuste negativo reconocido como diferencias permanentes se corresponde con el deterioro/ reversión de deterioro de inversiones inmobiliarias.

Con fecha 26 de septiembre de 2022, y con efectos a partir del 1 de enero de 2022, las sociedades del Grupo comunicaron a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por la Junta de Accionistas de la Sociedad dominante de acogerse al régimen SOCIMI.

En aplicación del régimen SOCIMI, y de conformidad con el artículo 9 de la Ley 11/2009 reguladora del citado régimen, se establece que las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial tributarán al tipo de gravamen del cero por ciento (0%) en el Impuesto sobre Sociedades, rigiéndose en lo no provisto por la Ley 11/2009, por las disposiciones generales establecidas en el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos en los Capítulos II, III y IV de dicha norma.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5%, siempre que dichos dividendos, en sede de los accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 %. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. El 30 de junio de 2021 se ha aprobado 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.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el Grupo cumple con todos los requisitos exigidos por la normativa indicada anteriormente (Nota 2).

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, el Grupo pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dichas deficiencias en el ejercicio siguiente del incumplimiento.

A 31 de diciembre de 2025, se encuentran abiertos a inspección los siguientes impuestos para los ejercicios mencionados a continuación:

Impuesto	Años abiertos a inspección o inspeccionados
Impuesto de Sociedades	2020 a 2025
Impuesto sobre el Valor Añadido	2021 a 2025
Otros tributos	2021 a 2025

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

12. INGRESOS Y GASTOS**12.1. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS**

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del Grupo correspondiente a sus operaciones continuadas por categorías de actividades durante 2025 y 2024 es la siguiente:

	2025	2024
Arrendamiento de Inversiones Inmobiliarias	3.343.893	3.252.814
Ingresos por arrendamientos de plazas de parking	707.138	691.055
Refacturación de gastos a los arrendamientos	294.228	292.064
Total	4.345.259	4.235.933

Los ingresos detallados en la tabla anterior se han generado en las siguientes circunstancias:

- Todos los ingresos generados por el Grupo están directa o indirectamente relacionados con el arrendamiento de naves y plazas de parking.
- Todo el detalle de la tabla anterior se corresponde con inmuebles ubicados en la Región de Murcia, Comunidad Valenciana y Castilla y León.
- Toda la cartera de clientes son sociedades residentes en el territorio español y no se han reconocido ingresos procedentes de inquilinos extranjeros.
- Todos los contratos de arrendamiento están sujetos a precios fijos por metro cuadrado de ocupación de diferentes espacios o plazas de garaje.

12.2. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Descripción	2025	2024
Servicios exteriores	770.884	1.012.621
Reparaciones y conservación	17.087	21.155
Servicios de profesionales independientes	644.232	887.506
Primas de seguros	85.053	78.240
Servicios bancarios y similares	9.248	8.911
Suministros	15.209	16.808
Otros servicios	56	-
Tributos	112.683	101.954
Otros tributos	112.683	101.954
Total	883.567	1.114.575

El epígrafe de "Reparaciones y conservación" incluye gastos relacionados con las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo (Nota 6).

En el epígrafe "Servicios de profesionales independientes" recoge principalmente el management fee repercutido por Savills IM Investments Limited descrito en la nota 14 y, otros servicios de asesoramiento legal y fiscal, auditoría, etc.

Respecto a Tributos el desglose correspondiente sería el siguiente:

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

Tributos	2025	2024
Impuesto sobre los inmuebles	99.043	88.045
Otros tributos	13.639	13.909
Total	112.683	101.954

12.3. OTROS RESULTADOS

Durante los ejercicios 2025 y 2024 se han dado otros resultados como resultado de las operaciones realizadas, detallados en la siguiente tabla:

Descripción	2025	2024
Otros gastos no deducibles	-	(1.032)
Indemnización seguro CASER	-	2.583
Total	-	1.551

12.4. RESULTADO FINANCIERO

El detalle de este epígrafe en el ejercicio 2025 y 2024 es el siguiente:

Descripción	2025	2023
Intereses del préstamo con ING	816.540	840.895
Coste amortizado préstamo con ING	106.419	106.911
Agency fees del préstamo con ING	15.000	15.000
Intereses cuenta bancaria	180	-
Total	938.138	962.806

13. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN**a) Alta Dirección**

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existe personal considerado como Alta Dirección. Las decisiones clave de planificación, dirección y control del Grupo, así como la toma de decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas, son tomadas por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante y sus dependientes no han recibido remuneración alguna.

b) Órgano de administración**Retribución a los miembros del Consejo de Administración**

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante y de sus sociedades dependientes no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante ni de sus sociedades dependientes. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante 2025 ni 2024.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad dominante ni sus sociedades dependientes han realizado pago de primas de seguros de vida, ni tienen suscritas pólizas de seguro en cobertura del riesgo de fallecimiento, ni de responsabilidad civil.

Anticipos y créditos a los miembros del órgano de administración

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se ha otorgado anticipos ni créditos a los miembros del órgano de administración de la Sociedad, ni se mantiene saldo alguno con ellos.

Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte del Consejo de Administración.

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los administradores que han ocupado cargos en el Órgano de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

14. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

14.1 SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de saldos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es como sigue:

Razón Social	Tipo de vinculación	Concepto	Saldo final ejercicio 2025
SAVILLS CONSULTORES REAL ESTATE S.A.U	Entidad vinculada	Acreedores varios	3.558
Total			3.558

Razón Social	Tipo de vinculación	Concepto	Saldo final ejercicio 2024
SAVILLS CONSULTORES REAL ESTATE S.A.U	Entidad vinculada	Acreedores varios	6.923
SAVILLS INVESTMENT MANAGEMENT LLP	Empresa del grupo	Acreedores varios	53.443
Total			60.366

14.2 TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

El detalle de las transacciones con partes vinculadas durante los ejercicios 2025 y 2024 es como sigue:

2025	Tipo de vinculación	Importe por tipo transacción
Concepto		
Servicios profesionales	Empresa del grupo	237.675
Servicios profesionales	Entidad vinculada	54.139
Total		291.814,12

2024	Tipo de vinculación	Importe por tipo transacción
Concepto		
Servicios profesionales	Empresa del grupo	237.675
Servicios profesionales	Entidad vinculada	34.328
Total		272.003

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

15. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las políticas de gestión de riesgos del Grupo son establecidas por el Consejo de Administración y la gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en la Dirección Financiera del Grupo superior al que pertenece el Grupo Lauthon, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. En base a estas políticas, el Grupo ha establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad.

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan al Grupo:

a) Riesgo de mercado:

Riesgo de tipo de interés

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

El Grupo analiza la exposición al tipo de interés de manera dinámica. Se simulan varios escenarios teniendo en cuenta las alternativas de financiación. Basándose en esos escenarios, el Grupo calcula el impacto en el resultado para un cambio determinado en el tipo de interés (los escenarios se usan sólo para pasivos que representen las posiciones más significativas sujetas a tipo de interés). Estos análisis tienen en cuenta:

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: diseño de diferentes escenarios económico modificando las variables clave que pueden afectar al Grupo (tipos de interés, precio de las acciones, porcentaje de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.).
- Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.
- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

La simulación se hace periódicamente con el fin de asegurar que la pérdida potencial máxima está dentro del límite establecido por la Dirección y los Administradores de la Sociedad dominante.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la financiación con terceros está referenciada a tipo fijo (Nota 8).

b) Riesgo de crédito:

Las sociedades del Grupo no tienen concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose como el impacto que puede tener en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada el deterioro de las cuentas por cobrar. El Grupo tiene políticas que aseguran que las ventas y los arrendamientos son efectuadas a clientes con un histórico de crédito apropiado. Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Los contratos de arrendamiento firmados con los arrendatarios son a largo plazo en su mayoría.

Todos los contratos de arrendamiento de los activos son con un mismo arrendatario, cuya solvencia y nivel de calidad crediticia ha sido analizado por la dirección de la Sociedad dominante.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

c) Riesgo de liquidez:

La Dirección y el Consejo de Administración de la Sociedad dominante es responsable de gestionar el riesgo de liquidez para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones. El vencimiento determinado de los instrumentos financieros del Grupo a 31 de diciembre de 2025 se muestra en las Notas 7 y 8 de la presente memoria consolidada.

16. OTRA INFORMACIÓN

Estructura del personal

El Grupo no cuenta con empleados por lo que no existen gastos de personal, ni ha habido cargas sociales, ni otros gastos de personal devengados en el ejercicio.

El actual Consejo de Administración de la Sociedad dominante está formado por 3 hombres y una mujer.

Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados durante 2025 y 2024 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (PwC) se detallan a continuación:

	2025	2024
Servicios de auditoría	35.980	35.100
Total	35.980	35.100

Los importes incluidos en el cuadro anterior incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante el ejercicio 2025, con independencia del momento de su facturación.

Provisiones, avales y contingencias

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, los consejeros de la Sociedad dominante consideran que no han sucedido hechos de tal naturaleza que hagan necesario dotar provisión alguna o desglosar información acerca de las eventuales contingencias.

17. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por el Grupo para la protección y mejora del medio ambiente no son significativos a 31 de diciembre de 2025 ni 2024.

Los Administradores de la Sociedad dominante consideran que no existen a 31 de diciembre de 2025 ni 2024 contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, que tendrían un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas. En la actualidad, el Grupo no realiza actividades que tengan impacto significativo en el medio ambiente.

El Grupo no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2025 ni 2024.

18. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI (LEY 11/2009)

La Sociedad dominante y sus dependientes han formalizado los requisitos legales y formales del régimen SOCIMI durante el plazo de transición establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre (Nota 2).

LAUTHÓN INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, por acogerse la Sociedad dominante y sus sociedades dependientes al régimen de SOCIMI, se detalla a continuación la siguiente información:

1. Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley.

Existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, y posteriores modificaciones, por importe de 2.696.492 euros.

2. Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, del 15%, o del 19%, respecto a aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general del gravamen.

A 31 de diciembre de 2025 se reflejan reservas voluntarias positivas descritas en la Nota 9 anterior.

Desde la entrada en el régimen, se han generado un total de reservas por importe de 12.967.244 euros, que han tributado al 0%.

3. 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.

La distribución de dividendos de la sociedad dominante con cargo a beneficios tiene un tipo de gravamen del 0% según el régimen fiscal establecido en esta Ley.

4. En caso de distribución de dividendos 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 cero por ciento, del 15 por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

No es de aplicación

5. Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren los números 3. y 4. anteriores.

31 de marzo de 2026

6. Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Se encuentran indicadas en la Nota 6 de la presente memoria consolidada.

7. Fechas de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley.

17 de diciembre de 2022.

8. Identificación de activos que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Se encuentran identificados en la Nota 6.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

9. Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sean para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio en que procedan dichas reservas.

No es de aplicación.

