

DOCUMENTO INICIAL DE ACCESO AL MERCADO AL SEGMENTO DE NEGOCIACIÓN BME SCALEUP DE BME MTF EQUITY DE LA TOTALIDAD DE LAS ACCIONES DE

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Lauthon Invest

S O C I M I

Julio 2024

El presente Documento Inicial de Acceso al Mercado ha sido preparado con ocasión de la incorporación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity (referido como el “Mercado” o “BME Scaleup”) de la totalidad de las acciones de la compañía LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A (conocida como “**LAUTHON**”, “**Compañía**” o “**Emisor**”). Este documento se ha redactado de acuerdo con el modelo establecido en el Anexo de la Circular 1/2023, de 4 de julio, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity, modificada por la Circular 2/2024, de 25 de junio, de modificación de la Circular 1/2023, de 4 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity y de la Circular 3/2023, de 4 de julio, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity (la “**Circular 1/2023 de BME Scaleup**”).

Además, se ha designado a ARMABEX Asesores Registrados, S.L. como Asesor Registrado conforme a lo dispuesto en la Circular 1/2023 de BME Scaleup y en la Circular 4/2023, de 4 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (también conocida como “**Circular 4/2023 de BME Scaleup**”).

Los inversores en las empresas negociadas en el segmento BME Scaleup deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en Bolsa. La inversión en empresas negociadas en el segmento BME Scaleup debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Inicial de Acceso al Mercado al segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (también conocido como “**DIAM**”) con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables de la Compañía.

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”) han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del DIAM. La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos, al Emisor y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es completa, consistente y comprensible.

ARMABEX Asesores Registrados, S.L., con domicilio social en Calle de Velázquez 114, Madrid y provista de N.I.F. número B-88016621, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 2609, folio 120, sección 8, Hoja M-470426, Asesor Registrado en el segmento de BME Scaleup de BME MTF Equity, actuando en tal condición con respecto a la Compañía, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular 4/2023 de BME Scaleup.

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las acciones que se consideraron necesarias, siguiendo criterios ampliamente aceptados en el mercado, se ha verificado que LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. cumple con los requisitos requeridos para que sus acciones sean incorporadas en el Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Compañía en la preparación del DIAM, exigido por la Circular 1/2023 de BME Scaleup.

Tercero. Ha revisado la información que la Compañía ha reunido y publicado, y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Compañía acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. ha asumido por razón de su incorporación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones



Índice

1. Información general y relativa a la Compañía y su negocio.....	6
1.1 Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.....	6
1.2 Auditor de cuentas de la Sociedad.....	6
1.3 Identificación completa de la Sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del emisor, código LEI, sitio web del emisor...) y objeto social.	6
1.4 Descripción general del negocio del emisor, estrategia y ventajas competitivas.	9
1.5 Necesidades de financiación del emisor para llevar a cabo su actividad. Se incluirán las últimas operaciones de financiación llevadas a cabo.	27
1.6 Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.	31
1.7 Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...).....	43
1.8 Referencia a aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor.	44
1.9 Información financiera.....	44
1.10 Indicadores clave de resultado.	52
1.11 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del Emisor.	53
1.12 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos).....	54

1.13 Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.	54
1.14 Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.....	59
1.16 Declaración sobre el capital circulante.	62
1.17 Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía.	62
1.18 Factores de riesgo	62
1.18.1 Riesgos operativos y de valoración	63
1.18.2 Riesgos financieros	68
1.18.3 Riesgos legales y regulatorios	71
1.18.4 Riesgos asociados al mercado de valores	73
1.18.5 Escenario económico y otros riesgos	74
2 Información relativa a las acciones	75
2.1 Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.....	75
2.2 Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.....	76
2.3 Características principales de las acciones y de los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.....	76
2.4 Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.....	77
2.5 Compromisos de no venta o cesión, o de no emisión, asumidos por los accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el segmento BME Scaleup.....	77
2.6 Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity y cambios de control de la Sociedad.....	77
2.7. En los casos en los que de forma voluntaria se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez, breve descripción del mismo y de su función.....	80
3 Otra información de interés	81
4 Asesor Registrado y otros expertos o asesores	81
4.1. Información relativa al asesor registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor.	81

4.2. En caso de que el documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.	82
4.3. Información relativa a asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación.	82
5 Tratamiento de datos de carácter personales	83

Anexo I: Cuentas anuales consolidadas auditadas del Emisor a 31 de diciembre de 2023, junto con la información comparativa no auditada a 31 de diciembre de 2022. Cuentas anuales individuales auditadas del Emisor a 31 de diciembre de 2023. Cuentas anuales individuales no auditadas del Emisor a 31 de diciembre de 2022	
Anexo II: Informe de valoración de la Compañía emitido por ATV	
Anexo III: Informe de valoración de los activos emitido por JLL	
Anexo IV: Informe De Estructura Organizativa y Control Interno	
Anexo V: Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs	

1. Información general y relativa a la Compañía y su negocio

1.1 Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.

D. Allistair Ennever (consejero de la Compañía), en nombre y representación de LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A, en virtud de facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración de la Compañía de 28 de junio de 2024, asume la responsabilidad por el contenido del presente DIAM, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular 1/2023 de BME Scaleup.

D. Allistair Ennever, como responsable del presente DIAM, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

1.2 Auditor de cuentas de la Sociedad.

Con fecha 21 de diciembre de 2023, la Junta General Extraordinaria accionistas nombró a PricewaterhouseCoopers CYE Auditores S.A. (en adelante "PwC") como auditor de las cuentas individuales y consolidadas de la Sociedad para los ejercicios 2023, 2024 y 2025. Este nombramiento se encuentra inscrito en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 8 de mayo de 2024, en el Tomo 41699, Folio 104, Hoja M-00738646, inscripción 7ª.

Las cuentas anuales consolidadas e individuales del Emisor al 31 de diciembre de 2023, fueron auditadas por PwC, que emitió los respectivos informes de auditoría con fecha 5 de junio de 2024 (ver Anexo I). PwC, con CIF B79031290 y domicilio social en Paseo de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con la Hoja número M-872501 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0242.

1.3 Identificación completa de la Sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del emisor, código LEI, sitio web del emisor...) y objeto social.

1.3.1. Razón social, datos registrales, código LEI, residencia y forma jurídica, legislación bajo la que opera el emisor, domicilio social y sitio web

Fecha de Constitución: 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.

Nombre legal: El Emisor ha cambiado su denominación social de " LAUTHON INVEST S.A." a "LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.", conforme al acuerdo adoptado en la Junta General de Accionistas celebrada el 13 de septiembre de 2022.

Nombre Comercial: LAUTHON INVEST

Número de Identificación Fiscal: A04988481

País de residencia: España

Domicilio social: Calle Príncipe de Vergara 112, 4º Madrid, España

Forma jurídica: Sociedad Anónima o S.A

Legislación bajo la que opera el Emisor: Ley española

Página web: <https://lauthoninvest.com/>

Código LEI: 959800XM1KCMNEF8QM39

1.3.2. Inscripción en el régimen fiscal especial de SOCIMI

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(Ver Anexo V).

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

1.3.3. Objeto Social

El objeto social de la Compañía está recogido en el artículo 2 de sus Estatutos, cuyo texto literal es el siguiente:

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".

1.4 Descripción general del negocio del emisor, estrategia y ventajas competitivas.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima acogida al régimen fiscal especial aplicable a las empresas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (*sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario – “SOCIMI” o “SOCIMIS”*).

La Compañía es una sociedad tenedora de las participaciones sociales (*Holding Company*) de tres Filiales (*Vesalf Alicante S.L.U.; Vesalf Murcia S.L.U.; y Vesalf Valladolid S.L.U.*), que no desarrolla ninguna actividad económica distinta de la tenencia y gestión de las sociedades participadas mencionadas anteriormente. LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A., junto a las Filiales, conforman el Grupo Lauthon (en adelante, el **“Grupo”**).

A continuación, se detalla la historia de la Compañía desde su constitución hasta la fecha de presentación del presente DIAM.

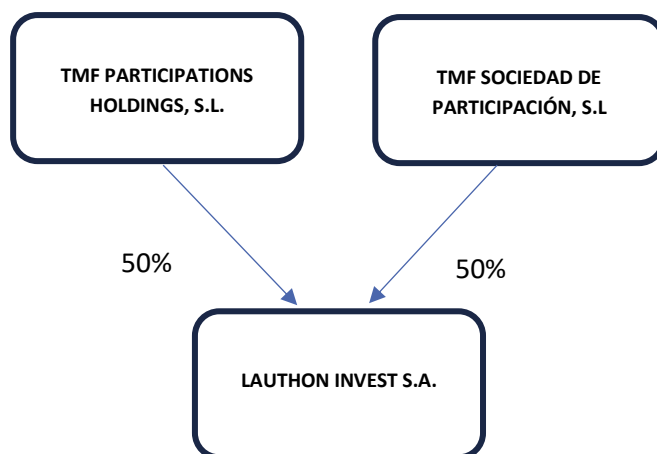
1.4.1. Historia de la Compañía

Dadas las diversas entidades que han conformado el Grupo del Emisor desde su constitución, el análisis se ha organizado en distintas secciones. Cada sección incluye un resumen de los principales hitos de la historia de la Compañía.

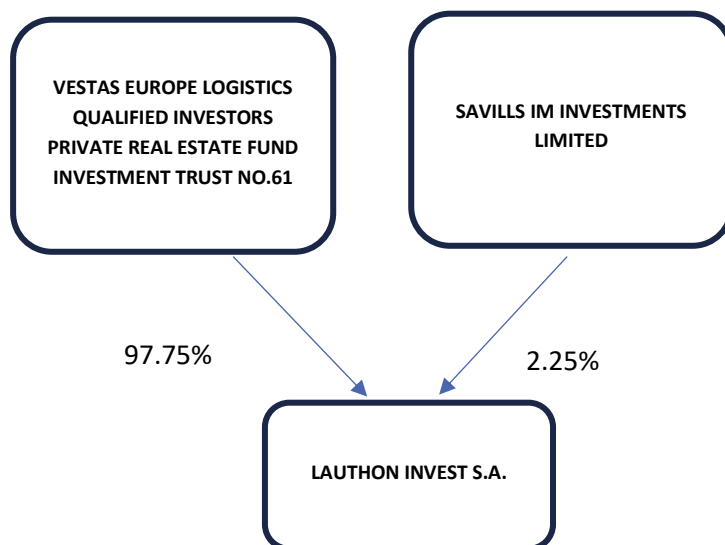
1. Entidades Participantes

A continuación, se detallan las principales entidades involucradas en la constitución de LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

- **TMF PARTICIPATIONS HOLDINGS, S.L.:** Accionista de la Compañía en el momento de su constitución en marzo 2021, quien poseía el 50% de sus acciones.
- **TMF SOCIEDAD DE PARTICIPACIÓN, S.L.:** Accionista de la Compañía en el momento de su constitución en marzo 2021, quien poseía el 50% de sus acciones.



- VESTAS EUROPE LOGISTICS QUALIFIED INVESTORS PRIVATE REAL ESTATE FUND INVESTMENT TRUST NO.61.:** Compañía debidamente constituida y existente de acuerdo con las leyes de Corea del Sur, que adquirió el 28 de octubre 2021, 58.650 acciones de la Compañía de TMF PARTICIPATIONS HOLDINGS, S.L. y TMF SOCIEDAD DE PARTICIPACIÓN, S.L. Actualmente es accionista mayoritario de la Compañía, ostentando el 97.75% de su capital social.
- SAVILLS IM INVESTMENTS LIMITED:** Compañía debidamente constituida y existente de acuerdo con las leyes de Reino Unido, que adquirió el 28 de octubre 2021, 1.350 acciones de la Compañía de TMF PARTICIPATIONS HOLDINGS, S.L. y TMF SOCIEDAD DE PARTICIPACIÓN, S.L. Actualmente es accionista minoritario de la Compañía, ostentando el 2.25% de su capital social.



- **SAVILLS CONSULTORES REAL ESTATE S.A.U.:** Compañía debidamente constituida y existente según las leyes de España, que desempeña la función de administración de propiedades. No ostenta participación en el accionariado del Emisor. A pesar de que Savills Consultores Real Estate forma parte del mismo grupo global (Savills Plc) que el accionista minoritario (Savills IM Investments Limited), no tiene ninguna vinculación directa ni con la Compañía ni con sus accionistas, ya que pertenece a la rama societaria de España del grupo Savills Plc.

SAVILLS INVESTMENT MANAGEMENT LLP: Compañía debidamente constituida y existente según las leyes de Reino Unido, que desempeña la función de administración de los activos. No ostenta participación en el accionariado del Emisor. La Compañía forma parte de la rama societaria de Reino Unido del grupo Savills Plc, que también incluye a Savills IM Investment Limited, accionista minoritario de la Compañía que posee el 2,25%. Por lo tanto, no tiene ninguna vinculación con Savills Consultores Real Estate S.A.U., ya que esta última forma parte de la rama societaria de España.

- **VESALF Alicante S.L.U.:** Sociedad de responsabilidad limitada española, debidamente constituida y existente conforme a las leyes de España, dedicada a la actividad de arrendamiento de inmuebles y propietaria de un activo logístico situado en Alicante, que actualmente forma parte de la cartera de la SOCIMI.
- **VESALF Murcia S.L.U.:** Sociedad de responsabilidad limitada española, debidamente constituida y existente conforme a las leyes de España, dedicada a la actividad de arrendamiento de inmuebles y propietaria de un activo logístico situado en Murcia, que actualmente forma parte de la cartera de la SOCIMI.
- **VESALF Valladolid S.L.U.:** Sociedad de responsabilidad limitada española, debidamente constituida y existente conforme a las leyes de España, dedicada a la actividad de arrendamiento de inmuebles y propietaria de un activo logístico situado en Valladolid, que actualmente forma parte de la cartera de la SOCIMI.

2. *Constitución de la Compañía*

- LAUTHON fue constituida bajo la denominación de LAUTHON INVEST, S.A. el 17 de marzo de 2021 por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid Francisco Javier Piera Rodriguez, 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, hoja M-738646, inscripción 1ª.

Conforme a lo establecido en el artículo 2 de los Estatutos Sociales, la actividad principal de la Compañía es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. El número inicial de acciones en esta fecha era de 60.000 con un valor nominal de €1,00 cada una.

La estructura accionarial de la Compañía a fecha de constitución era la siguiente:

ACCIONISTAS	ACCIONES	PARTICIPACIÓN %
TMF PARTICIPATIONS HOLDINGS, S.L.	30.000	50%
TMF SOCIEDAD DE PARTICIPACIÓN, S.L.	30.000	50%
TOTAL	60.000	100%

TMF PARTICIPATIONS HOLDINGS, S.L. y TMF SOCIEDAD DE PARTICIPACIÓN, S.L., establecieron LAUTHON a través de contribuciones monetarias que constituyen la totalidad del capital social de la Compañía.

3. Cambio de control y contrato de servicios de gestión con el Emisor

- A fecha 28 de octubre de 2021, TMF PARTICIPATIONS HOLDINGS, S.L. y TMF SOCIEDAD DE PARTICIPACIÓN, S.L., vendieron sus participaciones en la Compañía a Vestas Europe Logistics Qualified Investors Private Real Estate Fund Investment Trust No.61 (en adelante "**VESTAS**") y a Savills IM Investments Limited (en adelante "**SAVILLS IM**"), mediante escritura pública otorgada el 28 de octubre de 2021 ante el Notario de Madrid, bajo el número 3.178 de su protocolo.