Reparto obligatorio de dividendos

Dada su condición de SOCIMI, y tal y como está recogido en el artículo 27 de sus estatutos sociales, la Sociedad dominante estará obligada a distribuir en forma de dividendos, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por Ley 16/2012 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

19. OTROS RIESGOS

El incremento de costes derivados de la inflación y la duración de los conflictos bélicos en curso, así como sus posibles efectos en la economía en general y en la empresa en particular, son aún inciertas.

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

20. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

El Consejo de Administración de la Sociedad dominante es la máxima instancia en la toma de decisiones operativas. La Dirección ha determinado los segmentos operativos basándose en la información que revisa dicho órgano a efectos de asignar recursos y evaluar los rendimientos del Grupo. La Dirección identifica dos segmentos sobre los que se debe informar: logístico y corporativo.

Todos los activos están situados en España, por lo que no se desglosan los segmentos por área geográfica.

31 de diciembre de 2025	Logístico	Corporativo	Total
Importe neto de la cifra de negocios	4.345.259	-	4.345.259
Gastos operativos	(230.031)	(653.536)	(883.567)
Dotación de la amortización	(4.148.013)	-	(4.148.013)
Deterioro y resultados por enajenación	56.711	-	56.711
Otros resultados	-	-	-
Resultado de explotación	23.926	(653.536)	(629.610)
Gastos financieros	(938.138)	-	(938.138)
Resultado financiero	(938.138)	-	(938.138)
Resultado antes de impuestos	(914.212)	(653.536)	(1.567.748)
Impuesto sobre las ganancias	-	-	-
Resultado del ejercicio	(914.212)	(653.536)	(1.567.748)

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

31 de diciembre de 2024	Logístico	Corporativo	Total
Importe neto de la cifra de negocios	4.235.933	-	4.235.933
Gastos operativos	(218.155)	(896.418)	(1.114.575)
Dotación de la amortización	(4.147.675)	-	(4.147.675)
Deterioro y resultados por enajenación	3.614.730	-	3.614.730
Otros resultados	1.551	-	1.551
Resultado de explotación	3.486.384	(896.418)	2.589.964
Gastos financieros	(962.806)	-	(962.806)
Resultado financiero	(962.806)	-	(962.806)
Resultado antes de impuestos	2.523.578	(896.418)	1.627.158
Impuesto sobre las ganancias	-	-	-
Resultado del ejercicio	2.523.578	(896.418)	1.627.158

El 100% de los ingresos corresponde a transacciones realizadas en España tanto en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 como el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

Los importes que se facilitan al Consejo de Administración respecto a los activos y pasivos totales son los siguientes. Estos activos y pasivos se asignan en función de las actividades del segmento.

31 de diciembre de 2025	Logístico	Corporativo	Total
Activos no corriente	79.753.868	-	79.753.868
Inversiones inmobiliarias	79.347.196	-	79.347.196
Otros activos no corrientes	406.672	-	406.672
Activos corrientes	5.605.920	-	5.605.920
Pasivos no corrientes	406.672	-	406.672
Pasivos corrientes	55.162.316	285.481	55.447.797
31 de diciembre de 2024	Logístico	Corporativo	Total
Activos no corriente	83.822.999	-	83.822.999
Inversiones inmobiliarias	83.416.327	-	83.416.327
Otros activos no corrientes	406.672	-	406.672
Activos corrientes	6.259.960	-	6.259.960
Pasivos no corrientes	57.239.978	-	57.239.978
Pasivos corrientes	924.345	445.568	1.369.913

21. HECHOS POSTERIORES

A la fecha de formulación de los presentes Cuentas Anuales Consolidadas no se han producido hechos posteriores significativos que afecten a la actividad del Grupo.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio 2025

1. Situación del Grupo Lauthon: estructura organizativa y funcionamiento.

Lauthon Invest SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal), se constituyó como sociedad anónima el 17 de marzo de 2021, por un periodo de tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante el Notario Don Francisco Javier Píera Rodríguez en Madrid, con número 819 de protocolo. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 41.699, folio 94, sección 8ª. Hoja M-738646, inscripción 1ª. Su número de identificación fiscal es A04988481. El año 2022 fue el primer año del Grupo con 3 naves logísticas en la cartera desde diciembre de 2022.

El Grupo está acogido al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, desde el 6 de abril de 2017 con efectos retroactivos desde el 1 de enero de 2018, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos el Grupo está sometido a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0%.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. cotiza en el BME Scaleup, Madrid, bajo el ISIN ES0105816005 habiendo sido admitida a cotización el 31 de julio de 2024.

1.1. Balance consolidado

Las inversiones inmobiliarias no se han modificado significativamente durante 2025 ya que no se han producido compras o ventas de activos y únicamente han incorporado mejoras y actualizaciones tanto para asegurar el correcto funcionamiento de las instalaciones como para una mejor comercialización de los espacios disponibles para el arrendamiento.

1.2. Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada

Durante el ejercicio 2025 la cifra de negocio por prestación de servicios del Grupo ha ascendido a 4.051.031 euros (3.943.869 euros en 2024) siendo el porcentaje de ocupación de los activos es del 100%. El resultado financiero del Grupo en dicho periodo asciende a 938.138 euros (gasto) en 2025 (962.806 euros en 2024).

2. Evolución de los negocios

El Grupo tiene en su cartera tres naves logísticas en las que invierte a través de las sociedades dependientes. A la fecha, las naves se encuentran alquiladas en su totalidad y los inquilinos de dichos activos tienen un periodo de obligado cumplimiento superior a seis años.

3. Principales riesgos e incertidumbres

Las actividades del Grupo se encuentran expuestas, por la tipología de negocio del Grupo, a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La gestión del riesgo está controlada por los consejeros de la Sociedad dominante, que evalúan y cubren los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas. Los consejeros proporcionan políticas escritas para la gestión del riesgo global.

El Grupo Lauthon se financia principalmente con la financiación bancaria concedida por ING.

Las sociedades del Grupo, al estar bajo el régimen especial fiscal de las SOCIMI ("LSOCIMI") tienen el compromiso de distribuir al menos el 80% de sus beneficios en forma de dividendos a sus accionistas de acuerdo con la obligación legal existente en la Ley 16/2012.

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo, la adecuada financiación de las inversiones y la reducción de los niveles de

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio 2025

endeudamiento. El Consejo de Administración de la Sociedad dominante considera que el nivel de endeudamiento es adecuado.

Las políticas de gestión de riesgos del Grupo son establecidas por el Consejo de Administración y la gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. En base a estas políticas, el Grupo ha establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad.

El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera. El Grupo emplea instrumentos financieros derivados para cubrir determinadas exposiciones al riesgo.

A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan al Grupo:

a) Riesgo de mercado:

Riesgo de tipo de interés

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

El Grupo analiza la exposición al tipo de interés de manera dinámica. Se simulan varios escenarios teniendo en cuenta las alternativas de financiación. Basándose en esos escenarios, el Grupo calcula el impacto en el resultado para un cambio determinado en el tipo de interés (los escenarios se usan sólo para pasivos que representen las posiciones más significativas sujetas a tipo de interés). Estos análisis tienen en cuenta:

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: diseño de diferentes escenarios económico modificando las variables clave que pueden afectar al Grupo (tipos de interés, precio de las acciones, porcentaje de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.).
- Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.
- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

La simulación se hace periódicamente con el fin de asegurar que la pérdida potencial máxima está dentro del límite establecido por la Dirección y los consejeros de la Sociedad dominante.

A 31 de diciembre de 2025 el 100% de la financiación con terceros está referenciada a tipo fijo. Los préstamos del Grupo se denominan en euros.

b) Riesgo de crédito:

Las sociedades del Grupo no tienen concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose como el impacto que puede tener en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada el deterioro de las cuentas por cobrar. El Grupo tiene políticas que aseguran que las ventas y los arrendamientos son efectuadas a clientes con un histórico de crédito apropiado. Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Los contratos de arrendamiento firmados con los arrendatarios son a largo plazo en su mayoría.

c) Riesgo de liquidez:

La Dirección y el Consejo de Administración de la Sociedad dominante es responsable de gestionar el

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio 2025

riesgo de liquidez para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones.

4. Procedimientos y controles

En esta categoría se incluye el riesgo relacionado con la posibilidad que exista una inadecuada dirección y gestión del Grupo que pudiese suponer un incumplimiento de la legislación española, tanto la Ley 5/2010 y las actualizaciones de la Reforma del Código Penal referente a la responsabilidad penal de las empresas, como la Ley 31/2014 de reforma de la Ley de Sociedades de Capital, respecto de los nuevos deberes y responsabilidades de los Administradores.

La implementación de la gestión de riesgos en el Grupo es un proceso impulsado por los Administradores y responsabilidad de todos y cada uno de los miembros del Grupo, que tiene por objeto proporcionar una seguridad razonable en la consecución de los objetivos establecidos por el Grupo, aportando a los Accionistas, a otros grupos de interés y al mercado en general, un nivel de garantías adecuado que asegure la protección del valor generado.

5. Actividades en materia de investigación y desarrollo

El Grupo no ha acometido actividad en materia de I+D durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 ni 2024.

6. Evolución previsible

Para el ejercicio 2026, se prevé una mejora de los resultados de explotación del Grupo, derivado de un plan de contención de gastos de explotación en comparación con el ejercicio anterior.

7. Acciones propias

No se poseen participaciones propias, ni se han realizado transacciones con ellas en el ejercicio 2025 ni 2024.

8. Evolución de la acción

Las acciones de la Sociedad dominante cotizan en BME Scaleup desde el 31 de julio de 2024. Las acciones salieron a cotizar a 5,20 €/acción cerrando al mismo precio al 31 de diciembre de 2024. A 31 de diciembre de 2025 la acción mantiene dicho precio de 5,20 € / acción.

9. Otra información

El Grupo no cuenta con empleados por lo que no existen gastos de personal, ni ha habido cargas sociales, ni otros gastos de personal devengados en el ejercicio.

El periodo medio de pago a proveedores en 2025 se ha situado en 21 días (46 días en 2024).

10. Hechos posteriores


Desde el 31 de diciembre de 2025 hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas no se han producido otros hechos posteriores de relevancia que requieran ser desglosados y que no hayan sido desglosados en la memoria consolidada.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Formulación de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio 2025

Con fecha 31 de marzo de 2026 el Consejo de Administración de Lauthon Invest SOCIMI, S.A. en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 44 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales Consolidadas de Lauthon Invest SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes y el Informe de Gestión consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, los cuales vienen constituidos por las páginas que preceden a este escrito.

Madrid, 31 de marzo de 2026

Firmado por:

96DBC1769EC6463...

D. Fernando Ramírez de Haro Aguirre
Miembro del consejo de administración

Firmado por:


56C8082D8615416...

D. Antonio Rodríguez de Santos
Miembro del consejo de administración

Signed by:

712E1219526741F...

D. Alistair Ennever
Miembro del consejo de administración

DocuSigned by:

D64DBF0005EF4F9...

Dña. Hyejin Yoo
Miembro del consejo de administración

Lauthon Invest SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría
Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2025
Informe de gestión



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Lauthon Invest SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Lauthon Invest SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes 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 2025, 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.

Incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento

Llamamos la atención sobre la nota 2.5 de las cuentas anuales que indica que la Sociedad presenta en su balance inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo por importe de 37.723.528 euros, que consisten en el 100% del capital social de las sociedades Vesalf Alicante, S.L., Vesalf Valladolid, S.L. y Vesalf Murcia, S.L., siendo la tenencia de participaciones en estas sociedades participadas la única actividad de la Sociedad. Al cierre del ejercicio 2025 dichas sociedades participadas presentan un fondo de maniobra negativo como consecuencia del vencimiento a corto plazo de las deudas con entidades de crédito. Como se menciona en la nota 2.5, estos hechos o condiciones, indican la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

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.

Además de la cuestión descrita en la sección *Incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento*, hemos determinado que los riesgos que se describen a continuación son los riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
Recuperabilidad de los instrumentos de patrimonio	
<p>El valor neto contable de los instrumentos de patrimonio registrados en el activo no corriente a 31 de diciembre de 2025 asciende a 37.723.528 euros, constituyendo aproximadamente un 99% del total de los activos de la Sociedad a dicha fecha.</p> <p>Tal y como se indica en la nota 4.1 de la memoria, la Sociedad valora los instrumentos de patrimonio por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.</p> <p>Dichas correcciones valorativas por deterioro se calculan como 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. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de los 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. La Sociedad ha registrado en el ejercicio 2025 una reversión de deterioro de instrumentos de patrimonio por importe de 2.958.245 euros, tal y como se detalla en la cuenta de pérdidas y ganancias.</p> <p>Consideramos la recuperabilidad de los instrumentos de patrimonio como uno de los aspectos más relevantes de la auditoría debido, principalmente, a su significatividad en relación con las cuentas anuales en su conjunto y a que existe un riesgo asociado a la valoración de dichos instrumentos de patrimonio.</p>	<p>Para las bajas registradas en el ejercicio, comprobamos la documentación soporte de las mismas.</p> <p>Hemos realizado un entendimiento de la metodología utilizada por la Sociedad para evaluar la recuperabilidad de los instrumentos de patrimonio.</p> <p>Hemos obtenido los estados financieros de las entidades participadas y el importe de las plusvalías tácitas identificadas. Las plusvalías tácitas corresponden, principalmente, a la diferencia entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor neto contable de las inversiones inmobiliarias en propiedad de cada entidad participada, netas del efecto impositivo.</p> <p>En particular, hemos realizado los siguientes procedimientos:</p> <ul style="list-style-type: none">• Comparamos el valor neto contable de los instrumentos de patrimonio de cada sociedad participada con su patrimonio neto.• Evaluamos la razonabilidad de las plusvalías tácitas existentes procedentes de las valoraciones de los activos inmobiliarios realizadas por expertos independientes y comprobamos los cálculos aritméticos correspondientes. <p>Por último, hemos valuado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales en relación con este aspecto.</p> <p>El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable el objetivo de auditoría para el cual dichos procedimientos fueron diseñados.</p>

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, 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 2025 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)



Alejandro Pérez Alcayde (24667)

28 de mayo de 2026



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/13647

SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2025

e informe de gestión del ejercicio 2025

(expresada en euros)

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Índice

BALANCE	1
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	2
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	3
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS NETO	3
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	4
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	5
MEMORIA.....	Error! Bookmark not defined.
1. Actividad de la sociedad.....	1
2. Bases de presentación de las cuentas anuales.....	5
3. Aplicación de resultados	6
4. Normas de registro y valoración	7
5. Gestión del riesgo financiero	13
6. Instrumentos financieros	14
7. Patrimonio neto	18
8. Situación fiscal	19
9. Impuesto sobre beneficios	20
10. Ingresos y gastos.....	21
11. Hechos posteriores.....	22
12. Operaciones con partes vinculadas	22
13. Otra información.....	23
14. Información sobre derechos de emisión de gases efecto invernadero	23
15. Información medioambiental.....	24
16. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores disposición adicional tercera "deber de información" de la ley 15/2010 de 5 de julio.....	24
17. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, ley 11/2009, modificada con la ley 16/2012	24

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Balance a 31 de diciembre de 2025 (Expresado en euros)

ACTIVO		NOTAS	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
A)	ACTIVO NO CORRIENTE		37.723.528	35.000.283
IV.	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	6	37.723.528	35.000.283
1.	Instrumentos de patrimonio		37.723.528	35.000.283
B)	ACTIVO CORRIENTE		155.071	191.799
III.	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6	-	4.436
3.	Deudores varios		-	4.436
VI.	Periodificaciones a corto plazo	6	82.513	111.635
VII.	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		72.558	75.728
1.	Tesorería		72.558	75.728
TOTAL ACTIVO (A + B)			37.878.599	35.192.082

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
A)	PATRIMONIO NETO		37.754.702	35.116.740
A-1)	Fondos propios	7	37.754.702	35.116.740
I.	Capital		5.000.000	5.000.000
1.	Capital escriturado		5.000.000	5.000.000
III.	Reservas	7	(2.564.508)	(3.085.518)
1.	Legal y estatutarias		521.010	-
2.	Otras reservas		(3.085.518)	(3.085.518)
V.	Resultados de ejercicios anteriores		(2.182.359)	(6.871.452)
2.	(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(2.182.359)	(6.871.452)
VI.	Otras aportaciones de socios	7	34.463.607	34.863.607
VII.	Resultado del ejercicio	3	3.037.961	5.210.104
B)	PASIVO NO CORRIENTE		-	-
C)	PASIVO CORRIENTE		123.897	75.342
IV.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6, 12	93.545	-
V.	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6, 8	30.352	75.342
3.	Acreedores varios		29.657	75.342
5.	Otras deudas con las Administraciones Públicas		695	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)			37.878.599	35.192.082

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria adjunta que consta de 17 Notas.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)

	NOTAS	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	
A) OPERACIONES CONTINUADAS				
1.	Importe neto de la cifra de negocios	10.1	318.233	288.433
b)	Prestaciones de servicios		318.233	288.433
7.	Otros gastos de explotación	10.2	(238.337)	(431.942)
a)	Servicios exteriores		(238.337)	(431.942)
18.	Deterioro y resultado por enajenaciones de ins. financieros	6	2.958.245	5.353.613
a)	Deterioros y pérdidas		2.958.245	5.353.613
A.1)	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		3.038.141	5.210.104
15.	Gastos financieros		(180)	-
b)	Por deudas con terceros		(180)	-
A.2)	RESULTADO FINANCIERO		(180,00)	-
A.3)	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		3.037.961	5.210.104
A.5)	RESULTADO DEL EJERCICIO	3	3.037.961	5.210.104

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria adjunta que consta de 17 Notas.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresado en euros)

a) Estado de Ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

	NOTAS	1 enero 2025 a 31 diciembre 2025	1 enero 2024 a 31 diciembre 2024
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PYG	3	3.037.961	5.210.104
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUT. DIRECT. EN EL PN		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PYG		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	3	3.037.961	5.210.104

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria adjunta que consta de 17 Notas.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresado en euros)

b) Estado total de cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

	Capital Escribiturado	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2023	60.000	(3.081.353)	(1.008.700)	39.803.607	(5.862.752)	29.910.801
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2024	60.000	(3.081.353)	(1.008.700)	39.803.607	(5.862.752)	29.910.801
I. Total ingresos y gastos reconocidos	4.940.000	(4.164)	-	-	5.210.104	5.210.104
II. Operaciones con socios o propietarios	4.940.000	(4.164)	-	(4.940.000)	-	(4.164)
1. Aumentos de capital	-	-	-	(4.940.000)	-	(4.164)
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(5.862.752,00)	-	5.862.752	-
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2024	5.000.000	(3.085.518)	(6.871.452,00)	34.863.607	5.210.104	35.116.740
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2025	5.000.000	(3.085.518)	(6.871.452,00)	34.863.607	5.210.104	35.116.740
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	3.037.961	3.037.961
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	(400.000)	-	(400.000)
7. Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	(400.000)	-	(400.000)
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	521.010	4.689.094	-	(5.210.104)	-
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2025	5.000.000	(2.564.508)	(2.182.358)	34.463.607	3.037.961	37.754.702

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria adjunta que consta de 17 Notas.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)

	NOTAS	2025	2024
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	3.037.961	5.210.104
2. Ajustes del resultado	6	(3.276.298)	(5.642.046)
b) Correcciones valorativas por deterioro		(2.958.245)	(5.353.613)
h) Gastos financieros		180	-
k) Otros ingresos y gastos		(318.233)	(288.433)
3. Cambios en el capital corriente	6, 8	32.114	52.569
b) Deudores y otras cuentas a cobrar		4.436	(4.436)
c) Otros activos corrientes		29.122	29.122
d) Acreedores y otras cuentas a pagar		(1.443,99)	27.883
4. Otros flujos de efectivo de las actividades explotación		318.053	-
a) Pagos de intereses		(180)	-
b) Cobro de dividendos		318.233	-
5. Flujos de efectivo de las act. explotación (+/-1 +/-2 +/-3 +/-4)		111.830	(379.372)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones		-	-
7. Cobros por desinversiones	6	235.000	-
a) Empresas del grupo y asociadas		235.000	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)		235.000	-
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.	7,2	-	(4.164)
a) Emisión de instrumentos de patrimonio		-	(4.164)
b) Amortización de instrumentos de patrimonio		-	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	6, 12	50.000	-
a) Emisión		50.000	-
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas		50.000	-
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instr. patrimonio		(400.000)	-
b) Dividendos		(400.000)	-
12. Flujos de efectivo de las act. de financiación (+/-9 +/-10 -11)		(350.000)	(4.164)
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIV.		(3.170)	(383.537)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	6	75.728	459.265
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	6	72.558	75.728

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria adjunta que consta de 17 Notas.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)

1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

Lauthon Invest SOCIMI, S.A., en adelante la Sociedad, se constituyó como sociedad anónima el 17 de marzo de 2021, por un periodo de tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante el Notario Don Francisco Javier Piera Rodríguez en Madrid, con número 819 de protocolo.

Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 41.699, folio 94, sección 8ª. Hoja M-738646, inscripción 1ª. Su número de identificación fiscal es A04988481.

El día 13 de septiembre de 2022 la Junta General de Accionistas adoptó la decisión de acoger a la Sociedad dominante y sus sociedades dependientes al régimen regulado por la ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") con efectos a partir de 1 de enero de 2022.

El 21 de septiembre de 2022, y en virtud de la escritura con número de protocolo 2.066 del Notario D. Francisco Javier Piera Rodríguez, de acuerdo con la decisión de la Junta General de Accionistas del 13 de septiembre de 2022, se produjo el cambio de denominación. Por consiguiente, la Sociedad cambió su denominación de LAUTHON INVEST, S.A. a la actual LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. El 5 de junio de 2024, la Junta General de Accionistas ratificó dicha modificación de denominación, habiéndose inscrito en el Registro Mercantil el 27 de junio de 2024.