A continuación, se detallan las participaciones que ostentaban los actuales accionistas de la Compañía en dicha fecha:

ACCIONISTAS	ACCIONES	PARTICIPACIÓN %
VESTAS EUROPE LOGISTICS QUALIFIED INVESTORS PRIVATE REAL ESTATE FUND INVESTMENT TRUST NO.61	58.650	97.75%
SAVILLS IM INVESTMENTS LIMITED	1.350	2.25%
TOTAL	60.000	100%

- En esta misma fecha, la Compañía suscribió un contrato de servicios de gestión administrativa con la entidad TMF Spain, S.A. que, entre otros, proporciona servicios de contabilidad, secretariales, corporativos, y gestión y administración (para más información consultar la sección 1.4.4.1(c)).

4. Adquisición de las Filiales y contrato de servicios de gestión con las Filiales

- La Compañía adquirió la totalidad de las participaciones de tres sociedades, Vesalf Alicante S.L.U.; Vesalf Murcia S.L.U., y Vesalf Valladolid S.L.U.¹ (en adelante, “*las Filiales*”), las cuales anteriormente se denominaban Mirialba ITG S.L.U., Narino ITG S.L.U. y Giraf ITG S.L.U., respectivamente, conformando así el Grupo.

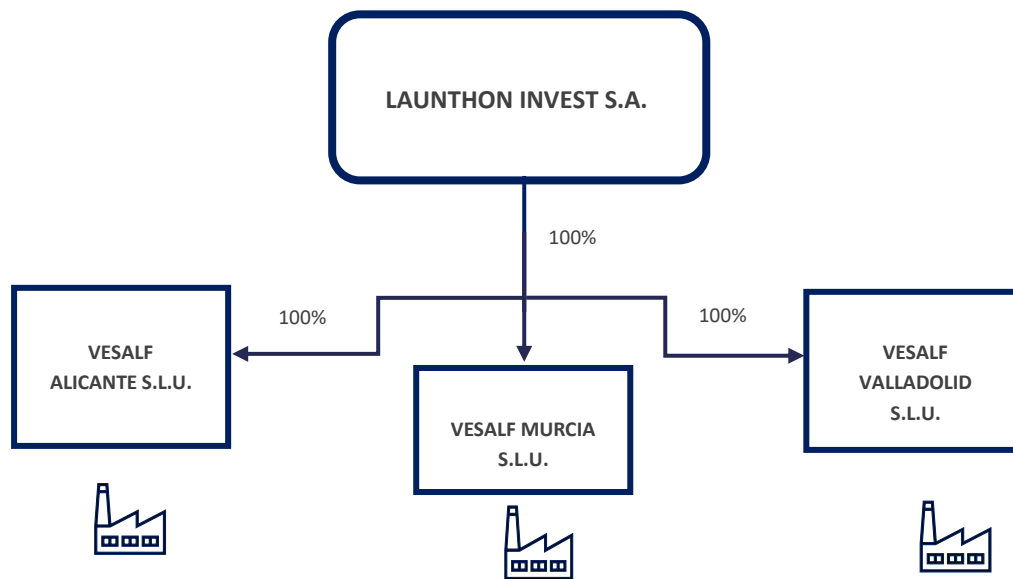
La adquisición se realizó a través de un contrato de compraventa en virtud del cual la Compañía adquirió la totalidad de las participaciones sociales de las Filiales. Este contrato fue suscrito el 29 de octubre de 2021 y posteriormente formalizado en escritura pública el 17 de diciembre de 2021 ante el notario Antonio Pérez-Coca Crespo, bajo el número 13.144 de su protocolo. Cada una de estas sociedades poseía un activo inmobiliario (tres activos en total), los cuales, en conjunto, forman la cartera de la Compañía (las “**Propiedades**”). Dichos activos fueron financiados mediante una combinación de deuda y capital por una ratio de 60%:40%.

La adquisición por parte de Lauthon de las tres filiales ha sido financiada por un importe total de €37.941.206,24 financiado íntegramente mediante recursos propios

A través de estas tres Filiales, LAUTHON posee indirectamente inversiones inmobiliarias que consisten en centros logísticos en Alicante, Murcia y Valladolid.

El organigrama societario del Grupo Lauthon a fecha de este DIAM es el siguiente:

¹ Las Filiales adquirieron los activos en las siguientes fechas: el 16 de septiembre de 2021 (Vesalf Alicante), el 16 de diciembre de 2020 (Vesalf Murcia) y el 2 de diciembre de 2021 (Vesalf Valladolid).



- En fecha 17 de diciembre de 2021, las Filiales suscribieron un contrato de servicios de gestión administrativa con la entidad TMF Spain, S.A. (para más información consultar la sección 1.4.4.1(c)).

5. **Contratos de Gestión**

- La Compañía, en fecha 12 de enero de 2022, suscribió un acuerdo de gestión de activos con la entidad Savills Investment Management LLP, para la prestación de servicios de Asset Management. El contrato estará vigente hasta la fecha en que los inmuebles o las Filiales sean transferidos a terceros, a menos que alguna de las partes solicite la terminación anticipada debido al incumplimiento de sus obligaciones contractuales (para más información consultar el apartado 1.4.4.1.(a)).
- Posteriormente, el 7 de febrero de 2022, la Compañía suscribió un acuerdo de gestión de la propiedad con Savills Consultores Real Estate S.A.U. para la prestación de servicios de Property Management (para más información consultar el apartado 1.4.4.1.(b)).

6. **Cambio de denominación social y acogimiento al régimen SOCIMI**

- El 13 de septiembre de 2022, la Compañía deliberó y acordó, en su Junta General Extraordinaria de Accionistas, la modificación de su denominación social de LAUNTHON INVEST S.A. a LAUNTHON INVEST SOCIMI, S.A. Este cambio estatutario se formalizó y se hizo público a través de escritura pública otorgada el 21 de septiembre de 2022, ante el

Notario de Madrid, Francisco Javier Piera Rodríguez, bajo número 2.066 de su protocolo cuya inscripción fue denegada por el registro de Madrid argumentando la necesidad de aumentar el capital social antes de modificar la denominación social, y en consecuencia fue ratificada por la Junta General de Accionistas extraordinaria y universal celebrada el 5 de junio de 2024, y elevado a público a través de escritura pública otorgada el 6 de junio de 2024, ante el Notario de Madrid, D. Eduardo Ávila Rodríguez, bajo número 2.118 de su protocolo, e inscrita en fecha 27 de junio de 2024.

- El 13 de septiembre de 2022, durante la sesión de la Junta General Extraordinaria, los accionistas de la Compañía acordaron aplicar el régimen fiscal especial de SOCIMI. Dicha opción fue comunicada a la administración tributaria española el día 26 de septiembre del mismo año, con la finalidad de aplicar el régimen fiscal previsto para las SOCIMIs con efectos desde el ejercicio 2022 (Ver Anexo V).

7. Otros acontecimientos relevantes

- El 5 de junio de 2024, la Compañía, en su Junta General Extraordinaria de Accionistas, resolvió aumentar el capital social mediante la emisión de 4.940.000 acciones nuevas, representadas por anotaciones en cuenta, de UN EURO (€1,00) de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones preexistentes, numeradas secuencialmente del 60.001 al 5.000.000, inclusive, y conferir los mismos derechos que las acciones preexistentes. Las acciones recién emitidas tienen un precio igual a su valor nominal, sin prima de emisión asociada. El aumento de capital anterior se ejecutó utilizando las reservas de la Compañía. El acuerdo fue elevado a público mediante escritura pública otorgada el 6 de junio de 2024, ante el Notario de Madrid, D. Eduardo Ávila Rodríguez, bajo número 2.118 de su protocolo, e inscrita en fecha 27 de junio de 2024.
- El 5 de junio de 2024, en su Junta General Extraordinaria de Accionistas, la Compañía ratificó la decisión tomada en la reunión del consejo de la Compañía, celebrada el 17 de mayo 2024, de solicitar la incorporación de las acciones de la Compañía para su negociación en el segmento BME Scaleup del BME MTF Equity.

1.4.2. Datos de inversión de la Compañía

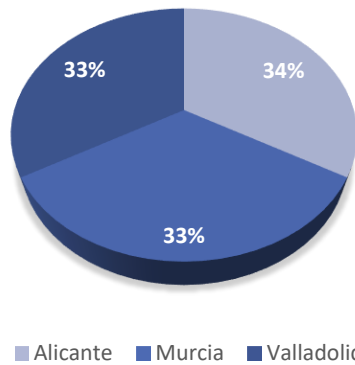
La actividad principal de la Compañía es la tenencia y explotación de bienes inmuebles, de tipo logístico, a través de contratos de arrendamiento, ya sea en propiedad directa o indirectamente a través de sus Filiales. La tipología de inversión está enfocada principalmente en centros

logísticos de última milla. El objetivo principal es arrendar los bienes inmuebles a largo plazo para maximizar los ingresos a medio plazo y la rentabilidad de las inversiones en cartera.

La Compañía, a través de sus Filiales, posee una cartera de 3 activos valorada en €82.100.000 a fecha de 31 de octubre de 2023, según se indica en los informes de valoración emitidos por Jones Lang LaSalle España, S.A. (en adelante, "JLL") el 22 de mayo de 2024. (Ver Anexo III)

La cartera se encuentra diversificada en las provincias de Alicante, Murcia y Valladolid, contando con un activo en cada una de ellas.

Ubicación gráfica de los activos



Concentración geográfica: Alicante, Murcia y Valladolid

Tipología de inmuebles: Centros logísticos de última milla

Duración del contrato de arrendamiento a largo plazo basado en la tipología de activos:

- **Centro Logístico Alicante:** El contrato de arrendamiento de este activo tiene una duración inicial de 15 años a partir del año 2021, con un periodo mínimo de arrendamiento es de 6 años.
- **Centro Logístico Murcia:** El contrato de arrendamiento de este activo tiene una duración inicial de 10 años a partir del año 2020, con un periodo mínimo de arrendamiento es de 6 años.

- **Centro Logístico Valladolid:** El contrato de arrendamiento de este activo tiene una duración inicial de 15 años a partir del año 2021, con un periodo mínimo de arrendamiento es de 5 años.

Renovación de Contratos de Arrendamiento: Los contratos de arrendamiento mencionados anteriormente incluyen una cláusula de renovación la cual implica que, si el arrendatario lo solicita al arrendador con al menos nueve meses de antelación a la fecha de vencimiento, mediante carta certificada con acuse de recibo, el contrato se renovará automáticamente en los mismos términos y condiciones por dos periodos adicionales de cinco años cada uno para los activos de Alicante y Valladolid. Para el activo de Murcia, se contempla la posibilidad de prorrogarlo por tres (3) periodos de 5 años cada uno, con un preaviso de seis meses.

Todos los contratos de alquiler existentes están en vigor, lo que garantiza el uso continuado de estos activos.

A continuación, se detallan algunas de las principales características sobre los tres activos:

Activo	Fecha de adquisición	Tipología	Provincia	Superficie (m ²)	Valor neto de mercado ²	Nivel de Ocupación
ACTIVO 1- VESALF ALICANTE	29/10/2021	CENTRO LOGISTICO	ALICANTE	29.618	€32.300.000	100%
ACTIVO 2- VESALF MURCIA	29/10/2021	CENTRO LOGISTICO	MURCIA	45.176	€24.900.000	100%
ACTIVO 3- VESALF VALLADOLID	29/10/2021	CENTRO LOGISTICO	VALLADOLID	43.005	€24.900.000	100%
Total	-	-	-	-	82.100.000	

² Los tres activos están valorados a fecha de 31 de octubre de 2023.

En la actualidad, los tres activos están completamente alquilados, representando así el 100% del valor de mercado de la cartera de la Compañía.

1.4.3. Amortización y depreciación de los activos inmobiliarios

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:

Tipo de Elementos	Años de Vida Útil
Centros Logísticos	14
Garajes	33

Al finalizar cada ejercicio, el Grupo lleva a cabo una revisión exhaustiva de los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización aplicados a sus inversiones inmobiliarias. En caso de ser necesario, estos parámetros se ajustan de manera prospectiva para garantizar la precisión y coherencia de la contabilidad de la Compañía.

1.4.4. Modelo de negocio, estrategia y política de inversión, y ventajas competitivas de la Compañía

El modelo de negocio de la Compañía se fundamenta en la inversión, tanto directa como indirecta, en activos inmobiliarios de índole logística, con el fin de arrendarlos a clientes de primer nivel a largo plazo. Esta estrategia se sustenta en el reconocimiento del crecimiento constante y la estabilidad inherente al sector logístico, así como en la demanda continua de instalaciones idóneas por parte de arrendatarios que buscan optimizar sus operaciones. Al enfocarse en el alquiler a largo plazo, la Compañía asegura una base de ingresos estable y predecible lo que fortalece su posición en el mercado.

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. Sin embargo, las Filiales del Grupo han contratado a las entidades Savills Consultores Real Estate S.A.U., Savills Investment Management LLP y TMF Spain S.A para

externalizar las funciones de Asset y Property Management, así como otras gestiones administrativas (véase la sección 1.4.4.1 para una explicación detallada de estos contratos y funciones). En el momento de publicación de este Documento, la Compañía cuenta con tres centros logísticos en su cartera, situados en Alicante, Valladolid y Murcia, respectivamente, en las que invierte a través de sus Filiales. Cada uno de estos activos cuenta con un único inquilino, Amazon Road Transport S.L.U (“**Amazon**”), comprometido contractualmente por un periodo mínimo de arrendamiento de 6 años para Alicante y Murcia, y 5 años para el activo de Valladolid (consultar sección 1.6.1 para información adicional).

1.4.4.1 Contratos de gestión

a. Gestión de los Activos – Asset Management

Con fecha 12 de enero de 2022, las Filiales suscriben un contrato con Savills Investment Management LLP para la externalización de la gestión de los activos inmobiliarios (Asset Management). Este contrato tiene vigencia indefinida desde la fecha de firma y puede ser terminado por cualquiera de las partes según las cláusulas 17.2 o 17.3, las cuales incluyen la terminación por venta de propiedades, cambio de control, incumplimiento grave del contrato, acciones legales, pérdida de autorización legal o cese de actividad de Savills Investment Management LLP como gestor de los activos inmobiliarios.

Savills Investment Management LLP forma parte de la rama societaria de Reino Unido del grupo Savills Plc, que también incluye a Savills IM Investment Limited, accionista minoritario de la Compañía que posee el 2,25%. Por lo tanto, no tiene ninguna vinculación con Savills Consultores Real Estate S.A.U., ya que esta última pertenece a la rama societaria de España, aunque ambas comparten en última instancia la misma matriz, Savills Plc, con sede en el Reino Unido. Además, Fernando Ramírez de Haro, consejero de la compañía, es director para España y Portugal de Savills Investment Management LLP. Los principales términos del mencionado contrato se pueden diferenciar por categorías, y son los siguientes:

- Preparar un Plan de Negocio para las Propiedades, sujeto a la aprobación por escrito de las Filiales. Este Plan incluye proyecciones anuales de flujo de efectivo que incorporan ingresos y gastos a nivel de Propiedades y Filiales, revisión de iniciativas de gestión de activos actuales y próximas, y análisis de la competencia.
- Proponer nuevas iniciativas de gestión, reposicionamiento y CAPEX a las Filiales.
- Llevar a cabo una revisión trimestral del Plan de Negocio y recomendar a las Filiales cualquier enmienda o variación propuesta que considere relevante.

Implementación

Se encarga de dirigir y supervisar aspectos clave, como la revisión de rentas y presupuestos de CAPEX, la promoción del arrendamiento de propiedades vacantes y la gestión de vencimiento de los arrendamientos. También participa en reuniones periódicas para revisar el desempeño general y discutir estrategias de gestión y marketing.

Rendimiento y elaboración de informes

Savills Investment Management LLP se encarga de la gestión de la liquidez para garantizar un equilibrio adecuado entre los gastos y las distribuciones previstas. Además, se encarga del cumplimiento de las obligaciones de deuda y de llevar a cabo las pruebas de cumplimiento de covenants para las Filiales, revisando detenidamente los documentos de los informes bancarios pertinentes. Otro aspecto clave de su labor es asegurar el cumplimiento fiscal adecuado, garantizando que se cumple con todas las obligaciones tributarias en tiempo y forma. En cuanto a la elaboración de informes, el gestor debe preparar un informe trimestral que proporcione una visión detallada de la situación financiera de las Filiales, incluyendo información sobre ingresos, gastos y flujos de efectivo. Además, se encarga de elaborar un informe anual como parte del Plan de Negocio, que muestra los flujos de efectivo reales y previstos de la Compañía, así como un análisis detallado de la situación financiera.

Remuneración

Conforme al contrato, el pago por los Servicios de Asset Management descritos previamente se efectúa trimestralmente. La remuneración es calculada de manera prorrateada para cualquier período inferior a un trimestre. La tarifa anual convenida es el 0,25% del valor acordado de cada uno de los activos, que son los detallados a continuación: a) Alicante: €38,753,387; b) Murcia: €27,125,000; y c) Valladolid: €29,191,653.33.

El valor de cada uno de estos activos se determina mediante acuerdo entre el Asset Manager y las Filiales, basado en la estimación de valor de los activos a la fecha de suscripción del contrato en enero de 2022. Estos valores no se actualizan anualmente.

En el ejercicio 2022, el importe total pagado por las tres filiales fue de €776.609, mientras que en el ejercicio 2023, las tres filiales pagaron al Asset Manager un importe total de €242.583. La diferencia entre la remuneración pagada en 2022 y 2023 se debe a que la primera incluye costes de servicios adicionales asociados con la compraventa de los tres activos.

b. Gestión de la Propiedades - Property Management

Las Filiales también han suscrito un contrato de externalización de servicios para la gestión de sus propiedades (Property Management), en fecha 7 de febrero de 2022, con la entidad Savills Consultores Real Estate S.A.U. El contrato tiene una duración obligatoria de dos años para ambas partes. Se incluye una cláusula de renovación que estipula que, en caso de que alguna de las partes no notifique la rescisión del contrato con al menos 3 meses de antelación a su término inicial o a cualquiera de sus prórrogas, este se renovará automáticamente. A la fecha de este DIAM, el contrato sigue en vigor.

A pesar de que Savills Consultores Real Estate forma parte del mismo grupo global que Savills Investment Management y Savills IM Investments bajo Savills Plc, no tiene conexión directa ni con la Compañía ni con sus accionistas, ya que opera como entidad separada dentro de la rama societaria española de Savills Plc. Los principales términos del contrato se pueden diferenciar por categorías, y son los siguientes:

Gestión Técnica

Savills Consultores Real Estate S.A.U. desempeña la gestión técnica, asegurando el mantenimiento y control de los equipos e instalaciones utilizados por el arrendatario. Esto incluye inspecciones técnicas semestrales y recopilación de documentación para garantizar el cumplimiento del mantenimiento técnico legal. Además, debe supervisar el estado de conservación y mantenimiento de las instalaciones de acuerdo con su antigüedad, verificar las adaptaciones realizadas por el arrendatario y ofrecer análisis y sugerencias sobre solicitudes técnicas. Se encarga de gestionar los cambios normativos que requieran obras o adaptaciones en el edificio y coordinar el fin de la vida útil de las instalaciones por parte del arrendador.

Gestión Operativa

Realizar una variedad de servicios bajo las directrices del arrendador. Estos incluyen tomar medidas inmediatas en caso de emergencia, actuar como intermediario único con terceros, hacer seguimiento de las quejas del propietario y sostener reuniones trimestrales con el inquilino.

Gestión Jurídica

Se encarga de la gestión jurídica, asegurando el cumplimiento de la normativa vigente, manteniendo relaciones con la administración pública, gestionando las pólizas de seguros y efectuando el pago de impuestos.

Gestión en materia de ESG

En términos de ESG, es responsable de definir las obligaciones del Emisor en cuanto a la sostenibilidad de los activos. Asimismo, se encarga de diseñar, implementar y mejorar programas destinados a optimizar la sostenibilidad de dichos activos, asegurándose de que se cumplen los estándares requeridos. Finalmente, promueve la inclusión de criterios de sostenibilidad al proporcionar asesoramiento sobre el mantenimiento o las mejoras de la propiedad bajo gestión (para más detalles ver la sección 1.5. en la que se detallan las inversiones futuras).

Remuneración

Por la prestación de sus servicios en 2023, Savills Consultores Real Estate S.A.U. percibió la suma de €31.500 anuales (equivalente a €2.625 mensuales / €875 por cada activo al mes). Además, el acuerdo contempla el pago de honorarios adicionales por la provisión de otros servicios de consultoría, entre los que se incluye la coordinación de obras.

En el ejercicio 2022, el importe total pagado por las tres filiales fue de €33.296, mientras que en el ejercicio 2023, las tres filiales pagaron al Property Manager un importe total de €79.295,68. De este importe, €57.098,56 fueron pagados por Vesalf Murcia por los servicios adicionales relacionados con la reparación de la nave en Murcia.

El importe por activo al mes detallado anteriormente se actualiza en función del IPC. En concreto, en 2024, se ha aplicado un incremento por IPC del 3,1%, por lo cual el importe actual asciende a €953,55 por activo al mes.

c. Contrato de servicios de gestión administrativa

En 2021, el Grupo firmó un contrato de gestión administrativa con TMF Spain, S.A. (TMF). La Compañía y sus Filiales se adhirieron en diferentes fechas, resultando en un total de cuatro contratos distintos. La Compañía suscribió el contrato el 28 de octubre de 2021, mientras que las Filiales lo hicieron el 17 de diciembre de 2021 mediante tres contratos separados. TMF ofrece una variedad de servicios, que incluyen contabilidad, secretaría corporativa, constitución de sociedades y gestión y administración de empresas.

El Contrato entró en vigor en las fechas especificadas (28 de octubre y 17 de diciembre de 2021) y tiene una duración indefinida. No obstante, cualquiera de las partes tiene la facultad de dar por terminado el acuerdo mediante aviso por escrito con tres meses de antelación.

Servicios Secretariales

Dentro de esta categoría de servicios, TMF se encarga de organizar las reuniones del Consejo de Administración y Junta General Ordinaria de Accionistas para la aprobación de las cuentas

anuales, incluyendo la preparación y gestión de firmas, así como la presentación de documentos ante el registro mercantil. Además, se encarga de mantener y custodiar los Libros Corporativos de la Compañía, notificar a terceros sobre cualquier cambio en la estructura corporativa, brindar asistencia en la elaboración del plan de prevención del delito, y ofrecer apoyo en los procedimientos contra el blanqueo de capitales.

Servicios de Cumplimiento Contable, Administrativo y Fiscal

TMF se encarga de proveer servicios contables y administrativos, incluyendo el establecimiento y mantenimiento del libro mayor general de la Compañía. En relación con la administración de las cuentas anuales, TMF se encarga de la preparación y presentación de las cuentas estatutarias ante el registro mercantil. Además, en su rol de proveedor de servicios de gestión, TMF gestiona todos los procesos de presentación de impuestos y la administración de la tesorería y los pagos de la Compañía.

Remuneración

Por la prestación de sus servicios a la Compañía y sus filiales, TMF Spain S.A. percibe un total de €134.968 anuales al 31 de diciembre de 2023. La retribución es fija y se actualiza anualmente según las variaciones del IPC. Al cierre de 2022, TMF percibió un total de €137.015. La diferencia entre un año y otro se debe a que TMF presta varios servicios ad hoc, lo que puede hacer que el importe varíe de un año a otro.

1.4.4.2. Política de inversión

La política de inversión de la Compañía se enfoca en minimizar riesgos a través de la adquisición de inmuebles que generen un flujo de caja estable. La Compañía se especializa en invertir en activos logísticos ubicados en zonas estratégicas de las principales ciudades de España, como Alicante, Murcia y Valladolid, donde se encuentran los activos de su cartera. Aunque hasta la fecha todas las inversiones se han realizado en territorio nacional, no se descarta la posibilidad de expandir las inversiones a otros países. Los tres activos de la Compañía se destacan por tener contratos de alquiler a largo plazo que cubren al menos el 80% de la superficie, con arrendatarios de primer nivel y un estricto cumplimiento de las condiciones contractuales. La Compañía también tiene como objetivo aumentar el flujo de caja mediante la mejora continua de la calidad de los inmuebles a través de inversiones en pequeñas mejoras y reparaciones. El objetivo es optimizar los procesos operativos, mejorar la eficiencia de la gestión y proporcionar un entorno satisfactorio para el inquilino.

Es importante destacar que todos los activos actualmente en la cartera de la Compañía son de nueva construcción o han sido recientemente rehabilitados (ver sección 1.5), lo que refleja el compromiso con la calidad de las propiedades.

Criterio de rentabilidad

El objetivo de rentabilidad de las inversiones de la Compañía se concreta en una distribución anual de dividendos esperada del 6% así como una TIR objetivo del 7%.

Criterios de apalancamiento

Con el objetivo de maximizar la rentabilidad, se contempla la posibilidad de apalancar las inversiones conforme a los siguientes parámetros:

- Se establece un rango de apalancamiento con un Loan-to-Value (LTV) comprendido entre el 50% y el 65%.
- El calendario de amortización implica que únicamente se pagan intereses mientras que el capital se repaga en su totalidad en el momento del vencimiento del préstamo (100% bullet).

El Emisor se reserva la facultad de ajustar su política de apalancamiento, tomando en consideración tanto el contexto económico general como los factores específicos de la propia Compañía. Entre estos factores se incluyen el coste asociado al endeudamiento y al capital, la valoración de mercado de los activos, las oportunidades potenciales de crecimiento o adquisición, así como cualquier otro elemento relevante que pueda incidir en la toma de decisiones financieras.

A 31 de diciembre de 2023 existe un incumplimiento del ratio "Loan-to-Value", que no supone obligación de efectuar una amortización anticipada total ni parcial según lo establecido en el Facility Agreement. A 31 de diciembre de 2023, el "Loan-to-Value" se sitúa en un 69,48% (62,48% al cierre del 31 de diciembre de 2022) en base a la última valoración de las inversiones inmobiliarias del Grupo, por lo que, según lo establecido en el Facility Agreement, que establece que en el caso de que el ratio del "Loan-to-Value" exceda un 65%, las Filiales tienen la obligación de realizar barrido de la caja excedentaria generada a una cuenta reserva pignorada en favor de dicha entidad financiera. A 31 de diciembre de 2023, el importe de dinero depositado en cuentas corrientes que no es de libre disposición asciende a €558.500.

Criterio de mantenimiento de activos

Para el correcto mantenimiento de sus activos, la Compañía realiza inversiones en CAPEX en base a las necesidades de los mismos. Para más información sobre las inversiones pasadas realizadas en CAPEX, consultar la sección 1.5.

Criterio de reposición de activos

La Compañía tiene vocación patrimonialista, por lo que no se plantean objetivos preestablecidos de desinversión. Las futuras desinversiones en los activos se valorarán por el Consejo de Administración en base a la situación de los propios activos, así como a las oportunidades que ofrezca el mercado en cada momento.

1.4.4.3. Ventajas competitivas

Para la gestión de sus inversiones, la Compañía cuenta con entidades de reconocido prestigio y con una amplia presencia y trayectoria en el mercado.

Los factores claves del éxito de la Compañía son, entre otros:

1. Experiencia de los consejeros de la Sociedad

Los miembros del consejo de la Compañía tienen una amplia experiencia en gestión patrimonial inmobiliaria, con un equipo que acumula más de 60 años de experiencia.

2. Conocimiento extenso de su mercado local

Conocimiento extenso del mercado inmobiliario y del entorno local en el que están localizados cada uno de los activos.

3. Economías de escala en la gestión y el mantenimiento de los activos

El volumen y la tipología de los activos objeto de inversión son propicios para optimizar la eficiencia en la gestión de los mismos beneficiándose de economías de escala.

4. Condiciones de endeudamiento.

La Compañía mantiene un nivel de apalancamiento adecuado y unas condiciones de financiación atractivas que optimizan la rentabilidad de sus inversiones.

5. Localización

La ubicación estratégica de los activos de la Compañía, al encontrarse en zonas bien comunicadas y cercanas a núcleos de población consolidados, representa una ventaja competitiva significativa. Esta situación geográfica privilegiada proporciona un acceso conveniente a las redes de transporte y distribución, facilitando así las operaciones logísticas de los arrendatarios

Los tres activos que se encuentran actualmente en cartera fueron diseñados de acuerdo con los requerimientos de Amazon dentro de su estrategia de distribución de última milla.

6. ESG

Los activos de la Compañía han sido construidos según altos estándares medioambientales y de eficiencia energética, lo que constituye una ventaja significativa en el mercado actual. Este enfoque responde a la creciente demanda de sostenibilidad por parte de arrendatarios y regulaciones gubernamentales, destacando el compromiso de la Compañía con prácticas ambientales responsables y el cumplimiento de requisitos legales y sociales. Además, refleja un sólido compromiso con el bienestar de la sociedad y el medio ambiente, mejorando la imagen y reputación de la Compañía en el mercado.

En particular, el Emisor está comprometido con la inversión en sostenibilidad, como lo demuestra la instalación de paneles fotovoltaicos en los tres centros logísticos y de cargadores eléctricos para vehículos, como se detalla en el apartado 1.5. Estas iniciativas no solo buscan reducir los costes operativos y mejorar la eficiencia energética, sino que también atraer a arrendatarios que valoran la sostenibilidad y desean reducir su huella de carbono. Al anticipar las necesidades de grandes clientes como Amazon y proporcionar infraestructura para vehículos eléctricos, la Compañía se posiciona estratégicamente para retener clientes comprometidos con la transición hacia tecnologías limpias. Este enfoque no solo refuerza la reputación del Emisor, sino que también lo distingue como innovador en la adopción de prácticas sostenibles, consolidando su posición competitiva en el mercado.

7. Entorno económico propicio

A fecha del presente DIAM la Compañía encara una serie de factores favorables a su modelo de negocio, como son las indicadas a continuación:

- Cartera de activos propios ya en rentabilidad.
- Oportunidades del mercado inmobiliario.
- Evolución positiva del sector logístico.

Otras ventajas competitivas

Entre las ventajas competitivas de la Compañía, destacamos

- Arrendatario de primer nivel con solvencia contrastada y previsión de mantenimiento del alquiler a largo plazo.
- Vocación patrimonial y de inversiones a largo plazo.
- Amplia generación de caja por los activos de la Compañía.
- Seguridad de las inversiones dado el perfil Core / Core Plus de las mismas.

1.5 Necesidades de financiación del emisor para llevar a cabo su actividad. Se incluirán las últimas operaciones de financiación llevadas a cabo.