Su objeto social está descrito en el artículo 2º de sus estatutos sociales y consiste en:

- (a) *la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción podrá incluir la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;*
- (b) *la tenencia de acciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;*
- (c) *la tenencia de acciones 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 SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMIs (la "Ley de SOCIMIs");*
- (d) *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.*

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento. Entre estas, podrán desarrollarse las siguientes:

- (a) *En general, la suscripción, adquisición derivativa, tenencia, disfrute, administración enajenación de valores mobiliarios y participaciones sociales, excepto aquellas actividades sometidas a legislación especial; y*
- (b) *La gestión y administración de valores representativos de los fondos propios de entidades no residentes en territorio español mediante la correspondiente organización de medios materiales y personales, de*

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)**

conformidad con lo previsto en el artículo 107 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades y las disposiciones que la desarrollen, sustituyan o modifiquen.

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad se rige por un Consejo de Administración formado por los siguientes miembros (en adelante, el actual "Órgano de Administración"):

Presidente	<i>D. Fernando Ramírez De Haro Aguirre</i>
Consejero	<i>Dña. Hyejin Yoo</i>
Consejero	<i>D. Alistair Ennever</i>
Secretario	<i>D. Antonio Rodriguez de Santos</i>

La moneda del entorno principal en el que opera la Sociedad es el euro, siendo esta la moneda de presentación de las presentes Cuentas Anuales.

A 31 de diciembre de 2025, LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. cotiza en el BME Scaleup, Madrid, bajo el ISIN ES0105816005 habiendo sido admitida a cotización el 31 de julio de 2024.

El Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A., acordó incorporar al segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity de dicho Mercado, con efectos a partir del día 31 de julio de 2024, inclusive, los siguientes valores emitidos por la Lauthon Invest Socimi, S.A., 5.000.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, totalmente desembolsadas y código de valor ES0105816005.

La Sociedad designó como Asesor Registrado a ARMABEX Asesores Registrados, S.L. y no a designado Proveedor de Liquidez.

El precio de cotización fijado por el Consejo de Administración de la Sociedad el 4 de julio de 2024 fue de 5,20 euros tomando en consideración la valoración independiente de las acciones de la Sociedad a través del informe de valoración de Agrupación Técnica del Valor, S.A. de 30 de abril de 2024.

A 31 de diciembre de 2025, el Accionista mayoritario de la Sociedad es la sociedad Vestas Europe Logistics Qualified Investors Private Real Estate Fund Investment Trust No.61.

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

El Órgano de Administración estima que las cuentas anuales del ejercicio 2025 que han sido formuladas el 31 de marzo de 2026, serán aprobadas sin modificación por la Junta General de Accionistas.

La Sociedad consolida cuentas anuales en España, considerando las cifras de las sociedades en las que tiene inversión: Vesalf Alicante S.L., Vesalf Murcia S.L. y Vesalf Valladolid S.L.

Régimen SOCIMI

A LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. le es de aplicación la Ley 11/2009, 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 ("Ley SOCIMI"). Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)

1. **Obligación de objeto social.** Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. **Obligación de inversión.**
 - Deberán tener invertido, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.
 - Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo 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 la SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado o se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que se superen los periodos máximos de reinversión establecidos.
 - Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo 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 que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados durante al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo, al menos, tres años.
3. **Obligación de negociación en mercado regulado.** Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país con el que exista intercambio de información tributaria, 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. Las acciones deberán ser nominativas.
4. **Obligación de Distribución del resultado.** 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 que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)

- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, 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.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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.

5. Obligación de información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la 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.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondría que la Sociedad pasase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifestase dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estaría obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período 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, resultasen procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. Sin embargo, según se detalla en las modificaciones incorporadas en la Ley 11/2021, de 9 de julio, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 % sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución. Adicionalmente, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios 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% sobre el importe íntegro del dividendo distribuido a dichos socios, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. De resultar aplicable, este gravamen especial se devengará el día del acuerdo de distribución de beneficios por la Junta General de Accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

El Órgano de Administración realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación del Órgano de Administración es que dichos requisitos están siendo cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1. IMAGEN FIEL

El Órgano de Administración estima que las cuentas anuales del ejercicio 2025, que han sido formuladas el 31 de marzo de 2026, serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin modificación alguna.

Las cuentas anuales se han formulado a partir de los registros contables de la Sociedad. Las cuentas anuales del ejercicio 2025 se han preparado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad y sus Adaptaciones sectoriales en base al Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y posterior modificación por el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre, y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, y la ley 7/ 2024 del 20 de Diciembre de 2024, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera a 31 de diciembre de 2025, y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

2.2. PRINCIPIOS CONTABLES NO OBLIGATORIOS APLICADOS

No existe ningún principio contable obligatorio que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar en la elaboración de estas cuentas anuales.

Asimismo, no se han aplicado principios contables no obligatorios.

2.3. ASPECTOS CRÍTICOS DE LA VALORACIÓN Y ESTIMACIÓN DE LAS INCERTIDUMBRES Y JUICIOS RELEVANTES EN LA APLICACIÓN DE POLÍTICAS CONTABLES

La preparación de las cuentas anuales requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En este sentido, se resumen a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de las cuentas anuales:

- Recuperabilidad de las inversiones en instrumentos de patrimonio: La comprobación del deterioro de valor en inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas se realiza de acuerdo con la política contable descrita en la Nota 4.1. Dado que las sociedades no cotizan, los Administradores consideran generalmente que la mejor estimación de los importes recuperables de las mismas es su valor teórico corregido por las plusvalías tácitas existentes en el momento de la valoración netas de efecto impositivo. Estos cálculos requieren el uso de estimaciones. A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en caso de ser preciso, conforme a lo establecido en el Plan General de Contabilidad, es decir, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2025, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, de forma prospectiva.

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)

supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0%. El Órgano de Administración realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma.

2.4. COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

La información contenida en estas cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

2.5. PRINCIPIO DE EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

La Sociedad presenta en su balance inversiones en empresas del grupo por importe de 37.723.528 euros, que consisten en el 100% del capital social de las sociedades Vesalf Alicante, S.L., Vesalf Murcia, S.L. y Vesalf Valladolid, S.L.

Al cierre del ejercicio 2025 dichas sociedades participadas presentan fondo de maniobra negativo como consecuencia del vencimiento a corto plazo de las deudas con entidades de crédito. Las sociedades se encuentran en conversaciones con las entidades financieras con el fin de refinanciar la deuda existente. Los administradores de la Sociedad consideran posible formalizar la nueva financiación en el corto plazo.

La única actividad de la Sociedad es la tenencia de participaciones de dichas sociedades. Debido a lo anteriormente mencionado, los Administradores de la Sociedad han formulado las presentes cuentas anuales aplicando el principio de empresa en funcionamiento.

2.6. AGRUPACIÓN DE PARTIDAS

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 formulada por el Órgano de Administración de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

Base de reparto	Importe
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias.....	3.037.961
Total.....	3.037.961
Base de reparto	Importe
A reserva legal.....	303.796
A reservas voluntarias.....	472.089
A dividendos.....	79.717
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores.....	2.182.359
Total.....	3.037.961

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales a 31 de diciembre de 2025, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad y la normativa aplicable, han sido las siguientes:

4.1. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La Sociedad tiene registrados en el capítulo de instrumentos financieros, aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa. Por tanto, la presente norma resulta de aplicación a los siguientes instrumentos financieros.

Clasificación de los Activos Financieros

a) 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:

- **Créditos por operaciones comerciales:** son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y
- **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.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Mémoire de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)

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 Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Deterioro del valor

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.

b) Activos financieros a coste

Dentro de esta categoría se incluyen, entre otras, las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, así como las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede obtenerse una estimación fiable del mismo.

Se incluirán también en esta categoría los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente y 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

Se valoran al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

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.

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 es recuperable. La Sociedad registra los correspondientes deterioros por la diferencia existente entre el 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 calculan, 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

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)

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 registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá 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.

Reclasificación de activos financieros

Cuando la Sociedad cambie la forma en que gestiona sus activos financieros para generar flujos de efectivo, reclasificará todos los activos afectados de acuerdo con los criterios establecidos en los apartados anteriores de esta norma. La reclasificación de categoría no es un supuesto de baja de balance sino un cambio en el criterio de valoración.

Se pueden dar las siguientes reclasificaciones:

- Reclasificación de los activos financieros a coste amortizado a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias y al contrario.
- Reclasificación de los activos financieros a coste amortizado a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, y al contrario.
- Reclasificación de los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, y al contrario.
- Reclasificación de las inversiones en instrumentos de patrimonio valoradas a coste a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias y al contrario.

Baja de activos financieros

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y mora.

Cuando el activo financiero se da de baja la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el valor en libros del activo, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retengan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)

c) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

Clasificación de los Pasivos Financieros

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluyen en la siguiente categoría:

a) 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:

- a) **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
- b) **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, salvo evidencia en contrario, será 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.

4.2. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

El Órgano de Administración de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencia entre:

- ☐ **Provisiones:** saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)**

- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

4.3. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido.

Los activos o pasivos por impuesto sobre beneficios corriente se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando la normativa y tipos impositivos vigentes o aprobados y pendientes de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

El impuesto sobre beneficios corriente o diferido se reconoce en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso económico que se ha reconocido en el mismo ejercicio o en otro diferente contra patrimonio neto o de una combinación de negocios.

Dicho lo anterior, cabe mencionar que con fecha 26 de septiembre de 2022, y con efectos a partir del 1 de enero de 2022, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. Este gravamen no se aplicará cuando el socio que percibe el dividendo sea una entidad a la que se aplique la Ley 11/2009.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuó durante el ejercicio 2022, sin perjuicio de que, durante el mismo, así como durante el ejercicio 2023, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un período de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad ya cumple con los requisitos indicados en el régimen SOCIMI.

Compensación y clasificación

La Sociedad sólo compensa los activos y pasivos por impuesto sobre beneficios si existe un derecho legal a su compensación frente a las autoridades fiscales y tiene la intención de liquidar las cantidades que resulten por su importe neto o bien realizar los activos y liquidar los pasivos de forma simultánea.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se reconocen en balance como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

4.4. INGRESOS Y GASTOS

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

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

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

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se establece el derecho a recibir el cobro, siempre y cuando, desde la fecha de adquisición, la participada o cualquier sociedad del grupo participada por esta última ha generado beneficios por un importe superior a los fondos propios que se distribuyen. No obstante, lo anterior, si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de porque se han distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

4.5. TRANSACCIONES ENTRE PARTES VINCULADAS

Las transacciones entre partes vinculadas, salvo aquellas relacionadas con fusiones, escisiones y aportaciones no dinerarias de negocios, se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. La diferencia entre dicho valor y el importe acordado, se registra de acuerdo con la sustancia económica subyacente.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)

4.6. CLASIFICACIÓN DE SALDOS ENTRE CORRIENTE Y NO CORRIENTE

La Sociedad presenta el balance clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o la Sociedad no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

Los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre, aunque el plazo original sea por un periodo superior a doce meses y exista un acuerdo de refinanciación o de reestructuración de los pagos a largo plazo que haya concluido después de la fecha de cierre y antes de que las cuentas anuales sean formuladas.