A la fecha de este DIAM, el Grupo ha suscrito un único contrato de financiación con fecha 17 de diciembre de 2021 (en adelante, "Facility Agreement"), el cual se resume en la tabla que se presenta a continuación:

Prestatario	Prestamista	Tipo de Contrato	Cantidad Acreditada	Saldo Pendiente a 31/12/2023	Fecha de Vencimiento	Tipo de Interés
VESALF ALICANTE S.L.U. VESALF MURCIA S.L.U. VESALF VALLADOLID S.L.U.	ING BANK N.V.	Préstamo hipotecario	€67.566.53 3 ³	€57.042.02 4	17/12/202 6	EURIBO R 1 año + 1.45%

A nivel de las Filiales, el préstamo a fecha 31 de diciembre de 2023, se desglosa de la siguiente manera:

- Vesalf Alicante S.L.U: €23.252.032
- Vesalf Murcia S.L.U: €17.514.992
- Vesalf Valladolid S.L.U: €16.275.000

Las Filiales, suscribieron el Facility Agreement con la finalidad de:

- (a) refinanciar la deuda existente (a la fecha de otorgamiento del Facility Agreement) a nivel de las Filiales;
- (b) financiar parcialmente los costes de transacción de las Filiales incurridos en la formalización de la financiación; y
- (c) la refinanciación de la deuda del IVA de Vesalf Alicante y Vesalf Murcia. La deuda de IVA ha sido totalmente pagada a la fecha de este DIAM.

Mediante el Facility Agreement, se concedió en garantía a favor de ING Bank, N.V. (en adelante "ING Bank"):

³ El préstamo inicialmente se dividía en dos tramos: uno por importe de €57.042.024 y otro tramo denominado "VAT Facility" por importe de €10.524.510 Este último tramo se fue repagando conforme la Hacienda Pública devolvía la parte del IVA de la compraventa de los activos por parte de Vesalf Alicante S.L.U., Vesalf Valladolid S.L.U., y Vesalf Murcia S.L.U.

- Prenda sobre la totalidad del capital social de las tres Filiales
- Prenda sobre determinados derechos económicos derivados de los contratos suscritos por LAUTHON y las Filiales para su adquisición y las de las Propiedades, los cuales incluyen:
 - una prenda de primer rango conforme a la ley española sobre las cuentas bancarias vinculadas a las obligaciones derivadas del Contrato de Financiación;
 - una prenda de primer rango conforme a la ley española sobre los derechos derivados de los contratos de arrendamiento, el contrato de gestión de propiedad, el contrato de gestión de activos, el Contrato de Financiación y los acuerdos auxiliares firmados en relación con el financiamiento;
 - una prenda de primer rango conforme a la ley española sobre las devoluciones de IVA frente a las Autoridades Tributarias españolas; y
- Una hipoteca de primer rango sobre las Propiedades.

La financiación suscrita está vinculada al cumplimiento de diversas ratios financieras, conocidos como "*Financial Covenants*", los cuales se describen a continuación:

a. Forward interest coverage ratio

Cada una de las Filiales deberá garantizar que, en cualquier momento hasta la Fecha de Terminación, el Ratio de Forward interest coverage ratio (según se define este término en el Facility Agreement) sea igual o superior a 3,00x.

Forward Looking Interest Cover Ratio significa para los prestatarios (considerados en su conjunto) en cualquier fecha relevante, la relación entre los ingresos netos por alquiler previstos y los costes por intereses previstos.

b. Loan-to-value ratio

Cada una de las Filiales deberá garantizar que la relación Loan-to-value (según se define este término en el Facility Agreement) correspondiente no supere:

- (i) El hard covenant de 70% en relación con cualquier Fecha de Pruebas (según se define este término en el Facility Agreement) entre la fecha de firma del Facility Agreement y (e incluyendo) el tercer aniversario de la fecha del Facility Agreement;

- (ii) El hard covenant que pasará a ser del 67,5% en relación con cualquier Fecha de Pruebas entre el tercer aniversario y (e incluyendo) la Fecha de Terminación del Facility Agreement;y
- (iii) El soft covenant de 65% en relación con cualquier Fecha de Prueba entre la fecha de firma del Facility Agreement e incluyendo el tercer aniversario de la fecha del Facility Agreement, cuyo incumplimiento obliga a redirigir los ingresos de renta a la cuenta de repago.

Loan-to-value significa, en cualquier momento, la proporción que representan los préstamos pendientes puestos a disposición en virtud de la línea de crédito a Vesalf Alicante, el Vesalf Murcia y el Vesalf Valladolid menos los importes en las cuentas de reserva (excepto los importes correspondientes a las devoluciones de IVA que se depositen en las cuentas de reserva) respecto de la suma del valor de mercado de los Inmuebles (determinado de acuerdo con la tasación más reciente de los Inmuebles en ese momento) propiedad de los prestatarios (expresado en porcentaje).

c. Forward debt yield ratio

(i) A partir de la fecha del Facility Agreement y hasta (e incluyendo) el tercer aniversario de la fecha del Facility Agreement, el Ratio Forward debt yield (según se define este término en el Facility Agreement) deberá ser igual o superior al seis por ciento (6%).

(ii) A partir del tercer aniversario y hasta (e incluyendo) la Fecha de Terminación, el Ratio Forward debt yield sea igual o superior al (6,5%).

Forward looking debt yield ratio: significa para los prestatarios (considerados en su conjunto) en cada fecha relevante, la relación entre los ingresos netos futuros por alquiler y los importes pendientes del préstamo de la línea de crédito a Vesalf Alicante, el Vesalf Murcia y el Vesalf Valladolid.

Los tres covenants se evaluarán el 30 de junio y el 31 de diciembre de cada año durante la vigencia del acuerdo de financiación, siendo la primera fecha de evaluación el 30 de junio de 2022.

Reparaciones y conservación

El 27 de febrero de 2023, la Compañía suscribió un contrato de reparaciones con la constructora Beatazul S.A. para abordar el "Wind Suction Defect", un defecto estructural existente en el activo situado en Murcia, que comprometía la estabilidad debido a la incapacidad de la estructura del

techo para resistir adecuadamente la carga de succión del viento según las normativas técnicas aplicables. La inversión total para esta reparación ascendió a €1.055.000

Dado la modernidad de los activos todas las inversiones futuras se centran en ESG las cuales son:

- Certificado Breeam en uso para las propiedades de Murcia, Valladolid y Alicante- Un certificado ESG del comportamiento sostenible de los activos. Evalúa el desempeño medioambiental en dos partes distintas: En primer lugar, analiza las características del edificio en sí mismo y de sus instalaciones. En segundo lugar, evalúa la gestión a través de políticas, procedimientos y prácticas implementadas en el edificio. Importe aproximado €75.000 (€25.000 por cada centro logístico).
- Instalación de paneles fotovoltaicos en los tres centros logísticos- el objetivo de la inversión es reducir el consumo eléctrico de las naves en un 35 %, además del ahorro mejora la huella de carbono de los inmuebles. Importe aproximado €405.000 (€135.000 por cada centro logístico).
- Instalación de cargadores eléctricos de coche en los tres centros logísticos- Amazon quiere aumentar la flota de furgonetas de reparto eléctricas, en un futuro próximo necesitarán más de las que actualmente existen. Importe aproximado €420.000 (€140.000 por cada centro logístico).

Estas inversiones se llevarán a cabo en el corto plazo, abarcando el presente año y el 2025.

- **Financiación de actividad diaria e inversiones futuras**

Las necesidades de inversión futuras no requerirán financiación adicional mediante préstamos, exceptuando el Facility Agreement con ING Bank, ni ampliaciones de capital. Esto se debe a la generación de efectivo proveniente del arrendamiento de las tres propiedades de la Compañía, los cuales son suficientes para respaldar sus actividades operativas.

Es importante destacar que, aunque existe una acumulación de caja, se han establecido restricciones para su uso total, excluyendo las inversiones en CAPEX. Estas restricciones se deben al incumplimiento del covenant del LTV del 65%, tal y como se explica anteriormente en la sección 1.4.4.2. Este enfoque se ha implementado para garantizar la estabilidad financiera y la capacidad de la Compañía para hacer frente a sus compromisos operativos. Esta medida actúa como un mecanismo de control financiero que limita el acceso a fondos, previniendo así gastos no esenciales o excesivos. Al hacerlo, se asegura que los recursos disponibles se utilicen de manera prudente y eficiente, manteniendo la liquidez necesaria para las operaciones fundamentales de la empresa.

Para financiar las inversiones futuras, se planea utilizar la caja acumulada de períodos anteriores. En el caso de que los fondos acumulados no sean suficientes para cubrir las necesidades de inversión, se considerará realizar nuevas aportaciones de socios en colaboración con los accionistas actuales. Este enfoque permite mantener un equilibrio financiero saludable y garantizar el crecimiento sostenible de la Compañía a largo plazo.

1.6 Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.

En cumplimiento con lo previsto en la Circular 1/2023 de BME Scaleup, LAUTHON ha encargado a Agrupación Técnica del Valor, S.A. ("ATV") una valoración de mercado independiente de sus acciones a 30 de abril de 2024 (ver Anexo II). El Mercado no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas, ni tampoco el resultado de la valoración.

Para la elaboración del informe de valoración, entre otra información, ATV ha utilizado la siguiente información proporcionada por la Sociedad:

- 1) Informes de valoración de los activos de las 3 Filiales emitidos en mayo 2024 por experto independiente JLL, bajo la normativa internacional RICS.
- 2) Cuentas anuales individuales e informe de gestión del ejercicio 2022 de LAUTHON y de las Filiales Vesalf Alicante, Vesalf Murcia y Vesalf Valladolid.
- 3) Cuentas anuales consolidadas e informe de gestión del ejercicio 2023 de LAUTHON y de las 3 Filiales firmados por el Consejo de Administración.
- 4) Balance y cuenta de pérdidas y ganancias provisionales del 4T del ejercicio 2023.

Adicionalmente, a la información proporcionada por el Emisor, ATV ha utilizado:

- 1) Información pública de instituciones oficiales: Instituto Nacional de Estadística, Banco de España, Ministerio de Economía y Hacienda, etc.
- 2) Estudio Ratios Sectoriales de Oriol Amat con la colaboración de UPF Barcelona School of Management, ACCID (Associació Catalana de Comptabilitat y Direcció) y el Registro de Expertos Contables.

- 3) Encuesta Market Risk Premium and Risk-Free Rate used for 96 countries in 2024, elaborado por Pablo Fernández, professor de Finanzas en IESE Business School.
- 4) Información económico-financiera aportada por Aswath Damodaran.

El informe se ha elaborado a petición del Emisor, y tiene el consentimiento para su inclusión. La información se ha reproducido con exactitud y no se omite ningún hecho que pueda hacer la información inexacta o engañosa.

Metodología

La Compañía objeto de valoración no cuenta con una actividad recurrente sino con la tenencia de participaciones como la base de su funcionamiento. Vemos como el método más apropiado el Triple NAV para su valoración.

El Triple NAV es un método de valoración estático que consiste en calcular el valor de una compañía a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos, y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

Adicionalmente, la metodología del Triple NAV se basa en el aislamiento de la estrategia de la sociedad ante su situación estática. Viene a ser el valor que se generaría tras la comercialización de los activos y la compensación de sus deudas y contingencias. Por tanto, el Triple NAV simula la disolución de la empresa y el resultado de ello es su valor liquidativo, aunque el propio procedimiento no se realice bajo esa suposición.

La consideración de los activos y pasivos por impuestos diferidos en la valoración se basa en el hecho de que, como consecuencia de la puesta a valor de mercado de los activos, puede surgir una plusvalía o minusvalía respecto a su valor neto contable. El afloramiento de una plusvalía, como diferencia entre el valor neto contable y el valor de mercado, lleva inherentemente asociada el nacimiento de una obligación tributaria (o un crédito tributario en caso de una minusvalía). Expuesto de otro modo, cabría decir que no es posible reconocer una plusvalía sin tener en cuenta su efecto impositivo en el Impuesto sobre Sociedades. Puesto que el Triple NAV como metodología se basa en el afloramiento teórico de las plusvalías latentes de los activos, atribuibles a los accionistas, dichas plusvalías deben ser ajustadas por la parte de la plusvalía que no es atribuible a los accionistas, y de la que es acreedora la Hacienda Pública.

Proceso de Valoración

La valoración se lleva a cabo siguiendo la siguiente secuencia

1. Valoración de las sociedades Filiales

Las tres Filiales son sociedades vinculadas, cada una asociada a un activo inmobiliario cuyo valor de mercado se ha actualizado a octubre de 2023. Después de estimar las plusvalías o minusvalías generadas mediante la comparación con los valores contables, se procede a valorar cada sociedad utilizando el método Triple NAV.

Inversiones en activos inmobiliarios

El 99,4% de los activos de las 3 Filiales consisten en Inversiones Inmobiliarias cuyo valor contable a diciembre de 2023 suma a 69 millones de euros (valor contable). Los inmuebles registrados en este epígrafe están dedicados total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas.

Los valores se presentan por su costo de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro si procede. El importe se divide entre el del suelo edificado y la edificación, en base a los porcentajes reflejados en la escritura de compraventa, recogidos a su vez de la información obtenida del catastro. Anualmente, son valorados por expertos independientes para determinar su valor de mercado.

Los valores de los terrenos y edificación se desglosan en el siguiente cuadro.

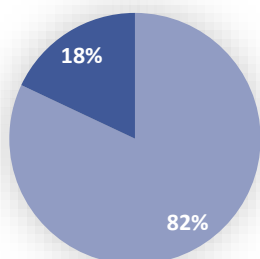
Valor Contable y Amortización	Vesalf Alicante S.L.U	Vesalf Murcia S.L.U	Vesalf Valladolid S.L.U	Total
Terrenos	10.025.063	5.782.823	6.592.837	22.400.723
Construcciones	17.174.802	15.149.098	14.432.050	46.755.950
Inversiones inmobiliarias	27.199.865	20.931.922	21.024.887	69.156.674
Amortización Anual	(1.173.026)	(845.933)	(461.499)	(2.480.458)

Las 3 Filiales están principalmente financiadas por deudas ajenas (80% apróx.) soportando un coste financiero relativamente bajo de 1,7%. Según confirmado con las cuentas anuales de 2023, no caben ajustes de valores ni de Patrimonio Neto ni de los pasivos en ninguna de las tres sociedades. Para la presente valoración, se toman como referencia los saldos a diciembre de 2023.

Los ingresos vienen de las rentas de las naves en su mayoría, que se actualizan anualmente según el IPC. Debido a la alta cuota de amortización, presentan pérdidas las sociedades Vesalf Alicante y Vesalf Murcia.

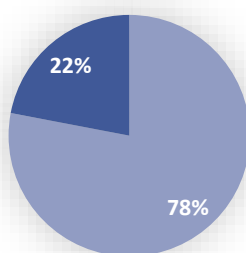
Cabe mencionar que las sociedades registran los gastos incurridos por la gestión de sus activos

Vesalf Alicante S.L.U



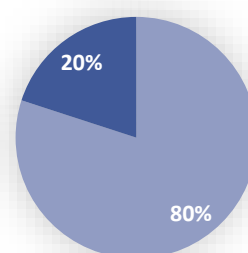
■ Pasivo ■ Patrimonio Neto

Vesalf Murcia S.L.U



■ Pasivo ■ Patrimonio Neto

Vesalf Valladolid S.L.U.



■ Pasivo ■ Patrimonio Neto

y dichos gastos han sido considerados para la valoración de los inmuebles en los informes de expertos independientes.

2. Aplicación del valor de las Filiales dentro de la sociedad matriz

a. Comparación entre el valor de mercado y el valor contable de las Inversiones en Empresas del grupo a l/p de LAUTHON

En su análisis de la diferencia entre el valor de mercado y el valor contable de las inversiones inmobiliarias de cada filial, ATV ha empleado los valores de mercado de los activos inmobiliarios obtenidos de los informes de valoración de JLL (Valoración de Activos).

A continuación, se presentan los resultados de cada filial:

	Patrimonio Neto	Valor contable Inv.Inmob.	Valor mercado Inv.Inmob.	Plusvalía/Minusvalía	Triple NAV
Vesalf Alicante S.L.U.	5.152.224	27.199.865	32.300.000	5.100.135	10.252.379
Vesalf Murcia S.L.U.	4.805.640	20.931.922	24.900.000	3.968.078	8.773.718
Vesalf Valladolid S.L.U.	4.547.028	21.024.887	24.900.000	3.875.113	8.422.141
Total	14.504.892	69.156.674	82.100.000	12.943.326	27.448.238

El valor contable agregado de los activos inmobiliarios es de €69.156.674, mientras que el valor de mercado agregado obtenido a través de los informes de valoración compilados por Jones Lang LaSalle España S.A, alcanza los €82.100.000. Estos dos valores dan una diferencia bruta (ganancias de capital) de €12.943.326.

b. Determinación del valor de mercado de la deuda

A 31 de diciembre de 2023 el saldo del valor de mercado de la deuda es cero.

c. Estimación de los gastos de gestión y estructura

La tasa de descuento aplicada se ha calculado como la media ponderada de las tasas de descuento aplicables a cada uno de los activos inmobiliarios, que asciende a 8%, y la tasa de continuidad en este caso se ha aplicado un 1%.

	2024	2025	2026	2027	2028	2028	2030	2031	2032	2033
Gasto de estructura	(180.831)	(182.640)	(184.466)	(186.311)	(188.174)	(190.055)	(191.956)	(193.876)	(195.814)	(197.772)
Período	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5
Factor	0,96225	0,89097	0,82497	0,76387	0,70728	0,65489	0,060638	0,56146	0,51987	0,48136
Gasto actualizado	(174.005)	(162.727)	(152.180)	(142.316)	(133.092)	(124.466)	(116.398)	(108.854)	(101.799)	(95.201)
Total período explícito 10 años										(1.311.031)
Valor Terminal										(661.208)
Total gasto estructura										(1.972.238)

Se ha incorporado un Test de Sensibilidad para derivar un rango de valores para el gasto de estructura, variando tanto la tasa de descuento como la tasa de continuidad/crecimiento (g).

Se ha tomado en cuenta como valor certificado el valor central.

Test de Sensibilidad				
Tasa de descuento	Tasa de crecimiento g			
		0,80%	1,00%	1,20%
	9,00%	1.731.597	1.744.380	1.757.818
8,00%	1.952.599	1.972.238	1.993.034	
7,00%	2.256.019	2.287.478	2.321.107	

d. Cálculo del efecto fiscal

Dado que la sociedad está sujeta al régimen SOCIMI, partiendo de la premisa del cumplimiento de los requisitos establecidos, el tipo de gravamen aplicable para el cálculo del Impuesto de Sociedades es 0%.

e. Obtención del Triple NAV de LAUTHON INVEST SOCIMI S.A.

Patrimonio Neto	IV. Inv. en el Grupo y sociedades asociadas a I/p (I)	Valor mercado Inver. en emp. del grupo (II)	Plusvalía/Minusvalía(II -I)	Gasto Estructura	Triple NAV
29.910.801	29.358.238	27.448.238	(1.910.000)	(1.972.238)	26.028.562

Resultado de Valoración

Con base en la información proporcionada y el proceso detallado de valoración descrito previamente, el valor de LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. se determinaría de la siguiente manera:

La valoración se fundamenta en una metodología objetiva y generalmente aceptada, con la finalidad de la determinación del valor razonable en los términos en los que se define en la NIIF 13 de Medición de Valor Razonable, siendo el método principal de valoración empleado el Triple NAV, generalmente utilizado para valorar este tipo de compañías, pero debidamente complementado con técnicas de valor presente, a través de descuento de flujos de caja, para la estimación de costes de estructura y medición de valores indirectos asociados a los valores de explotación de los principales activos inmobiliarios involucrados en el proceso.

Dicha valoración ha sido realizada de acuerdo a las IVS y considerando aquellas bases de aplicación vinculadas a las Normas Profesionales (NP) 1 y 2 y a la OBPVA de valoración de empresas y de valoración de intereses de empresas incorporadas en el REDBOOK. A 30 de abril de 2024, el valor razonable de la sociedad equivale a **€26.028.562**.

Atendiendo al informe de valoración emitido por ATV, el 30 de abril de 2024, el Consejo de Administración de la Compañía, en su sesión celebrada el 17 de julio de 2024, acordó un precio de referencia de €5,20 por acción, lo que supone un valor total para el 100% de las acciones de la Compañía de €26.000.000.

1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios

La cartera de activos se concentra en las provincias de Alicante, Murcia, y Valladolid e incluye una totalidad en tres activos. Concretamente, uno se encuentra en la provincia de Alicante con un valor de mercado⁴ de €32.300.000, uno en Murcia con un valor de mercado⁵ de €24.900.000 y uno en la provincia de Valladolid con un valor de mercado⁶ de €24.900.000.

Los tres activos actualmente están arrendados al mismo inquilino, Amazon Road Transport S.L.U, y se encuentran bajo el régimen de tenencia absoluta.

La gestión de activos se ha externalizado a Savills Investment Management LLP en lo que respecta a la gestión de activos ("*Asset Management*"), y a Savills Consultores Real Estate S.A.U. en lo que respecta a la gestión de propiedades ("*Property Management*"). Para obtener más información sobre estos acuerdos, consultar la sección 1.4.4.1.

1.6.1.1. Informe de valoración de los activos realizados por un experto independiente

Los informes de Valoración de los activos del Emisor a 31 de octubre 2023 han sido emitidos por JLL el 22 de mayo de 2024 y han sido elaborados de acuerdo con los estándares RICS de Valoración y Evaluación publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors en base al Valor de Mercado.

⁴ Fecha de valor de mercado: 31 de octubre 2023

⁵ Fecha de valor de mercado: 31 de octubre 2023

⁶ Fecha de valor de mercado: 31 de octubre 2023

La principal metodología empleada por JLL en la valoración individual de los activos de la Compañía ha sido la de capitalización de rentas, aunque también se han considerado indicadores de precio por metro cuadrado.

El valor estimado del alquiler se basa en una combinación de evidencia de arrendamiento y factores prevalentes, incluyendo oferta, demanda y ocupación, junto con la opinión profesional de los analistas experimentados del equipo JLL.

A continuación, se proporcionan los valores de alquiler estimados para la Propiedades:

- ERV de áreas de almacén y oficinas: € 6,00/m²/mes
- Área de estacionamiento de furgonetas y coches: € 1,25-2,00/m²/mes basado en el área de terreno.⁷

Hipótesis generales:

- Las valoraciones se proporcionan netas de los costes del comprador.
- Se asume una propiedad del 100%.
- Todas las valoraciones no tienen en cuenta el apalancamiento o la fiscalidad.

Gastos y Costes no Recuperables:

Se ha considerado una tarifa de gestión del 0.5 % como costes no recuperables. Todos los demás gastos son asumidos por el inquilino.

Rendimientos⁸

- Rendimiento neto inicial: 4.40-4.70%
- Rendimiento neto equivalente: 4.20-4.30%
- Rendimiento neto de reversión: 4.06-4.23%

Comercialización

⁷ El dato proporcionado se basa en un rango obtenido a partir del valor estimado del alquiler del área de estacionamiento indicado en la valoración de cada activo.

⁸ El dato proporcionado se basa en un rango obtenido a partir del valor estimado rendimiento indicado en la valoración de cada activo.

De acuerdo con los factores mencionados anteriormente, el valorador opina que la venta del inmueble en cuestión tomaría entre 6 y 9 meses en el mercado actual, incluyendo la due diligence y la financiación.

En cuanto a la demanda de inversores, la valoradora estima que tanto compradores nacionales como internacionales considerarían el activo en cuestión; incluyendo fondos internacionales, empresas inmobiliarias, empresas cotizadas, empresas de seguros y fondos soberanos.

Arrendabilidad

El valorador opina que, si todo el inmueble estuviera desocupado, esperaría que, debido a su ubicación, tamaño y características, tardaría entre 9 y 15 meses en estar alquilado al 100% a un nuevo inquilino, incluyendo tiempo para negociaciones e incentivos.

En cuanto a los incentivos para el inquilino, JLL estima que entre 3 y 5 meses de alquiler en el mercado actual.

A continuación, se presenta una descripción de los activos inmobiliarios que constituyen la cartera de la Compañía:

ACTIVO 1- VESALF ALICANTE

Valor de Mercado: €32.300.000

Estratégicamente situado en el Parque Logístico del Sureste de Alicante, a tan solo 6 km del centro de la ciudad, este centro de distribución logística abarca 51.413 m², distribuidos en tres parcelas (parcela 6 - 13.136 m², parcela 8 - 18.754 m² y parcela 9 - 19.523 m²), de los cuales 29.618 m² son construidos. El almacén, ubicado en la parcela 8, cuenta con nueve muelles de carga de acceso nivelado, dos niveladores de muelles, cuarenta espacios de carga para furgonetas, cincuenta y nueve espacios de espera para furgonetas, tres espacios de rescate para furgonetas y oficinas debidamente equipadas. Las áreas de estacionamiento dedicados en las parcelas 6 y 9, debidamente pavimentadas, alojan de manera eficiente a 149 automóviles y 542 furgonetas. La accesibilidad óptima está garantizada por una amplia calle pavimentada de doble sentido con aceras elevadas. La propiedad, mantenida meticulosamente cuenta con certificación BREEAM, y se presenta como un “hub” logístico de última milla ideal, combinando una ubicación estratégica con excelencia funcional en Alicante, España.

La propiedad actualmente se encuentra arrendada en régimen de único inquilino a Amazon Road Transport S.L.U. El contrato inicial tiene una duración de 15 años, que se extiende desde el 21 de julio de 2020 hasta el 7 de julio de 2036. Según las condiciones establecidas, si el arrendatario lo solicita al arrendador con al menos nueve meses de antelación a la fecha de

vencimiento, mediante carta certificada con acuse de recibo, el contrato se renovará automáticamente en los mismos términos y condiciones por dos períodos adicionales de cinco años cada uno.

La renta mensual actualizada es de €124.737,50, lo que supone una renta anual de €1.496.850

La renta se ajustará anualmente según el 100% del índice de precios al consumidor (“CPI”), sin que la nueva renta pueda exceder el 3% en comparación con la renta del año anterior.



Se ha contratado una póliza de seguros con la aseguradora Aviva Group Services Ireland Limited, por un importe de €25.200.000

ACTIVO 2- VESALF MURCIA

Valor de mercado: €24.900.000

El activo es un centro de distribución logística de última milla, estratégicamente ubicado en El Merino Parque del Sureste Industrial Estate, en Corvera, Murcia, España, a 7 Km del Aeropuerto Internacional de Murcia. El sitio cuenta con buena visibilidad y fachada hacia la autopista M-30. Desde una perspectiva logística, su ubicación es claramente estratégica.

Este activo abarca un total de 22 parcelas (Q1-Q22) y cuenta con una extensión de 45.611 m², de los cuales 45.176 m² son construidos. Incluye un almacén y 540 plazas para furgonetas y 100 plazas para automóviles.

El almacén, situado en las parcelas Q5-Q14, incluye oficinas y una marquesina.

El almacén tiene una altura libre de 10 m, cuenta con diez muelles de carga a nivel, cuatro plataformas de carga, cuarenta y dos espacios para carga de furgonetas, setenta y tres espacios de espera para furgonetas y dos espacios para rescate de furgonetas.

Las parcelas Q1-Q4 se utilizan como áreas de estacionamiento, así como las parcelas Q15-Q22 e incluyen espacio para aproximadamente cien plazas de estacionamiento para coches y quinientas cuarenta plazas de estacionamiento para furgonetas.

En general, el activo se encuentra bien mantenido y en excelente estado, y cuenta con certificación BREEAM.

La propiedad actualmente se encuentra arrendada en régimen de único inquilino a Amazon Road Transport S.L.U. El contrato inicial tiene una duración de 10 años, que se extiende desde el 22 de agosto de 2019 hasta el 7 de agosto de 2030 Según las condiciones establecidas, si el arrendatario lo solicita al arrendador con al menos seis meses de antelación a la fecha de vencimiento, mediante carta certificada con acuse de recibo, el contrato se renovará automáticamente en los mismos términos y condiciones por tres períodos adicionales de cinco años cada uno.

La renta mensual actualizada es de €100.886,42, lo que supone una renta anual de €1.210.637

La renta se ajustará anualmente según el 100% del índice de precios al consumidor ("CPI"), sin que la nueva renta pueda exceder el 3% en comparación con la renta del año anterior.



Se ha contratado una póliza de seguros con la aseguradora Aviva Group Services Ireland Limited, por un importe de €18.150.000.

ACTIVO 3- VESALF VALLADOLID

Valor de mercado: €24.900.000

La propiedad consta de una nave de distribución logística de última milla construida a medida, ubicada en el Parque de las Marismas de Santoña, en Valladolid, España. Esta zona es una de las áreas logísticas más atractivas de Valladolid, situada a solo 6 km del centro de la ciudad, a lo largo de la autopista VA-30 y la A-601, que discurre de este a oeste, conectando Valladolid con Madrid.

La propiedad abarca una sola parcela de 41.942 m², de los cuales 43.005 m² son construidos.. Hay capacidad para 429 espacios de estacionamiento para furgonetas y 136 espacios de estacionamiento para coches. La parte del almacén asciende a 5.799 m², más 33.944 m² de área de aparcamiento y 2.198 m² de oficinas. El almacén tiene una altura libre de 11,25 metros, cuenta con 7 muelles de carga a nivel, 40 espacios para carga de furgonetas, 40 espacios de espera para furgonetas y 2 espacios para rescate de furgonetas.

El área restante se utiliza para estacionamiento de coches (136 espacios) y estacionamiento de furgonetas (429 espacios).

El acceso a la propiedad es muy bueno, y en general, la propiedad se encuentra en muy buen estado y todas las áreas presentan una buena calidad y estado de conservación, contando con certificación BREEAM.

La propiedad actualmente se encuentra arrendada en régimen de único inquilino a Amazon Road Transport S.L.U. El contrato inicial tiene una duración de 15 años, que se extiende desde el 25 de enero de 2021 hasta el 23 de septiembre de 2036. De acuerdo con las condiciones establecidas, si el arrendatario lo solicita al arrendador con al menos nueve meses de antelación a la fecha de vencimiento, mediante carta certificada con acuse de recibo, el contrato se renovará automáticamente en los mismos términos y condiciones por dos períodos adicionales de cinco años cada uno.

La renta mensual actualizada es de €93.960,67, lo que supone una renta anual de €1.127.528

La renta se ajustará anualmente según el 100% del índice de precios al consumidor ("CPI"), sin que la nueva renta pueda exceder el 3% en comparación con la renta del año anterior.



Se ha contratado una póliza de seguros con la aseguradora Aviva Group Services Ireland Limited, por un importe de €24.150.000.

1.7 Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...).

Diversificación de ingresos

La Compañía se distingue por tener tres activos de la misma tipología, ubicados en tres provincias diferentes, los cuales cuentan con el mismo arrendatario en común, siendo este Amazon.