4.7. ELEMENTOS PATRIMONIALES DE NATURALEZA MEDIOAMBIENTAL

La Sociedad no realiza operaciones de naturaleza medioambiental.

5. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

5.1. FACTORES DE RIESGO FINANCIERO

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo del tipo de interés y riesgo de precios, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual, tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. La gestión del riesgo de liquidez está controlada por el Departamento de Tesorería de la sociedad que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y de inversión del exceso de liquidez.

a) Riesgo de crédito:

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se mantienen saldos pendientes de cobro derivados de la actividad de la Sociedad (intereses, dividendos, tenencia de participaciones).

La calidad crediticia de los clientes se evalúa teniendo en cuenta su posición financiera, la experiencia pasada y otros factores. Los límites individuales de crédito se establecen en función de las

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)

calificaciones internas y externas de acuerdo con la estrategia de la Sociedad. Regularmente se hace un seguimiento de la utilización de los límites de crédito.

b) Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance.

La Dirección realiza un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez de la Sociedad en función de los flujos de efectivo esperados y no prevé que pueda presentarse un riesgo de liquidez para la Sociedad en el futuro inmediato.

c) Riesgo de mercado

La Sociedad no está expuesta al riesgo de tipo de interés, ya que no tiene deuda financiera.

(I) Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no opera en el ámbito internacional, por lo tanto, no está expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con monedas extranjeras.

(II) Riesgo de precio

La Sociedad no está expuesta al riesgo del precio de títulos de capital ya que no existen inversiones sujetas a dicho riesgo.

(III) Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y en el valor razonable

La Sociedad se financia parcialmente mediante aportaciones de sus Accionistas, este modo de financiación no está afectada de tipos de interés.

5.2. ESTIMACIÓN DEL VALOR RAZONABLE

El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de la información financiera se estima descontado los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.

6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a. Categorías de activos financieros y pasivos financieros

(i) Clasificación de los activos financieros por categorías

El análisis del movimiento durante el ejercicio para cada clase de activos financieros no corrientes es el siguiente:

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)

Categorías	Clases	Instrumentos Financieros a Largo Plazo	
		Instrumentos de patrimonio	
Saldo al inicio del ejercicio	2024	29.358.238	
Altas		288.433	
Bajas		-	
Dotación / reversión deterioro		5.353.613	
Saldo al final del ejercicio	2024	35.000.283	
Altas		-	
Bajas		(235.000)	
Dotación / reversión deterioro		2.958.244	
Saldo al final del ejercicio	2025	37.723.528	

El 31 de mayo de 2024, Vesalf Valladolid, S.L.U. aprobó una distribución de dividendos a favor de la Sociedad por importe de 288.433 euros. Dicho importe se quedó como un derecho de cobro pendiente por parte de la Sociedad.

El 17 de junio de 2024, la Sociedad decide realizar una aportación de socios a la sociedad Vesalf Valladolid, S.L.U. por un importe de 288.433 euros, que sería compensado con el derecho de cobro por la parte de los dividendos pendientes de cobro.

El 17 de junio de 2025, Vesalf Alicante S.L.U aprobó una distribución a favor de la Sociedad, como reservas de libre disposición con cargo a prima de asunción, por importe de 235.000 euros. Dicha cantidad ha sido registrada en Lauthon Invest Socimi S.A como menor valor de la inversión, ya que hasta la fecha Vesalf Alicante S.L.U no ha registrado beneficio positivo.

La clasificación de los activos financieros, salvo el efectivo, por categorías y clases es como sigue:

Categorías	Clases	Instrumentos Financieros a Largo Plazo		Instrumentos Financieros a Corto Plazo	
		Instrumentos de patrimonio		Créditos, Derivados y Otros	
		2025	2024	2025	2024
Activos financieros a coste amortizado		-	-	-	4.436
Activos financieros a coste		37.723.528	35.000.283	-	-
Total		37.723.528	35.000.283	-	4.436

Los instrumentos de patrimonio, reconocidos como activos financieros a coste, se componen de las inversiones que la Sociedad mantiene en empresas del grupo.

El importe reconocido como activo financiero a coste amortizado referencia a anticipos de acreedores.

(ii) Clasificación de los pasivos financieros por categorías

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases, así como la comparación del valor razonable y el valor contable es como sigue:

Categorías	Clases	Instrumentos Financieros a Corto Plazo	
		Derivados y Otros	
		2025	2024
Pasivos financieros a coste amortizado o a coste		123.202	75.342
Total		123.202	75.342

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)

A 31 de diciembre 2025, el importe de 123.202 euros corresponde a proveedores pendiente de pago y provisiones de facturas no recibidas a cierre del ejercicio, así como a una deuda con una entidad del grupo, Vesalf Alicante S.L.U.

A 31 de diciembre 2024, el importe de 75.342 euros corresponde a proveedores pendiente de pago y provisiones de facturas no recibidas a cierre del ejercicio.

Reclasificaciones de activos y pasivos financieros

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad no ha realizado reclasificaciones entre las categorías de activos y/o pasivos financieros.

Compensación de activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y el importe neto se presenta en el balance cuando la Sociedad tiene actualmente el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente. No existen activos o pasivos financieros presentados de forma neta en el balance.

Clasificación por vencimientos

No hay pasivos financieros cuyo vencimiento sea superior a un año a 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Otra información a incluir en la memoria

a) Contabilidad de coberturas

A fecha de cierre del ejercicio, la Sociedad no presenta saldos de Instrumentos financieros de cobertura.

b) Valor razonable

El valor razonable de los activos y pasivos que mantiene la sociedad es comparable con su valor en libros.

c) Empresas del grupo

El detalle de las inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo es como sigue:

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)

Información jurídica 2025			
Denominación	Vesalf Alicante S.L.U.	Vesalf Murcia S.L.U.	Vesalf Valladolid S.L.U.
Actividad	Arrendamiento de nave industrial	Arrendamiento de nave industrial	Arrendamiento de nave industrial
Porcentaje Participación directa	100%	100%	100%
Patrimonio neto			
Capital	4.533.251	3.781.511	2.379.157
Reservas	(32.487)	(37.674)	66.144
Otras partidas del patrimonio neto	237.792	947.427	2.137.086
Resultado último ejercicio	(135.958)	(41.586)	407.367
Datos en la matriz			
Valor de la inversión en libros de la Sociedad	14.933.786	10.858.290	11.931.453
Dividendos distribuidos a la Sociedad	-	-	318.233
Plusvalías tácitas (netas de efecto fiscal)	10.331.188	6.630.622	7.268.110
Deterioro			
Reversión deterioro registrado en el ejercicio	1.257.069	1.026.955	674.221
Deterioro acumulado	(450.111)	-	-

Información jurídica 2024			
Denominación	Vesalf Alicante S.L.U.	Vesalf Murcia S.L.U.	Vesalf Valladolid S.L.U.
Actividad	Arrendamiento de nave industrial	Arrendamiento de nave industrial	Arrendamiento de nave industrial
Porcentaje Participación indirecta	100%	100%	100%
Patrimonio neto			
Capital	4.533.251	3.781.511	2.379.157
Reservas	(32.487)	(37.674)	30.785
Otras partidas del patrimonio neto	651.480	1.061.803	2.137.086
Resultado último ejercicio	(178.589)	(114.377)	353.592
<i>Resultado de las operaciones continuadas</i>	(178.589)	(114.377)	353.592
Datos en la matriz			
Valor de la inversión en libros de la Sociedad	13.911.717	9.831.335	11.257.232
Dividendos distribuidos a la Sociedad	-	-	288.433
Plusvalías tácitas (netas de efecto fiscal)	8.938.162	5.140.072	6.356.612
Deterioro			
Reversión deterioro registrado en el ejercicio	2.244.338	1.777.617	1.331.658
Deterioro acumulado	(1.707.179)	(1.026.955)	(674.221)

La adquisición de las participaciones en las subsidiarias Vesalf Alicante, S.L.U., Vesalf Murcia, S.L.U. y Vesalf Valladolid, S.L.U. tuvo lugar en fecha 17 diciembre de 2021 mediante contrato privado de compraventa de participaciones sociales elevado a público ante el notario de Madrid, D. Antonio Pérez-Coca Crespo.

A cierre del ejercicio 2025 y 2024, el valor razonable de las participaciones en empresas del grupo, ha sido calculado a partir del valor patrimonial ponderado por las plusvalías tácitas netas del efecto fiscal de la Sociedad participada, así como los potenciales costes derivados de la asunción de dichas plusvalías.

El Consejo de Administración de la Sociedad ha considerado, afectos de la determinación del importe recuperable, la valoración realizada por expertos independientes (BNP PARIBAS REAL ESTATE SPAIN, S.A) sobre las inversiones inmobiliarias de las sociedades participadas.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)

En base a lo anterior, la Sociedad ha registrado una reversión del deterioro a 31 de diciembre de 2025 y 2024 por importe de 2.958.245 euros positivos y 5.353.613 euros positivos respectivamente como se muestra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las empresas de grupo no han sido auditadas en los ejercicios 2025 y 2024, y no cotizan en bolsa.

Información cuantitativa

La exposición máxima a los principales riesgos a 31 de diciembre de 2025 y 2024 excluyendo la exposición al riesgo tipo de cambio, era la siguiente:

La exposición al riesgo de tipo de cambio se produce en la medida en que la Sociedad efectúa operaciones en moneda extranjera o mantiene activos o pasivos valorados en moneda distinta a la de presentación.

Así pues, la Sociedad no se encuentra expuesta al riesgo de tipo de cambio al no realizar operaciones con moneda extranjera.

Grupo patrimonial	2025	2024
Crédito		
Inversiones financieras a largo plazo	37.723.528	35.000.283
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	4.436
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	72.558	75.728
Liquidez		
Deudas a corto plazo	93.545	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	30.352	75.342
Total	37.919.983	35.155.789

7. PATRIMONIO NETO**7.1. CAPITAL SOCIAL**

A 31 de diciembre de 2025, el capital social de la Sociedad asciende a 5.000.000 euros dividido en 5.000.000 acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una de ellas, íntegramente suscritas y desembolsadas, numeradas correlativamente de la 1 a la 5.000.000 ambas inclusive.

El 17 de marzo de 2021 se constituyó la Sociedad con un capital social que ascendía a 60.000 euros representado por 60.000 acciones ordinarias de valor nominal 1 euro cada una.

El 5 de junio de 2024, la Junta General de Accionista decidió ampliar el capital social de la Sociedad con cargo a la partida otras aportaciones de socios, mediante la creación de 4.940.000 acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, ascendiendo el capital social a 5.000.000 euros.