El Emisor genera ingresos únicamente como consecuencia de las rentas obtenidas de los contratos de alquiler. El volumen de importe neto de la cifra de negocios ascendió a €4.129.355 en el periodo entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2023. Dicha cifra está distribuida entre los tres activos de la siguiente manera:

Volumen de importe neto de la cifra de negocios 2023	Servicios	Otros Ingresos	Total
Vesalf Alicante S.L.U.	1.496.850	84.017	1.580.867
Vesalf Murcia S.L.U.	1.209.392	66.605	1.275.997
Vesalf Valladolid S.L.U.	1.127.528	144.963	1.272.491
Total			4.129.355

Atendiendo a la tipología de activos, se trata de una cartera concentrada, ya que se centra únicamente en centros logísticos de última milla.

En cuanto a diversificación geográfica, sí se encuentra diversificada en base al reducido número de activos que tiene la Compañía. Su distribución geográfica es la siguiente: Alicante, Murcia, y Valladolid.

En cuanto a diversificación por origen de las rentas, los tres activos tienen un arrendatario común y único, Amazon Road Transport S.L.U, el cual tiene un 100% sobre el importe neto de la cifra de negocios a 31 de diciembre de 2023, y también a fecha del Documento.

Diversificación de proveedores

El gasto reflejado en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2023 en concepto de servicios exteriores de la Compañía ascendió a €814.231, de los cuales el 84,52% corresponde a los honorarios de servicios de profesionales independientes. El 77% de estos servicios provienen de Savills Investment Management LLP, Savills Consultores Real Estate, S.A.U., TMF España, S.A., y Ashurst LLP, por la prestación de servicios de gestión de activos, gestión de propiedades, gestión administrativa, y asesoramiento legal y fiscal, respectivamente. Entre ellos, la partida más relevante proviene de Savills Investment Management LLP a razón de prestar los servicios detallados en la sección 1.4.4.1 y otros servicios profesionales independientes por importe de €242.583 a cierre del ejercicio 2023. A 31 de diciembre de 2023, no hay saldo pendiente de pago con dicha entidad.

1.8 Referencia a aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor.

La Compañía no presenta pasivos, gastos, activos, provisiones ni contingencias ambientales de relevancia para su patrimonio, posición financiera o ganancias, por lo que no se incluyen revelaciones específicas sobre asuntos ambientales en las notas de los estados financieros.

Sin embargo, la Compañía tiene previstas inversiones futuras en temas de ESG que prometen un impacto positivo en el negocio, como se detalla en el apartado 1.5. Estas inversiones incluyen la obtención del certificado Breeam en uso para las propiedades de Murcia, Valladolid y Alicante, la instalación de paneles fotovoltaicos para reducir el consumo eléctrico en un 35%, y la instalación de cargadores eléctricos para vehículos en los tres centros logísticos para apoyar la expansión de la flota de reparto eléctrica de Amazon.

1.9 Información financiera.

1.9.1 Información financiera de las cuentas anuales consolidadas y auditadas a cierre del 31 de diciembre de 2023 incluyendo información comparativa no auditada al cierre del ejercicio de 31 de diciembre de 2022.

En esta sección se incluyen las cuentas anuales consolidadas y auditadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023. El informe de auditoría fue emitido por PwC el 5 de junio de 2024. Incluyen, a efectos comparativos, la información relativa al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022. Dichos saldos comparativos no fueron auditados.

Las cuentas anuales consolidadas de la Compañía y sociedades dependientes son las primeras cuentas anuales consolidadas al no haberse cumplido en ejercicios anteriores con los límites obligatorios establecidos en la normativa aplicable en España para la formulación de cuentas anuales consolidadas. Si bien a 31 de diciembre de 2023 tampoco se cumplen dichos límites, el Consejo de Administración de la Sociedad ha decidido preparar estas cuentas anuales consolidadas de manera voluntaria en el contexto de la previsible salida a cotización de la Sociedad. Las cuentas anuales consolidadas han sido elaboradas de acuerdo con la legislación mercantil vigente, recogida en el Código de Comercio reformado conforme 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 siendo las últimas las incorporadas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero.

La información financiera proporcionada ofrece una visión integral de la situación financiera de la Compañía, permitiendo una evaluación detallada de su desempeño económico y patrimonial durante los periodos mencionados.

El Anexo I incluye: i) las cuentas anuales consolidadas y auditadas del Emisor a cierre del ejercicio 31 de diciembre de 2023, junto con la información comparativa no auditada del ejercicio 31 de diciembre de 2022 ii) cuentas anuales individuales auditadas del Emisor a 31 de diciembre de 2023 y iii) cuentas anuales individuales no auditadas del Emisor a 31 de diciembre de 2022.

1.9.1.1 Información financiera consolidada auditada a 31 de diciembre de 2023, y 31 de diciembre de 2022 no auditada

a) Balance consolidado a 31 de diciembre 2023 y 2022

LAUTHON INVEST ACTIVO (€)	31/12/2023	31/12/2022*
Inversiones inmobiliarias	83.949.273	90.223.341
Inversiones financieras a largo plazo	426.672	426.672
ACTIVO NO CORRIENTE	84.375.945	90.650.013
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.296.126	15.487
Periodificaciones a corto plazo	163.990	210.807
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.665.106	3.308.114
ACTIVO CORRIENTE	4.125.222	3.534.408
TOTAL ACTIVO	88.501.167	94.184.421
LAUTHON INVEST PATRIMONIO NETO Y PASIVO (€)	31/12/2023	31/12/2022*
Capital	60.000	60.000
Reservas	(1.017)	(1.017)
Resultado de ejercicios anteriores	(4.903.306)	(951.413)
Otras aportaciones de socios	39.803.607	41.003.607
Resultado del ejercicio	(5.109.210)	(3.951.893)
TOTAL PATRIMONIO NETO	29.850.074	36.159.284
Deudas a largo plazo	57.153.067	57.046.192
PASIVO NO CORRIENTE	57.153.067	57.046.192
Deudas a corto plazo	4.595	56.250
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	526.321	45.031
Periodificaciones a corto plazo	967.110	877.664
PASIVO CORRIENTE	1.498.026	978.945
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	88.501.167	94.184.421

**Cifras no auditadas*

Inversiones Inmobiliarias

Al cierre del 31 de diciembre de 2023 las inversiones inmobiliarias del Grupo se corresponden con los siguientes activos propiedad de la Compañía destinadas al alquiler:

- Las inversiones inmobiliarias adquiridas por Vesalf Alicante, S.L.U. por importe de €38.975.882 se corresponden a un centro logístico en Alicante.
- Las inversiones inmobiliarias adquiridas por Vesalf Murcia, S.L.U. por importe de €27.702.303 se corresponden a un centro logístico y dos aparcamientos de superficie en Murcia.

- Las inversiones inmobiliarias adquiridas por Vesalf Valladolid, S.L.U. por importe de €29.168.557 se corresponden a un centro logístico y edificios auxiliares ubicados en Valladolid.

Las inversiones inmobiliarias están desglosadas en inversiones en terrenos y construcciones por separado. Al cierre del 31 de diciembre 2023, la inversión en terrenos contabilizaba un 31,47% sobre el total de activos, con un importe de €27.850.018, lo que se traduce en una variación negativa de €985.351 comparado con el cierre del año 2022. A su vez, la inversión en construcciones contabilizaba un 63,28% sobre el total de activos, con un importe de €56.009.255, lo que se traduce en una variación negativa de €5.378.717 comparado con el cierre del año 2022.

La disminución de las inversiones inmobiliarias a cierre del 31 de diciembre de 2023 comparado con el ejercicio anterior se debe al efecto neto de: i) las activaciones por la adecuación estructural de la nave de Murcia por un importe de €1.055.000, ii) las dotaciones de la amortización del inmovilizado por un importe de €3.982.231 y iii) por las correcciones valorativas por deterioro del inmovilizado por un importe de €3.346.838.

Adicionalmente, 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.

Las inversiones inmobiliarias realizadas en el año 2021 fueron financiadas mediante Facility Agreement que incluye, entre otras garantías, hipoteca sobre los tres activos en cartera, tal y como se encuentran descritos en la sección 1.5 del DIAM.

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. Los años de vida útil estimada en los centros logísticos son de 14 años, mientras que en los garajes son de 33 años tal y como se indica en la sección 1.4.3.

Por último, cabe destacar que 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 enero de 2022 – Red Book. Para más información acerca de la valoración de mercado de los activos, se hace referencia en la sección 1.6 del DIAM.

Inversiones financieras a largo plazo

A 31 de diciembre de 2023 las inversiones financieras a largo plazo acumulaban una cifra de €426.672, la misma cifra que al cierre del año anterior. Esta partida está compuesta exclusivamente por las fianzas y depósitos constituidos. Las fianzas a largo plazo se

corresponden fundamentalmente con las fianzas depositadas relacionadas con los contratos de arrendamiento de las inversiones inmobiliarias.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

A 31 de diciembre de 2023 la partida de deudores comerciales alcanzaba los €1.296.126. En comparación con el ejercicio anteriores ha producido un incremento de €1.280.639 que se debe principalmente a las cuentas a cobrar de clientes por prestaciones de servicios. El saldo incluido hace referencia al registro de las facturas trimestrales emitidas para los meses de diciembre de 2023, que se ha devengado como ingreso, y enero y febrero de 2024, que se encuentra periodificada en el pasivo corriente. A fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas dichos importes han sido íntegramente cobrados.

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

A 31 de diciembre de 2023, la partida de efectivo y otros activos líquidos equivalentes alcanzó la cifra de €2.665.106, esto supone una reducción de €643.008 lo que se traduce en una variación negativa del 19%. La composición de la partida reside únicamente en el efectivo depositado en cuentas corrientes de la Compañía. A 31 de diciembre de 2023, el importe de dinero depositado en cuentas corrientes que no es de libre disposición asciende a €558.500. Esto es debido a las circunstancias descritas en la sección 1.4.4.1 del presente documento sobre el incumplimiento de los ratios financieros descritos en el Facility Agreement.

Patrimonio Neto

A 31 de diciembre de 2023 se ha producido una reducción del patrimonio neto de €6.309.210, alcanzando la cifra de €29.850.074, lo cual se traduce en una variación negativa del 17,45% comparado con el ejercicio anterior, debido principalmente a los resultados negativos de las Filiales, lo cual disminuyó la partida de resultados de ejercicios anteriores de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2023 la reserva legal no se encuentra constituida, a la vista de los resultados negativos obtenidos desde su constitución. Al cierre del ejercicio de 2023, el Grupo tiene unas reservas negativas por la cantidad de €1.017 que se corresponden a los gastos de notaría y registro por la constitución de la Sociedad.

Adicionalmente la Sociedad dominante y las sociedades dependientes han generado pérdidas que se han reconocido como Resultados negativos de ejercicios anteriores por importe de €4.903.306 a 31 de diciembre de 2023 (€951.413 a 31 de diciembre de 2022).

En relación con las otras aportaciones de socios, estas incluyen las aportaciones realizadas por los dos accionistas. A cierre del 2023, la Sociedad ha realizado devolución de aportaciones a sus accionistas por importe de €1.200.000 (€2.000.000 en 2022).

Deuda a largo y corto plazo

A 31 de diciembre de 2023, las deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo alcanzaron los €56.730.990. Esta partida recoge principalmente la formalización del contrato de financiación ("**Facility Agreement**") con la entidad financiera ING Bank, N.V., y determinadas entidades bancarias vinculadas al mismo grupo ING, acordado a fecha del 17 de diciembre de 2021.

En cuanto a los detalles de la deuda existente, la fecha de vencimiento es el 17 de diciembre de 2026 y el tipo de interés es EURIBOR +1,45%. El contrato de financiación de dicho préstamo no incluye cláusulas de vencimiento anticipado que aplique en estos momentos, 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 del inmueble
- 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 Interest Coverage ratio, Loan-to-Value ratio y Forward Debt Yield ratio

Para información adicional consulte la sección 1.5, en la que se detallan las características y covenants financieros de este Facility Agreement.

La Dirección ha evaluado a 31 de diciembre de 2023 el cumplimiento de dichas ratios, considerando que existe un incumplimiento de la ratio "Loan-to-Value", que no supone obligación de efectuar una amortización anticipada total ni parcial según lo establecido en el Facility Agreement. A 31 de diciembre de 2023, el "Loan-to-Value" se sitúa en un 69,48% (62,48% al cierre del 31 de diciembre de 2022) en base a la última valoración de las inversiones inmobiliarias del Grupo, por lo que, según lo establecido en el Facility Agreement, que establece que en el caso de que el ratio del "Loan-to-Value" exceda el 65%, las sociedades dependientes tienen la obligación de realizar barrido de la caja excedentaria generada a una cuenta reserva pignorada en favor de dicha entidad financiera. A 31 de diciembre de 2023, el importe de dinero depositado en cuentas corrientes que no es de libre disposición asciende a 558.500 euros.

Por otro lado, a cierre del ejercicio 2023, €426.672 de la deuda a largo plazo provienen de la partida de otros pasivos financieros a largo plazo que corresponde a las fianzas y garantías recibidas relacionadas con los contratos de arrendamiento de las inversiones inmobiliarias.

b) Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio finalizado a 31 de diciembre 2023 y 2022

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS (€)	31/12/2023	31/12/2022*
Importe neto de la cifra de negocios	4.129.355	4.095.324
Otros gastos de explotación	(946.668)	(2.654.643)
Amortización del inmovilizado	(3.982.231)	(3.976.633)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmobiliario	(3.346.838)	(419.547)
Otros resultados	(58)	(1.782)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(4.146.440)	(2.957.282)
Gastos financieros	(962.770)	(994.611)
RESULTADO FINANCIERO	(962.770)	(994.611)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(5.109.210)	(3.951.893)
Impuesto sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	(5.109.210)	(3.951.893)

*Cifras no auditadas

Importe neto de la cifra de negocios

A cierre del 31 de diciembre de 2023, el importe neto de la cifra de negocios alcanzó la cifra de €4.129.355, lo cual supone un aumento de €34.031 respecto al cierre del ejercicio anterior.

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del Grupo correspondiente a sus operaciones continuadas por categorías de actividades durante 2023 y 2022 son las siguientes:

	2023 (en euros)	2022 (en euros)
Arrendamiento de inversiones inmobiliarias	3.158.072	3.066.089
Ingresos por arrendamiento de plazas de parking	675.697	661.996
Refacturación de gastos a los arrendatarios	295.586	367.239
Total	4.129.355	4.095.324

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 oficinas, plazas de parking, locales comerciales o espacios de almacenaje.
- Todo el detalle de la tabla anterior se corresponde con inmuebles ubicados en la comunidad de Murcia, Valencia y Castilla León. El único cliente en la cartera de la Compañía es una sociedad residente en territorio español, y no se han reconocido ingresos provenientes de inquilinos extranjeros. Todos los contratos de arrendamiento están sujetos a precios fijos por metro cuadrado de ocupación de diferentes espacios (oficinas, locales retail o almacenaje) o plazas de garaje.

Otros gastos de explotación

A cierre del 31 de diciembre de 2023, la partida de otros gastos de explotación se situó en los €946.668, lo que supone una reducción de gastos de €1.707.975 respecto al año anterior. Los gastos de explotación están compuestos principalmente por servicios exteriores y el gasto de tributos.

En cuanto a los servicios exteriores, alcanzaron a cierre del 2023 la cifra de €814.231, viéndose reducidos en €536.640 respecto al ejercicio anterior, esto se traduce en una variación del 40% principalmente debido a gastos incurridos en la compra de las Propiedades. La principal cuenta en esta partida proviene de los servicios de profesionales independientes el cual supone un importe de 688.170 euros (85% sobre el total de servicios exteriores). El 77% de estos servicios provienen de Savills Investment Management LLP, Savills Consultores Real Estate, S.A.U., TMF España, S.A., y Ashurst LLP, por la prestación de servicios de gestión de activos, gestión de propiedades, gestión administrativa, y asesoramiento legal y fiscal, respectivamente. Entre ellos, la partida más relevante proviene de Savills Investment Management LLP a razón de prestar los servicios detallados en la sección 1.4.4.1 y otros servicios profesionales independientes por importe de €242.583 a cierre del ejercicio 2023. A 31 de diciembre de 2023, no hay saldo pendiente de pago con dicha entidad.