El saldo de las acciones en circulación es como sigue:

	Acciones ordinarias	
	2025	2024
Capital social	5.000.000	5.000.000
Total	5.000.000	5.000.000

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, las sociedades que participan directa o indirectamente en el capital social de la Sociedad en un porcentaje igual o superior al 10% son las siguientes:

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)

Socio	Acciones ordinarias	% Participación
Vestas Europe Logistics Qualified Investors Private Real Estate Fund Investment Trust nº 61.	4.887.500	97,75%

7.2. RESERVAS*a) Reservas voluntarias*

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad tiene unas reservas negativas por la cantidad de 3.085.518 euros como consecuencia de corrección por errores de ejercicios anteriores (3.080.337 euros) y a los gastos derivados de la constitución de la Sociedad (763 euros) y la ampliación de capital producida en el ejercicio 2024 (4.164 euros).

b) Otras aportaciones de socios

	2025	2024
Otras aportaciones de socios	34.463.607	34.863.607

- Con fecha 5 de junio de 2024, la Junta General de Accionistas decidió aumentar el capital social de la Sociedad en la cifra de 4.940.000 euros con cargo a la cuenta otras aportaciones de socios.
- Con fecha 17 de junio de 2025, los Accionistas decidieron aprobar la distribución de 400.000 euros a cargo de la cuenta 118 "Aportaciones de Socios".

c) Reserva legal

La reserva legal será dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

Mientras no supere el límite indicado sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, y debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 31 de diciembre de 2025 la reserva legal asciende a 521.010 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2024). A cierre del ejercicio 2025 y 2024 la reserva legal no se encuentra totalmente dotada.

8. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas es como sigue:

	2025		2024	
	Saldos deudores	Saldos acreedores	Saldos deudores	Saldos acreedores
Retenciones practicadas	-	695	-	-
Total saldos con las Administraciones Públicas	-	695	-	-

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales desde los siguientes años todos los ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables:

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)

	Ejercicio
Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas	2022 - 2025
Impuesto sobre Sociedades	2021- 2025
Impuesto de Actividades Económicas	2022 - 2025

No obstante, el derecho de la Administración para comprobar o investigar las bases imponibles negativas compensadas o pendientes de compensación, las deducciones por doble imposición y las deducciones para incentivar la realización de determinadas actividades aplicadas o pendientes de aplicación, prescriben a los 10 años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al periodo impositivo en que se generó el derecho a su compensación o aplicación. Transcurrido dicho plazo, la Sociedad deberá acreditar las bases imponibles negativas o deducciones, mediante la exhibición de la liquidación o autoliquidación y de la contabilidad, con acreditación de su depósito durante el citado plazo en el Registro Mercantil.

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, el Órgano de Administración de la Sociedad considera que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales.

9. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible fiscal que la Sociedad espera declarar tras la oportuna aprobación de las cuentas anuales es la siguiente:

2025	Cuenta de pérdidas y ganancias	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	3.037.961	-
	Aumentos	Disminuciones
Diferencias permanentes	-	(1.026.954)
Base imponible (resultado fiscal)	2.011.007	-
Tipo impositivo:	0%	0%
Cuota íntegra	-	-
Líquido a pagar/ (a devolver)	-	-

2024	Cuenta de pérdidas y ganancias	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	5.210.104	-
	Aumentos	Disminuciones
Diferencias permanentes	-	(4.658.841)
Base imponible (resultado fiscal)	551.263	-
Tipo impositivo:	0%	0%
Cuota íntegra	-	-
Líquido a pagar/ (a devolver)	-	-

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han practicado retenciones ni pagos a cuenta. Asimismo, la Sociedad no ha activado la base imponible negativa del presente ejercicio por lo que no se ha generado efecto en la cuenta de pérdidas y ganancias derivado del Impuesto de Sociedades.

Asimismo, durante los ejercicios 2025 y 2024 no se ha registrado gasto corriente ni diferido en concepto de Impuesto sobre sociedades. No se han generado ni aplicado deducciones a la cuota en los ejercicios 2025 y 2024.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)

Con fecha 26 de septiembre de 2022 y con efectos a partir del 1 de enero de 2022, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por el Junta General de Accionistas de la Sociedad de acogerse al régimen SOCIMI.

En aplicación del régimen SOCIMI, y de conformidad con el artículo 9 de la Ley 11/2009 reguladora del citado régimen, se establece que las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial tributarán al tipo de gravamen del cero por ciento (0%) en el Impuesto sobre Sociedades, rigiéndose en lo no previsto por la Ley 11/2009, por las disposiciones generales establecidas en el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

El tipo de gravamen general es del 25%. En este sentido, la Sociedad se encuentra acogida, desde el 1 de enero de 2022, al régimen de SOCIMI si bien las bases imponibles que mantiene capitalizadas fueron generadas en el régimen general.

La Sociedad dispone de bases imponibles negativas compensables con bases imponibles positivas que pudiese obtener según el siguiente detalle, incluyendo solamente las bases imponibles generadas durante los años que la sociedad se encontraba dentro del régimen general, previo a régimen SOCIMI:

(Euros) Ejercicio de generación	Pendiente a inicio del ejercicio	Compensado en este ejercicio	Pendiente al final del ejercicio
2021	881.501	-	881.501
Total	881.501	-	881.501

10. INGRESOS Y GASTOS**10.1. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS**

	2025	2024
Importe neto de la cifra de negocios (dividendos)	318.233	288.433
Total	318.233	288.433

Con fechas 17 de junio de 2025 y 17 de junio de 2024 la Sociedad recibió dividendos de su entidad participada Vesalf Valladolid, S.L.U.

10.2. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

La composición del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2025 y 2024 es la siguiente:

Descripción	2025	2024
Servicios exteriores	238.337	431.942
Servicios de profesionales independientes	208.353	402.374
Primas de seguros	29.122	29.122
Servicios bancarios y similares	862	445
Total	238.337	431.942

10.3. OTROS RESULTADOS

No han existido movimientos respecto a este concepto durante los ejercicios 2025 y 2024.

10.4. GASTOS DE PERSONAL

La Sociedad no ha contado con empleados durante los ejercicios 2025 y 2024.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)

11. HECHOS POSTERIORES

Los administradores de la Sociedad consideran que no se han puesto de manifiesto hechos adicionales que deban ser mencionados.

12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

12.1. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

El desglose de los saldos con partes vinculadas a cierre del ejercicio 2025 es el siguiente:

2025

Razón Social	Tipo de vinculación	Concepto	Saldo final ejercicio 2025
Vesalf Alicante S.L.U	Subsidiaria	Cuenta corriente	93.545
Total			93.545

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad no tiene saldos con empresas vinculadas.

12.2. TRANSACCIONES DE LA SOCIEDAD CON PARTES VINCULADAS

Los importes de las transacciones de la Sociedad con partes vinculadas son los siguientes:

2025 Concepto	Tipo de vinculación	Importe por tipo transacción
Vesalf Valladolid S.L.U (Dividendos)	Subsidiaria	318.233
Total		318.233

El 17 de junio de 2025, Vesalf Valladolid, S.L.U. aprobó la distribución de dividendos a favor de la Sociedad por importe de 318.233 euros.

2024 Concepto	Tipo de vinculación	Importe por tipo transacción
Vesalf Valladolid S.L.U (Dividendos)	Subsidiaria	288.433
		288.433

El 31 de mayo de 2024, Vesalf Valladolid, S.L.U. aprobó la distribución de dividendos a favor de la Sociedad por importe de 288.433 euros.

12.3. OTRAS PARTES VINCULADAS

ALTA DIRECCIÓN

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existe personal considerado como Alta Dirección. Las decisiones clave de planificación, dirección y control de la Sociedad, así como la toma de decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas, son tomadas por los miembros del Consejo de Administración de la misma.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han recibido remuneración alguna.

ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante 2025 ni 2024.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad no ha realizado pago de primas de seguros de vida, ni tienen suscritas pólizas de seguro en cobertura del riesgo de fallecimiento, ni de responsabilidad civil.

Anticipos y créditos a los miembros del órgano de administración

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se ha otorgado anticipos y créditos a los miembros del órgano de administración de la Sociedad, ni se mantiene saldo alguno con ellos.

Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte del Consejo de Administración.

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los administradores que han ocupado cargos en el Órgano de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

13. OTRA INFORMACIÓN

Honorarios de auditoría

La empresa auditora PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.(PwC) de las cuentas anuales de la Sociedad ha facturado durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, honorarios por servicios profesionales, según el siguiente detalle:

	2025	2024
Por servicios de auditoría de las cuentas	35.980	35.100
Total	35.980	35.100

Los importes incluidos en el cuadro anterior incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados el ejercicio 2025 y 2024, con independencia del momento de su facturación.

No se han recibido servicios distintos de auditoría ni otros servicios por parte de la red del auditor, ni por la sociedad de auditoría.

Garantías y otras contingencias

En opinión de los miembros de Órgano de administración no existen pasivos contingentes significativos que deban ser desglosados en estas cuentas anuales.

14. INFORMACIÓN SOBRE DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES EFECTO INVERNADERO

No existen derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)

15. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existen activos de importancia dedicados a la protección y mejora del medioambiente, ni se ha incurrido en gastos relevantes de esta naturaleza durante el ejercicio.

El Órgano de Administración de la Sociedad estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Durante los ejercicios anuales finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 no se han recibido subvenciones de naturaleza medioambiental.

16. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES DISPOSICION ADICIONAL TERCERA "DEBER DE INFORMACIÓN" DE LA LEY 15/2010 DE 5 DE JULIO

Se detalla a continuación la información requerida a la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales. La información sobre el periodo medio de pago a proveedores es como sigue:

	2025	2024
Concepto	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	37	44
Ratio de operaciones pagadas	37	43
Ratio de operaciones pendientes de pago	2	60
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	238.975	355.036
Total pagos pendientes	3.180	10.890

La Sociedad supera el límite comprendido por la ley dentro de los 30 días como período medio de pago a proveedores, establece por tanto todas las medidas necesarias para paliarlo en los próximos periodos.

En cumplimiento con la Ley 18/2022, de 28 de septiembre. de Creación y Crecimiento de empresas, el volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores es el siguiente:

Volumen monetario y Nº Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	2025		2024	
	Volumen Monetario	Nº Facturas	Volumen Monetario	Nº Facturas
Volumen Monetario	173.062	72%	289.358	82%
Número de facturas	40	74%	56	80%

17. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA CON LA LEY 16/2012

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado inmobiliario, (SOCIMI), se detalla a continuación la siguiente información:

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la ley 16/2012, de 27 de diciembre.

763 euros de reservas negativas en 2022.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre

3.085.518 euros de reservas negativas en 2025 y 2024.

- 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% al 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

La distribución de dividendos con cargo a beneficios tiene un tipo de gravamen del 0% según el régimen fiscal establecido en esta Ley.

- 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.

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

31 de marzo de 2026

- f) Fecha de adquisición de los locales destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

La adquisición de las participaciones en las subsidiarias Vesalf Alicante, S.L.U., Vesalf Murcia, S.L.U. y Vesalf Valladolid, S.L.U. tuvo lugar en fecha 17 diciembre de 2021 mediante contrato privado de compraventa de participaciones sociales elevado a público ante el notario de Madrid, D. Antonio Pérez-Coca Crespo.

- g) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMIs son los referidos en el apartado f) anterior.

- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No es de aplicación.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Evolución de los negocios y situación de la Sociedad

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A., (en adelante la "Sociedad"), se constituyó como sociedad anónima el 17 de marzo de 2021, por un periodo de tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante el Notario Don Francisco Javier Piera Rodríguez en Madrid, con número 819 de protocolo.

Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 41.699, folio 94, sección 8ª. Hoja M-738646, inscripción 1ª. Su número de identificación fiscal es A04988481.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. cotiza en el BME Scaleup, Madrid, bajo el ISIN ES0105816005 habiendo sido admitida a cotización el 31 de julio de 2024.

En el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, la Sociedad ha recibido dividendo de su subsidiaria Vesalf Valladolid, por importe de 318.233 euros (288.433 euros en 2024). La Sociedad también ha registrado un resultado positivo por la reversión del deterioro de valor de los instrumentos de patrimonio que posee.

Conforme a lo anterior, el resultado del ejercicio asciende a 3.037.961 euros de ganancias (5.210.104 euros de ganancias en 2024).

Evolución previsible de la Sociedad

Para el ejercicio 2026 se prevé una mejora de los resultados de explotación de las subsidiarias respecto al ejercicio 2025 derivado de una reducción de los gastos de explotación respecto al ejercicio anterior y los dividendos recibidos por parte de las subsidiarias.

Gastos de investigación y desarrollo

Durante los ejercicios 2025 y 2024, la Sociedad no ha tenido actividad alguna ni gastos en materia de investigación y desarrollo.

Adquisiciones de acciones propias

Durante los ejercicios 2025 y 2024, la Sociedad no ha adquirido ni mantenido acciones propias en situación de autocartera.

Gestión del riesgo financiero y uso de instrumentos financieros

La Sociedad no ha realizado durante el presente ejercicio operaciones con instrumentos financieros derivados. A continuación, el detalle incluido en la nota 5 de las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2025 sobre la gestión del riesgo financiero.

GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

1. FACTORES DE RIESGO FINANCIERO

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo del tipo de interés y riesgo de precios, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual, tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. La gestión del riesgo de liquidez está controlada por el Departamento de Tesorería de la sociedad que identifica, evalúa y

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y de inversión del exceso de liquidez.

a) Riesgo de crédito:

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se mantienen saldos pendientes de cobro derivados de la actividad de la Sociedad (intereses, dividendos, tenencia de participaciones).

La calidad crediticia de los clientes se evalúa teniendo en cuenta su posición financiera, la experiencia pasada y otros factores. Los límites individuales de crédito se establecen en función de las calificaciones internas y externas de acuerdo con la estrategia de la Sociedad. Regularmente se hace un seguimiento de la utilización de los límites de crédito.

b) Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance.

La Dirección realiza un seguimiento de las provisiones de la reserva de liquidez de la Sociedad en función de los flujos de efectivo esperados y no prevé que pueda presentarse un riesgo de liquidez para la Sociedad en el futuro inmediato.

c) Riesgo de mercado

La Sociedad no está expuesta al riesgo de tipo de interés, ya que no tiene deuda financiera.

(I) Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no opera en el ámbito internacional, por lo tanto, no está expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con monedas extranjeras.

(II) Riesgo de precio

La Sociedad no está expuesta al riesgo del precio de títulos de capital ya que no existen inversiones sujetas a dicho riesgo.

(III) Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y en el valor razonable

La Sociedad se financia parcialmente mediante aportaciones de sus Accionistas, este modo de financiación no está afectada de tipos de interés.

2. ESTIMACIÓN DEL VALOR RAZONABLE

El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de la información financiera se estima descontado los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Acontecimientos importantes ocurridos después del cierre

No se han puesto de manifiesto hechos adicionales que deban ser mencionados en el informe de gestión.

Uso de instrumentos financieros

Durante los ejercicios 2025 y 2024, la Sociedad no ha contratado instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés.

Medidas a adoptar para reducir el plazo medio de pago a proveedores

Se detalla a continuación la información requerida Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales. La información sobre el periodo medio de pago a proveedores es como sigue:

	2025	2024
Concepto	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	37	44
Ratio de operaciones pagadas	37	43
Ratio de operaciones pendientes de pago	2	60
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	238.975	355.036
Total pagos pendientes	3.180	10.890

La Sociedad supera el límite comprendido por la ley dentro de los 30 días como periodo medio de pago a proveedores, establece por tanto todas las medidas necesarias para paliarlo en los próximos periodos.

En cumplimiento con la Ley 18/2022, de 28 de septiembre. de Creación y Crecimiento de empresas, el volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores es el siguiente:

Volumen monetario y Nº Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	2025		2024	
Volumen Monetario	173.062	72%	289.358	82%
Número de facturas	40	74%	56	80%

Personal

Durante los ejercicios 2025 y 2024, la Sociedad no ha contado con empleados.

Cotización

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. cotiza en el BME Scaleup, Madrid, bajo el ISIN ES0105816005 habiendo sido admitida a cotización el 31 de julio de 2024.

El Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A., acordó incorporar al segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity de dicho Mercado, con efectos a partir del día 31 de julio de 2024, inclusive, los siguientes valores emitidos por la Lauthon Invest Socimi, S.A., 5.000.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, totalmente desembolsadas y código de valor ES0105816005.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

La Sociedad designó como Asesor Registrado a ARMABEX Asesores Registrados, S.L. y no a designado Proveedor de Liquidez.

El precio de cotización fijado por el Consejo de Administración de la Sociedad el 4 de julio de 2024 fue de 5,20 euros tomando en consideración la valoración independiente de las acciones de la Sociedad a través del informe de valoración de Agrupación Técnica del Valor, S.A. de 30 de abril de 2024.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Accionista mayoritario de la Sociedad es la sociedad coreana Vestas Europe Logistics Qualified Investors Private Real Estate Fund Investment Trust No.61.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A

Formulación de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

DILIGENCIA DE FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

Con fecha 31 de marzo de 2026 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, los miembros del Consejo de Administración proceden a formular las Cuentas anuales y el Informe de Gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, 31 de marzo de 2026

Firmado por:



96DBC1769EC6463...

D. Fernando Ramírez de Haro Aguirre
Miembro del consejo de administración

Firmado por:



56C8082D6615416...

D. Antonio Rodríguez de Santos
Miembro del consejo de administración

Signed by:



712E121952B741F...

D. Alistair Ennever
Miembro del consejo de administración

DocuSigned by:



D64DBF0966EF4F8...

Dña. Hyejin Yoo
Miembro del consejo de administración

Lauthon Invest

S O C I M I

INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO

2025

Índice

1.	PRESENTACION DE LA SOCIEDAD	3
2.	ESTRUCTURA DE GOBIERNO	4
3.	ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD	5
4.	EVALUACIÓN DE RIESGOS	7
5.	ACTIVIDADES DE CONTROL.....	9
6.	INFORMACION Y COMUNICACIÓN DE LA INFORMACION FINANCIERA:	10
7.	ACTIVIDADES DE MONITORIZACION	10

1. PRESENTACION DE LA SOCIEDAD

Lauthon Invest SOCIMI, S.A. (en adelante Lauthon o la sociedad) es una sociedad española con número de identificación fiscal A-04.988.481, constituida por tiempo indefinido y con domicilio en Calle Príncipe de Vergara 112, 4º Madrid, España.

La sociedad fue constituida el 17 de marzo de 2021, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid Francisco Javier Piera Rodríguez, bajo el número 819 de su protocolo quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 30 de marzo de 2021 tomo 41.699, folio 94, sección 8ª, hoja M-738646, inscripción 1ª.

El 13 de septiembre de 2022, la Junta General de Accionistas, adoptó la decisión de acoger a la Compañía y a sus sociedades dependientes al régimen fiscal especial de SOCIMI regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal (en adelante, "**Ley de SOCIMI**"). Esta resolución fue comunicada a las Autoridades Fiscales el 26 de septiembre de 2022.

Por tanto, la Sociedad está aplicando el régimen fiscal previsto en la Ley de SOCIMIs desde el ejercicio 2022.

Las acciones de la Sociedad estarán admitidas próximamente a negociación en el mercado BME Scale up.

La Sociedad tiene por objeto social:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción podrá incluir la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido. CNAE 6820: Alquiler de bienes inmobiliarios;
- b) La tenencia de acciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) 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 las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- c) La tenencia de acciones 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 SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMIs (la "ley de SOCIMIs");

d) 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 que sustituya en futuro.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento. Entre estas, podrán desarrollarse las siguientes:

- a) En general, la suscripción, adquisición derivativa, tenencia, disfrute, administración, enajenación de valores mobiliarios y participaciones sociales, excepto aquellas actividades sometidas a la legislación especial; y
- b) La gestión y administración de valores representativos de los fondos propios de entidades no residentes en territorio español mediante la correspondiente organización de medios materiales y personales, de conformidad con lo previsto en el artículo 107 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades y las disposiciones que la desarrollen, sustituyan o modifiquen.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

2. ESTRUCTURA DE GOBIERNO

En este documento se informa de la estructura organizativa y del sistema de control interno con los que cuenta la sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado.

La estructura organizativa es un elemento esencial dado que define el sistema sobre el cual todos los niveles de la sociedad se organizan para generar la información pública.

Asimismo, la información sobre el sistema de control interno indica los procesos efectuados por la estructura organizativa a fin de proporcionar seguridad para el cumplimiento de las normas aplicables y de la fiabilidad de la información pública en general y de la financiera en particular.

La gestión integral de la Compañía recae en el Consejo de Administración, el cual se reúne regularmente, al menos trimestralmente, para tomar decisiones estratégicas y de gestión, así como para abordar las cuestiones más relevantes que impactan en el plan de negocios, la actividad o los activos.

El Consejo de Administración está compuesto actualmente por los siguientes cuatro miembros:

Consejo de Administración	Cargo
D. Fernando Ramírez de Haro Aguirre	Presidente
D. Alistair Ennever	Vocal
D. Hyejin Yoo	Vocal
D. Antonio Rodríguez de Santos	Secretario Consejero

Los cuatro (4) consejeros ostentan la condición de consejeros delegados mancomunados y, como tales, cada uno de ellos ha suscrito un acuerdo con LAUTHON, tal y como exige la Ley de Sociedades de Capital española.

Grupo A: D. Fernando Ramírez de Haro Aguirre, D. Alistair James Fraser Ennever y Dña. Hyejin Yoo.

Grupo B: D. Antonio Rodríguez de Santos.

Un consejero delegado tipo A y otro tipo B ejercerán conjuntamente todas las facultades correspondientes al Consejo de Administración, excepto aquellas indelegables según la ley o los Estatutos de la Compañía.

3. ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

Los mecanismos de control interno y de gestión de riesgos relacionados con la información financiera de la sociedad están bajo las directrices del departamento financiero así como del departamento de legal y compliance externalizados con la entidad Savills Investment Management.