En cuanto a los gastos de tributos, estos alcanzaron a cierre del 2023 un gasto total de €132.438. En comparación con el ejercicio anterior que alcanzó un gasto total de €1.303.772, la sociedad ha reducido estos gastos en un 90%. El desglose de la partida está compuesto principalmente por los impuestos de los inmuebles (IBI), los cuales alcanzaron la cifra de €107.552 a cierre del 2023, lo cual contabiliza un 81% sobre los gastos de tributos. En 2022 los gastos atribuidos a los tributos son debidos al AJD (Actos Jurídicos Documentados) devengado por la constitución de las hipotecas asociadas al préstamo de ING.

Gastos financieros

A cierre del ejercicio de 2023, los gastos financieros alcanzaron la cifra de €962.770, lo cual supone una disminución del 3,20% respecto al cierre del ejercicio anterior. El desglose de los gastos financieros es: Intereses del préstamo con ING, Coste amortizado préstamo con ING y Agency fees del préstamo con ING. En este sentido el principal gasto proviene de los intereses del préstamo con ING, los cuales alcanzaron €840.895, suponiendo un 87% sobre el total de gastos financieros. A diferencia del cierre del ejercicio anterior estos intereses se han visto reducidos un 7%. Que se explica por la naturaleza lineal de los intereses que se calculan sobre el saldo pendiente del préstamo. Además, la variación se debe a un tramo de IVA asociado a los intereses del préstamo. En este sentido, una vez se obtiene la devolución del IVA, el principal se reduce, lo que a su vez conlleva una disminución en los intereses generados, contribuyendo así a la reducción global de los gastos financieros.

1.9.2. En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello

Los estados financieros anuales consolidados de la Compañía correspondiente al cierre de 31 de diciembre 2023 (véase Anexo I) han sido auditadas por PwC Auditores, el cual ha emitido el correspondiente informe de auditoría con fecha 5 de junio de 2024 en el que no ha expresado opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

1.9.3. Litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el emisor

En el momento de redactar este DIAM, no hay procedimientos judiciales en curso que supongan un riesgo para la actividad de la Compañía.

1.9.4. Información financiera proforma

No aplica.

1.9.5. Transacciones con partes vinculadas

A cierre del ejercicio 2023, no existen saldos con partes vinculadas. Sin embargo, ha habido transacciones con Savills Investment Management, LLP, como parte vinculada, las cuales corresponden a la comisión por los servicios de gestión prestados:

- Savills Investment Management, LLP ha prestado servicios de Asset Management y otros servicios profesionales por un importe de €242.583 (2022: €776.609). Al 31 de diciembre de 2023, no hay saldo pendiente de pago (2022: €52).

1.10 Indicadores clave de resultado.

La Compañía no ha publicado indicadores clave de resultados y ha decidido no incluirlos en el DIAM.

1.11 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del Emisor.

La información financiera incluida en el presente apartado no ha sido objeto de ningún tipo de revisión o aseguramiento por parte de un auditor independiente.

A continuación, se detallan las cifras de resultados contables correspondientes al periodo de tres meses finalizado a 31 de marzo de 2024 y 31 de marzo de 2023:

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS (€)	31/03/2024	31/03/2023
Importe neto de la cifra de negocios	985.005	934.512
Otros ingresos de explotación	72.769	78.911
Otros gastos de explotación	(141.004)	(408.188)
Amortización del inmovilizado	(629.421)	(606.000)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	287.349	(765)
Gastos financieros	(235.745)	(235.627)
RESULTADO FINANCIERO	(235.745)	(235.627)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	51.604	(236.393)
Impuesto sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	51.604	(236.393)

La principal diferencia en el epígrafe otros gastos de explotación entre marzo 2023 y marzo 2024 se debe a que, en el primer trimestre de 2023, se incurrieron en gastos por servicios técnicos y de mantenimiento asociados a la reparación de la cubierta de la nave de Murcia que no se han repetido en 2024.

No ha habido cambios significativos en la posición financiera de la Compañía desde el 31 de diciembre de 2023.

Las necesidades de inversión futuras no requerirán financiación adicional mediante préstamos, excepto por el Facility Agreement con ING Bank, ni ampliaciones de capital, tal como se indica en la sección 1.5. Esto se debe a que la generación de efectivo proveniente del arrendamiento de las tres propiedades de la Compañía es suficiente para respaldar sus actividades operativas.

1.12 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos).

No se aportan previsiones.

1.13 Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.

1.13.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración, del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.

El órgano de administración de la Compañía está regulado en los artículos 20 a 26 de los Estatutos de la Compañía.

a) Estructura

De conformidad con los artículos 20 de los Estatutos de la Compañía, LAUTHON será administrada por un Consejo de Administración compuesto por no menos de 3 miembros y no más de 12.

b) Composición

En la fecha del presente DIAM, el Consejo de Administración está compuesto por cuatro (4) miembros, cuyas circunstancias son las siguientes:

Consejo de Administración	Cargo	Fecha de Nombramiento
D. Fernando Ramírez de Haro Aguirre	Presidente	17 de diciembre 2021
D. Alistair Ennever	Vocal	30 de noviembre de 2023
D. Hyejin Yoo	Vocal	30 de noviembre de 2023
D. Antonio Rodríguez de Santos	Secretario Consejero	17 de diciembre 2021

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.

c) Duración del mandato

De conformidad con el artículo 21 de los Estatutos de la Compañía, los consejeros nombrados ejercerán su cargo por un periodo de seis (6) años, uniforme para todos ellos, pudiendo ser reelegidos, una o más veces por periodos iguales.

1.13.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. Se incorporará la siguiente información: i) datos sobre cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores. ii) datos de cualquier incriminación pública oficial y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), así como si han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de alguno emisor durante al menos los cinco años anteriores. De no existir ninguna información en este sentido, se acompañará una declaración al respecto.

Fernando Ramírez de Haro Aguirre

Fernando Ramírez de Haro Aguirre es el actual Presidente de LAUTHON INVEST SOCIMI, SA. Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad ICADE y Máster en Administración de Bienes Raíces del Instituto de Empresa (Madrid). Con más de 23 años de experiencia en gestión de inversiones, desempeñando roles como responsable de las inversiones inmobiliarias en los mercados de España, Portugal y Alemania, con un valor superior a los 1.8 mil millones de euros. Fernando ha ocupado cargos en Aguirre Newman como jefe de las Divisiones de Gestión y Consultoría. Desde 2007 hasta 2017, fue director general y socio de Zaphir Asset Management. Desde 2018, Fernando es director para España y Portugal de Savills Investment Management, donde actualmente gestiona una cartera que supera los 1.5 mil millones de euros.

Alistair Ennever

Graduado por la Universidad de Oxford Brookes en 2007, con una carrera en Gestión Inmobiliaria, Alistair es un profesional inmobiliario con más de 18 años de experiencia en el sector, especializado en transacciones logísticas y de oficinas paneuropeas. Tiene experiencia como gestor de fondos logísticos en Colliers International (2007-2011); Chapman Petire (2011-2014); Life Real Estate Partners (2015-2016); Savills Investment Management (2016-2022) y actualmente supervisa la oficina europea de Vestas Investment Management, una plataforma de gestión de inversiones en crecimiento. Se encarga de la gestión del negocio europeo, la búsqueda, valoración y ejecución de transacciones, así como de la gestión de la cartera de activos de oficinas y logística en toda Europa.

Hyejin Yoo

Desde sus estudios universitarios en Administración de Empresas en la Universidad Yonsei, finalizados en 2017, hasta su actual posición como Senior Manager en Vestas Investment Management en Seúl, Corea, Hyejin ha acumulado una amplia experiencia en el campo de las finanzas y la gestión de inversiones. Con una destacada trayectoria que incluye roles en Standard Chartered Bank Korea (2017-2018), y Meritz Alternative Investment Management (2018-2019), ha demostrado habilidades en el análisis de inversiones, la gestión de relaciones y el desarrollo estratégico de negocios. Su experiencia abarca desde la participación en el establecimiento de fondos de inversión hasta la gestión de activos inmobiliarios en el extranjero, con un enfoque particular en Europa. Con su historial Hyejin se destaca por su capacidad para impulsar el crecimiento y la rentabilidad en entornos financieros altamente dinámicos.

Antonio Rodríguez de Santos

Antonio Rodríguez de Santos actualmente ocupa el cargo de secretario consejero de LAUTHON INVEST SOCIMI, SA. Licenciado en Derecho por la Universidad Autónoma de Madrid (1984-1991). Posteriormente, inició su carrera profesional como contable senior en Carlos Hernández de Andrade y Asociados, desde 1994 hasta 1998. Avanzando, desde 1999 hasta 2004, asumió roles de socio en EAST COAST Seafood Spain, S.A., y THE LOBSTER HOUSE España, S.L. Posteriormente, en 2004 Antonio entró como socio en EQUITEX Asesores de Empresa, S.L., ofreciendo servicios de contabilidad, cumplimiento fiscal y asesoría legal. Su carrera luego lo llevó a TMF Spain, S.A., donde ocupó varios cargos: desde 2007 hasta 2010, como Contable senior; y desde 2010 hasta la actualidad, como Gerente del Departamento de Contabilidad y Cumplimiento Fiscal.

Ninguno de los consejeros de la Sociedad relacionados en este apartado (i) ha sido condenado en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores, (ii) ha tenido una incriminación pública oficial y/o sanciones por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), o (iii) ha sido inhabilitado alguna vez por un

tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de algún emisor durante al menos los cinco años anteriores.

1.13.3. Naturaleza de cualquier relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo.

Los cuatro integrantes del Consejo de Administración no tienen lazos familiares entre ellos. Adicionalmente, no existe personal considerado como alto directivo.

1.13.4. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos. Importe de la remuneración pagada. Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

De conformidad con el artículo 21 de los Estatutos Sociales de la Compañía, *“El cargo de consejero es gratuito, no recibiendo en consecuencia retribución alguna por su desempeño como tal. Esta gratuidad del cargo se establece sin perjuicio del pago de los honorarios profesionales, salarios u otras retribuciones que pudieran acreditarse frente a la sociedad, en razón de la prestación de servicios, profesionales o de cualquier otra naturaleza, o por la valoración laboral del consejero con la sociedad para el desarrollo de otras actividades en la misma ajenas al ejercicio de las facultades de gestión y representación inherentes al cargo de consejero.”*

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 2023 y 2022, 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 2023 ni 2022.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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.

A fecha del DIAM, no hay cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

1.13.5. Con respecto a las personas que forman los órganos de administración, de gestión y alta dirección información de su participación accionarial y cualquier opción de compra de acciones con el emisor a la fecha del Documento.

Los miembros del consejo de administración no ostentan participaciones directas ni indirectas en la Compañía. Asimismo, no han recibido acciones ni opciones sobre acciones, ni han ejercido opciones ni tienen opciones de compra pendientes de ejercitar.

1.13.6. Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección

A 31 de diciembre de 2023, (i) D. Fernando Ramírez de Haro Aguirre, Presidente del Consejo de Administración, (ii) D. Antonio Rodríguez de Santos, Secretario Consejero, (iii) D. Alistair James Fraser Ennever, Consejero, y (iv) Dña.Hyejin Yoo, Consejera han manifestado no estar incursos en ninguna situación de conflicto de interés con el Emisor.

A pesar de lo anterior, los miembros del consejo de administración no están exentos de poder incurrir en situaciones de conflicto de interés en el futuro, ya que ocupan cargos en empresas que ofrecen servicios de gestión a la Compañía. En concreto a fecha de este DIAM:

D. Fernando Ramírez de Haro Aguirre, presidente del Consejo, ostenta a su vez el cargo de director en España y Portugal de Savills Investment Management, que ofrece servicios de Asset Management a LAUTHON y que está vinculada a Savills IM Investments Limited, accionista minoritario de la Compañía y que ofrece servicios similares a Savills Investment Management.

D. Antonio Rodríguez de Santos, Secretario Consejero, ostenta a su vez el cargo de gerente del departamento de contabilidad y fiscal en TMF Spain, sociedad que presta servicios de gestión administrativa a la Compañía.

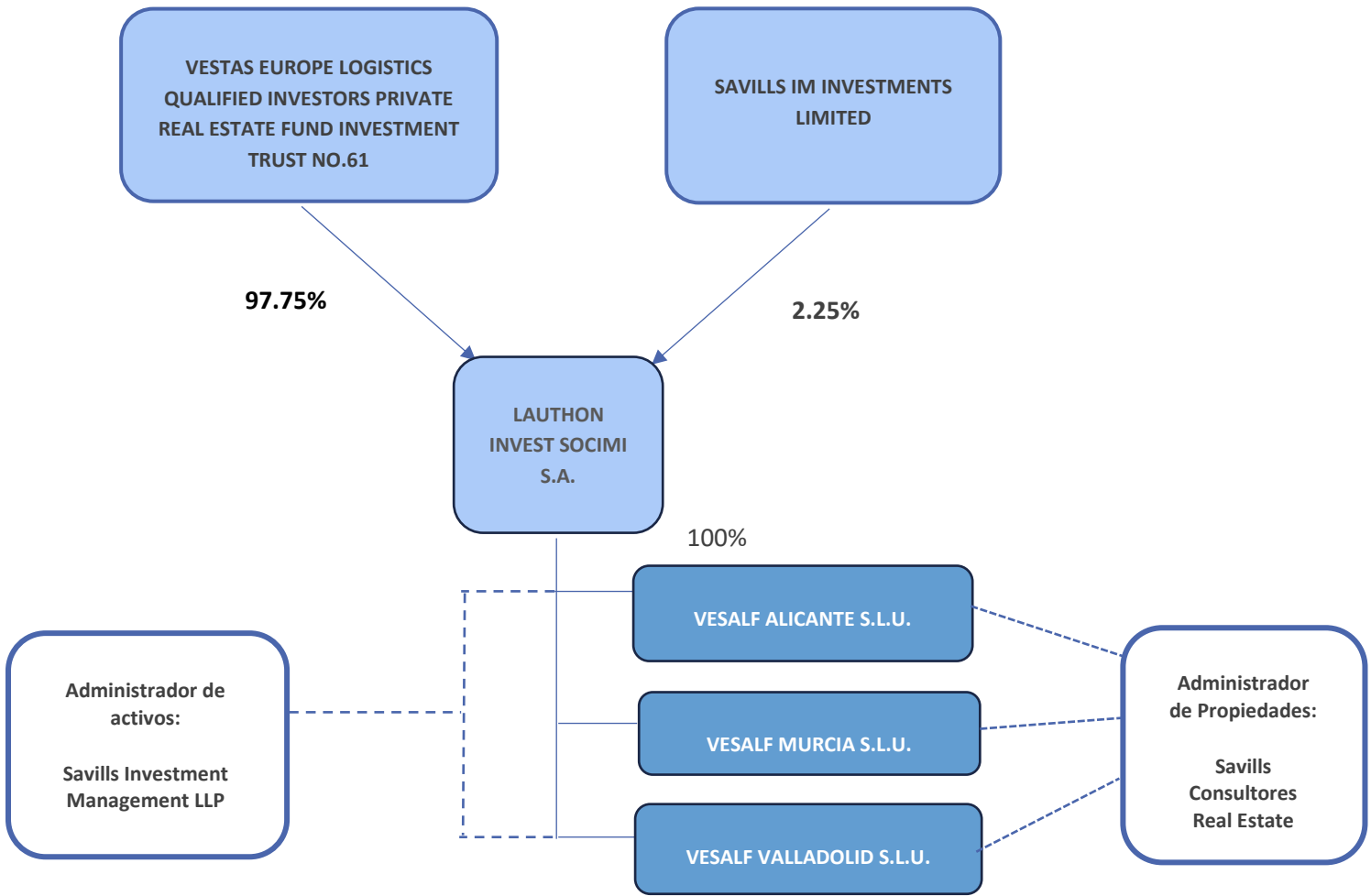
D. Alistair James Fraser Ennever y Dña.Hyejin Yoo Consejeros de la Compañía, ostentan los cargos de supervisor y senior manager en Inglaterra y Corea, respectivamente, de Vestas Investment Management, sociedad que tiene una actividad similar y opera en un sector similar a la Compañía, y que además forma parte del mismo grupo global que el accionista mayoritario de LAUTHON.