De esta forma, con el fin de garantizar que el entorno de control es adecuado, Lauthon Invest dispone de las siguientes herramientas para llevar a cabo dicho control interno:

Establecimiento de estrategias y objetivos: la estrategia de la sociedad se encuadra en un business plan a 5 años en el cual se incluyen las previsiones presupuestarias correspondientes. La estrategia está centrada en maximizar el beneficio y el reparto de dividendos, así como el crecimiento de la compañía en fondos propios y valor de los activos.. En cuanto al ámbito geográfico, la estrategia de la compañía se enfoca en operar exclusivamente en España, centrándose en centros logísticos de última milla. Como SOCIMI, la Compañía ha realizado inversiones importantes en diversas ubicaciones dentro del país, incluyendo provincias como Alicante, Murcia y Valladolid.

Código de conducta: la dirección de la sociedad está estudiando la aprobación de un código de conducta con el fin de sentar las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente en cada ámbito, y evitar acciones y procedimientos ilícitos.

Dentro del citado código de conducta se incluye un apartado relativos a materias relacionadas con el Mercado de Valores.

Capacidades, formación del equipo gestor:

Lauthon Invest no posee personal propio y ha externalizado la gestión de sus activos a la entidad de reconocido prestigio Savills Investment Management.

Savills Investment Management está organizada en varios departamentos para el desarrollo de su actividad. Los principales departamentos, así como la descripción de las funciones que llevan a cabo, se recogen a continuación:

- Departamento de gestión de activos

La función general del mismo se identifica con el proceso de gestión y mantenimiento de inmuebles. Su principal objetivo coincide con el mantenimiento y la optimización de las inversiones.

Sus áreas de trabajo diario se centran en:

- Gestión del patrimonio; y
- Definición de la política de desinversión.

- Departamento financiero

Su objetivo se centra en el cumplimiento de las obligaciones fiscales y financieras, así como en el suministro de información a otros departamentos y la evaluación del resultado.

A tal efecto, desarrolla las siguientes cuestiones generales:

- Elaboración de herramientas y producción de datos útiles para otros departamentos;
- Preparación de presupuestos y estimaciones;
- Seguimiento presupuestario;
- Monitorización del cumplimiento de las obligaciones fiscales; y
- Relación y reporte a inversores así como a entidades financieras.

- Departamento legal y compliance

Su objetivo consiste en la protección de Lauthon Invest frente a cualquier tipo de acción legal que pueda resultar perjudicial.

Las principales tareas llevadas a cabo por este departamento son las siguientes:

- Preparación de contratos;
- Gestión de asuntos inmobiliarios (i.e. arrendamientos);
- Cumplimiento de los procesos y políticas del Grupo, especialmente en relación con prevención de blanqueo de capitales; y
- Definición de procesos éticos.

El departamento legal funciona como apoyo al resto de departamentos.

- Departamento de adquisiciones

La función general del mismo se identifica con el proceso de compraventa de inmuebles.

El equipo de adquisiciones desarrolla sus funciones tomando la información pertinente del departamento financiero. Su principal objetivo coincide con la optimización de las inversiones (i.e. obtención de menores costes, compras de alta calidad, etc.).

Sus áreas de trabajo diario comprenden:

- Coordinación con el plan de adquisiciones;
- Negociación de precios, calidad y condiciones;
- Seguimientos de ratios, presupuestos, índices e indicadores de rendimiento; y
- Definición, adaptación e implementación de estrategias.

El control de la información interna de la sociedad se lleva a cabo por el responsable de cada una de las áreas descritas. Cada uno de ellos se encarga que la información de su área esté totalmente actualizada para el proceso de toma de decisiones.

4. EVALUACIÓN DE RIESGOS

Por su naturaleza, la Sociedad está expuesta a una serie de riesgos tanto externos como internos.

Estos riesgos se enmarcan como factores que pueden impactar negativamente en los objetivos y estrategias adoptados. Por ello, se ha realizado un proceso de identificación y evaluación de los riesgos más relevantes que pudieran afectar a la fiabilidad de la información financiera.

Tras el análisis tanto de los objetivos estratégicos, operativos y financieros, y de los factores internos y externos, y teniendo en cuenta la tolerancia del riesgo asumible, se han identificado los siguientes riesgos más relevantes:

- Riesgos del Sector Inmobiliario: incertidumbres del comportamiento de la competencia, incertidumbres de decisiones políticas e impacto de los ciclos del sector.
- Riesgos Operativos: posibles cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales, situaciones de conflictos de interés.
- Riesgos de la situación macroeconómica: incremento de los niveles de desempleo.
- Riesgos Financieros: posibles dificultades para la obtención de financiación para desarrollar determinados proyectos, mantener el nivel de endeudamiento.
- Riesgos Fiscales: posibles modificaciones en la legislación aplicable y aplicación del régimen fiscal de las Socimi.

El departamento financiero lleva a cabo de forma periódica, una evaluación de los riesgos específicos de la información financiera, destacando como más importantes para la fiabilidad de la información financiera los siguientes:

- Registro y Valoración de los Activos Propiedad de la Sociedad.
- Pago y tratamiento de inversiones y gastos.
- Impagos y Gestión de Morosidad.
- Fraude.
- Riesgos LOPD.

A continuación, se detallan y evalúan los riesgos mencionados:

- Registro y Valoración de los Activos Propiedad de la Sociedad: En el proceso de adquisición de los activos está plenamente involucrado el departamento financiero, el cual se encarga, entre otras cosas, de la identificación de los elementos susceptibles de ser activados como mayor coste de adquisición, de la distribución de los principales componentes de cada elemento patrimonial (suelo y edificación), así como la fijación de las vidas útiles de cada elemento. Éstos se analizan junto con el personal técnico y se consensúa con los auditores para evitar cualquier tipo de discrepancia.

Posteriormente, de forma anual, se realizan estimaciones del valor razonable de los activos de la sociedad, a los efectos de evaluar un posible deterioro. Para determinar este valor razonable Lauthon Invest encarga a un experto independiente la realización de una valoración de los activos en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular su valor actual

- Pago y tratamiento de inversiones y gastos: la Sociedad considera relevante el establecimiento de un correcto flujo de aprobación de inversiones y gastos. Por ello se le da una importancia excepcional al tratamiento y gestión de inversiones y de gastos comunes, así como de los pagos que se realizan por ambos conceptos y evitar así errores contables.

El departamento financiero establece y define las políticas de capitalización y las políticas de gastos de cara a asegurar el correcto registro contable. Es monitorizado de manera mensual, con un mayor nivel de vigilancia en los cierres trimestrales para la elaboración de los estados financieros y en los cierres anuales para la preparación de las cuentas anuales. De esta manera, cada factura recibida por la Sociedad es supervisada por el responsable del departamento que originó la compra, y sólo una vez aprobada es tramitada para su registro y pago.

El procedimiento del control de los pagos, desde el departamento financiero se asume la vigilancia de dos aspectos:

- Asegurar que todos los pagos realizados están soportados por facturas supervisadas y firmadas por el responsable del departamento originado del gasto.
- Existencia de una adecuada segregación de funciones de tal forma que la persona que introduce los pagos en el sistema no tiene permisos de pagos de los mismos.

De esta manera se evitan situaciones de fraude.

- Fraude: Se trata de un riesgo identificado como muy relevante. En este sentido, la Sociedad tiene como objetivo prioritario el hecho de que los estados financieros

reflejen fielmente el patrimonio y la situación financiera de la misma. Las medidas destinadas a evitar el riesgo de fraude son:

- Mantenimiento de un sistema de control interno por parte del departamento financiero y que involucra al resto de departamentos.
- Realización de auditorías de las cuentas anuales de la Sociedad.

5. ACTIVIDADES DE CONTROL

La sociedad entiende por control, toda aquella actividad llevada a cabo con el objetivo de minimizar los riesgos que supongan un impacto relevante.

- Planificación y presupuestación: la sociedad se encarga de elaborar y acordar anualmente unos presupuestos consensuados por el Consejo de administración.

El departamento financiero y el departamento de gestión de activos realizan el seguimiento trimestral de los presupuestos con el fin de conocer el grado de cumplimiento de los mismos.

- Dirección financiera: una de las responsabilidades de la dirección financiera es la definición, selección y actualización de las políticas contables que son relevantes para el negocio y forma parte de la normativa que esté en vigor. Asimismo, el departamento financiero define el plan de cuentas que utiliza la sociedad. Para facilitar la difusión y aplicación de estas normas, se ha revisado manuales para cada proceso crítico de la sociedad, así como manual al uso para garantizar la homogeneidad de criterio y de la información financiera en la empresa. Estas normas siguen un proceso de revisión anual para garantizar su conformidad con la regulación vigente.
- Servicios profesionales externos: además de los servicios de gestión de activos prestados por Savills Investment Management, la sociedad tiene contratados servicios profesionales externos especializados para la asesoría contable y fiscal, jurídico y de auditoría.
- Proceso de cierres y reporte: para el control de la información financiera, se realiza una serie de reportes trimestrales para el Consejo de administración. El departamento financiero junto con el departamento de gestión de activos elabora estos reportes incluyendo balances y cuentas de resultados para cada uno de los activos de Lauthon Invest, con el fin de poder realizar análisis exhaustivos por centros de costes o unidad de negocio. Esta información es analizada por el Consejo de administración para la toma de decisiones ya que se compara con el presupuesto anual.

Las cuentas anuales son revisadas, previamente a su presentación al Consejo de administración, por el departamento financiero. El departamento financiero mantiene una fluida y permanente comunicación

con los auditores de cuentas a lo largo del ejercicio, con el fin de consensuar determinados tratamientos contables que resultarán complejos y que pudieran dar lugar a modificaciones en los estados financieros. Este proceso se realiza de manera continua y con la suficiente antelación de cara a anticipar cualquier problema que pueda surgir en el proceso de cierre de los estados financieros.

6. INFORMACION Y COMUNICACIÓN DE LA INFORMACION FINANCIERA:

Tal y como se ha explicado en este documento, la sociedad realiza cierres mensuales, trimestrales y anuales, así como también elabora cuentas anuales, formuladas por el Consejo de administración, sometidas a auditoría anual.

Los estados financieros son puestos a disposición de los accionistas de la sociedad por parte del Consejo de administración, una vez han sido revisados y formulados por este. La sociedad mantiene contacto directo con los accionistas, dando la información sobre los principales hechos acontecidos en el periodo, principales adquisiciones realizadas o información de la evolución y trayectoria de la sociedad.

La sociedad lleva y presenta sus libros contables en torno a las normas marcadas en el Plan General contable.

7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACION

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente. El Consejo de administración de Lauthon Invest mantiene también una posición de supervisión continua de las actividades realizadas, llevando a cabo una revisión de los resultados que se reportan trimestralmente. Dicho reporte sirve para realizar una revisión de las principales ratios de la sociedad y ver su evolución.

El departamento financiero lleva asimismo a cabo una revisión mensual de los resultados. El constante contacto del departamento financiero con el resto de áreas, así como con el auditor externo permite que la información publicada en la web, las presentaciones corporativas, las declaraciones realizadas y el resto de la información y emitida al mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del BME Scale up.