Esta situación de ser consejeros del Emisor y a la vez actuar en sociedades que prestan servicios de gestión al Emisor podría dar lugar a situaciones en las que, de forma directa o indirecta, de forma voluntaria o involuntaria, alguna actuación de D. Fernando Ramírez de Haro Aguirre, D. Antonio Rodríguez de Santos, D. Alistair James Fraser Ennever y Dña.Hyejin Yoo se encuentren en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas del Emisor.

1.14 Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.

Todas las decisiones estratégicas, de gestión y las más relevantes que impactan en el plan de negocios, la actividad o los activos son tomadas por el Consejo de Administración. Adicionalmente, el Consejo de Administración ha nombrado a todos los consejeros como consejeros delegados mancomunados, cuya capacidad de representación se establece actuando conjuntamente un consejero del grupo A, que incluye al Presidente Fernando Ramírez de Haro Aguirre, al Consejero Alistair Ennever y a la Consejera Hyejin Yoo, y por un consejero del grupo B, que incluye al Consejero, Antonio Rodríguez de Santos.

La Compañía no cuenta con empleados y, por lo tanto, ciertas funciones de gestión relacionadas con las propiedades y los activos han sido externalizadas a las entidades Savills Consultores Real Estate S.A.U., Savills Investment Management LLP, y a TMF Spain S.A. (vease apartado 1.4.4.1.). Esta decisión estratégica permite al Emisor concentrarse en su visión y estrategia empresarial mientras confía en la experiencia y el conocimiento especializado de proveedores externos para la gestión eficiente de su cartera.



1.15 Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 10% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.

La estructura accionarial de la Compañía está conformada por dos accionistas, siendo uno de ellos mayoritario al poseer el 97,75% del capital, mientras que el otro mantiene una participación minoritaria del 2,25%, representando un total de 5.000.000€ de capital social al momento de la redacción de este DIAM.

A continuación, se detallan los accionistas del Emisor:

Accionistas	Porcentaje Directo	Porcentaje Indirecto	Acciones
Vestas Europe Logistics Qualified Investors Private Real Estate Fund Investment Trust Nº61 ¹	97,75%	-	4.887.500
Korea Federation of SMEs	-	23,75%	1.187.500
Korean Ministry of Employment and Labor (industrial accident compensation insurance and prevention fund)	-	23,75%	1.187.500
Mirae Asset Gaia Professional Investor Private Investment Trust No.8	-	23,75%	1.187.500
Korean Police Mutual Aid Association	-	23,75%	1.187.500
SAVILLS IM Investments Limited	2,25%	-	112.500
Total	100%		5.000.000

1.16 Declaración sobre el capital circulante.

El Consejo de Administración de la Compañía en su reunión del 17 de mayo de 2024 declaró que después de efectuar el análisis necesario con diligencia debida, la Compañía dispone del capital circulante (“*working capital*”) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación.

1.17 Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía.

El Consejo de Administración de la Compañía declara por unanimidad que cuenta con una estructura organizativa y un sistema de control interno (Anexo IV) que le permiten cumplir con las obligaciones de divulgación de información impuestas por la Circular 3/2023, de 4 de julio de 2023, relativa a la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity (la “*Circular 3/2023*”).

1.18 Factores de riesgo

El negocio y las actividades de LAUTHON están influenciados por factores tanto internos y exclusivos de la Compañía, como se detalla en este DIAM, así como por ciertos factores externos comunes a cualquier Compañía en su sector. Por lo tanto, antes de tomar cualquier decisión de inversión en acciones de la Compañía, es importante considerar, además de la información proporcionada, los riesgos mencionados a continuación y la información pública disponible sobre el Emisor en todo momento. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público, no se han tratado en este apartado.

En caso de que alguno de los riesgos descritos se materialice, podría tener un impacto adverso y significativo en el negocio, los resultados, la situación financiera y patrimonial de LAUTHON. También es importante destacar que estos riesgos podrían afectar negativamente al precio de las acciones de LAUTHON, lo que podría resultar en una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los inversores deben evaluar cuidadosamente si invertir en acciones de LAUTHON es adecuado para ellos, teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información proporcionada en este Documento. Se recomienda a los inversores interesados en adquirir acciones de LAUTHON que lean detenidamente esta sección y el resto del DIAM. Además, se aconseja a los posibles inversores que consulten a sus asesores financieros, legales y fiscales para recibir asesoramiento

personalizado según sus circunstancias antes de tomar cualquier decisión de inversión relacionada con las acciones de LAUTHON.

1.18.1 Riesgos operativos y de valoración

Riesgos derivados de la concentración de un cliente

A fecha del presente DIAM, la Compañía mantiene contratos vigentes con el único cliente Amazon Road Transport, S.L., para la tenencia de los tres activos logísticos. Estos contratos representan la totalidad de los ingresos de la Compañía, ya que son los únicos contratos que generan ingresos, dependiendo exclusivamente de un único cliente/inquilino. Sin embargo, es importante reconocer el riesgo asociado con la eventualidad de que Amazon decida cesar estos contratos en el futuro. En el caso de que Amazon decida no renovar o finalizar los contratos de arrendamiento con la Compañía, existe un riesgo sustancial de que LAUTHON se vea obligada a asumir la propiedad de los tres activos logísticos sin un inquilino para ocuparlos. Esta situación podría tener implicaciones financieras y operativas adversas para el Grupo, incluida la pérdida de ingresos por alquiler, la depreciación del valor de los activos y la dificultad para encontrar nuevos inquilinos en un mercado competitivo.

Riesgos asociados a la gestión de los activos

La efectividad de LAUTHON depende en gran medida de la gestión de sus activos, la cual está descentralizada y externalizada a través de contratos con Savills Consultores Real Estate S.A.U. y Savills Investment Management LLP. Esta estructura conlleva riesgos inherentes, ya que la Compañía no ejerce un control completo sobre la gestión de sus activos.

En este sentido, la Compañía podría enfrentar desafíos relacionados con la capacidad de coordinación y alineación de estrategias entre las partes contratadas y sus propios objetivos corporativos. Esta falta de control directo podría generar dificultades para implementar decisiones rápidas y efectivas en la gestión de activos, así como limitar la capacidad de adaptación ante cambios en el entorno del mercado inmobiliario.

Además, la Compañía podría experimentar obstáculos para maximizar el valor de sus activos en función de las condiciones del mercado, ya que la toma de algunas decisiones está en manos de terceros. Esto podría resultar en la necesidad de ajustar los precios de venta de activos o prolongar su retención en la cartera, lo que podría afectar negativamente la liquidez y la capacidad de LAUTHON para responder a cambios cíclicos en el mercado.

El éxito de la estrategia de inversión de la Compañía dependerá de la capacidad y rigor del Gestor para definir una estrategia de inversión exitosa en los términos previstos en el contrato de

gestión. En consideración de lo anterior, cualquier error del Gestor a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones en nombre y representación de la Sociedad podría conllevar un efecto material adverso en, entre otros, el negocio, los resultados o la situación financiera del Emisor. Además, cualquier interrupción de los servicios u operaciones del Gestor (sea debido a la resolución del contrato de gestión o a cualquier otro motivo) podría causar una interrupción significativa de las operaciones de la Compañía hasta que, en su caso, se encontrara una sociedad gestora sustituta adecuada o se remedie tal situación. Dicha interrupción podría afectar de un modo adverso, entre otros, a las actividades, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Compañía.

Por otro lado, la capacidad del Emisor y del Gestor para cumplir con los objetivos establecidos con relación a su actividad, dependen significativamente de los miembros de sus Consejos de Administración y del equipo directivo del Gestor, por tanto, su salida o desvinculación por cualquier motivo de la Compañía o del Gestor podrían tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Compañía.

Riesgo de daños materiales

Los inmuebles de la Compañía están en riesgo de daños por incendios, inundaciones u otras catástrofes naturales. Si los daños no están completamente asegurados o superan la cobertura contratada, la Compañía deberá cubrir los costes, incluyendo pérdidas de inversión e ingresos proyectados, lo que afectaría su situación financiera, beneficios y valoración.

No obstante, la Compañía ha suscrito pólizas de seguro con una compañía aseguradora a través de sus Filiales para cubrir los riesgos de daños materiales. Consulte la sección 1.6.1 "Descripción de los activos inmobiliarios" del presente DIAM para más información.

Grado de concentración sectorial y geográfica

La estrategia de inversión actual 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. Esta concentración geográfica y sectorial plantea riesgos específicos que podrían afectar su posición financiera y valoración.

Al limitarse a adquirir activos únicamente en España, la Compañía está expuesta a los riesgos específicos del mercado inmobiliario español, incluyendo fluctuaciones económicas, cambios regulatorios y eventos políticos que puedan afectar al sector logístico. En el caso de tener activos en diferentes países, la Compañía podría reducir el riesgo por exposición a la situación macroeconómica de España debido a la diversificación de activos en función de la ubicación geográfica en el que se encuentran.

Además, la dependencia sectorial en centros logísticos de última milla conlleva riesgos específicos relacionados con la evolución del comercio electrónico, la infraestructura de transporte y la competencia en el mercado. Cualquier alteración en estos aspectos podría afectar la demanda de activos logísticos de última milla y, en consecuencia, tener repercusiones en los resultados financieros y la valoración de la Compañía.

Riesgo por concentración de la cartera en tres activos

La Compañía mantiene una cartera concentrada en tres activos principales, generando una dependencia considerable de estos para sus ingresos, ya que la totalidad proviene de los alquileres de estos. Este enfoque expone a la Compañía a la volatilidad y posibles fluctuaciones del mercado relacionadas con estos activos específicos. Además, la dependencia de inquilinos clave representa un riesgo importante, ya que cualquier cambio en su situación financiera podría impactar negativamente los ingresos del Emisor. La pérdida de uno de estos activos tendría un impacto negativo considerable en la estabilidad financiera de la Compañía. La Compañía también enfrenta un riesgo de daño material, dado que cualquier incidente que afecte a uno de los activos de la cartera podría reducir o interrumpir temporalmente su capacidad para generar ingresos. La limitada diversificación en la cartera expone a la empresa a un mayor riesgo, al carecer de otros activos que puedan compensar posibles pérdidas en los tres principales, haciéndola más susceptible a fluctuaciones y eventos adversos.

Riesgos asociados a la retención de personal clave

No es previsible que, D. Fernando Ramírez de Haro, D. Alistair Ennever, Dña. Hyejin Yoo, y D. Antonio Rodríguez de Santos, dejen de participar activamente como principales ejecutivos de la Compañía. Respecto a los riesgos personales a tener en cuenta, de sus funciones y de sus responsabilidades, se debería tener en cuenta que los posibles riesgos que incurre la Compañía ante un posible cese de su actividad, aunque sea temporal, se deben entre otros conceptos (i) al alto conocimiento que tienen de la estructura creada, (ii) de las responsabilidades propias, asumidas y/o delegadas en la Compañía y (iii) de los conocimientos que tienen sobre la actividad propia de la Compañía y del mercado en donde esta actúa, por lo que su salida, por cese, por cambio de trabajo o incluso deceso, pudiera afectar negativamente a la evolución del negocio, resultados, perspectivas o situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Riesgos relacionados con las relaciones del Emisor con Partes Vinculadas

El Emisor ha entablado y mantiene relaciones comerciales y financieras con Partes Vinculadas, y existe la posibilidad de continuar con estas conexiones en el futuro (para obtener más detalles, consultar la sección 1.9.5.). La presencia de estas vinculaciones plantea la preocupación de posibles conflictos de interés que podrían comprometer la imparcialidad y transparencia en las decisiones estratégicas y operativas de la Compañía. Específicamente, la vinculación de accionistas y consejeros con proveedores (para obtener más detalles, consultar la sección

1.13.6.) externos representa un desafío en términos de independencia y objetividad, dado que podrían tener intereses personales o financieros en estas empresas proveedoras, lo que podría influir en las decisiones de contratación o renovación de contratos, priorizando sus intereses individuales sobre los de la Compañía. Sin embargo, según la evaluación del consejo de administración de la Compañía, estas relaciones se han establecido con términos y condiciones que minimizan la probabilidad de que este riesgo se materialice.

Riesgos relacionados con el cobro de alquileres de los activos

Amazon, como inquilino, presenta una sólida posición financiera, lo que reduce considerablemente el riesgo de incumplimiento en el pago del alquiler. Sin embargo, en el eventual caso de incumplimiento de pago, la recaudación del alquiler pendiente por la propiedad podría retrasarse hasta obtener un desalojo legal, y, por lo tanto, la disponibilidad de dicha propiedad para volver a ser arrendada también podría retrasarse. Esto podría tener efectos significativos y desfavorables en las operaciones, situación financiera, proyecciones y resultados de la Compañía. No obstante, el Emisor considera que la probabilidad de que se produzca el riesgo es baja dada la naturaleza de los activos inmobiliarios y del inquilino a quien van dirigidas las propiedades.

Riesgos relacionados con la valoración para determinar el precio de referencia de las acciones

En la valoración de las acciones de la Compañía, el Consejo de Administración ha tenido en cuenta el informe de valoración de las acciones de la Sociedad emitido el 30 de abril de 2024 por ATV. Para este propósito, el Emisor ha considerado varias hipótesis, incluyendo el período de arrendamiento, la tasa de descuento utilizada, los niveles de renta, la tasa de ocupación, los gastos de mantenimiento, con los cuales un inversor potencial no necesariamente estaría de acuerdo. Si los elementos subjetivos utilizados en el cálculo evolucionaran de manera negativa, la valoración de los activos de la Compañía podría ser menor, afectando consecuentemente las actividades, proyecciones, resultados o posición financiera y patrimonial de LAUTHON.

Riesgos asociados con la valoración de activos y el grado de liquidez de las inversiones

La propiedad y adquisición de activos inmobiliarios conllevan ciertos riesgos de inversión, incluida la posibilidad de rendimientos de inversión inferiores a lo esperado o inexactitudes en estimaciones o valoraciones. Además, el valor de mercado de los activos puede disminuir o verse afectado negativamente por factores fuera del control de la Compañía, como variaciones en los rendimientos esperados debido a un aumento en las tasas de interés, cambios regulatorios, desarrollos macroeconómicos adversos o incluso incertidumbre política. Estos factores podrían afectar el valor de los activos y, consecuentemente, a la propia Compañía. Al valorar los activos

inmobiliarios, JLL realizó ciertas suposiciones, incluyendo la estabilidad del entorno económico y la confiabilidad de la información proporcionada por terceros. Asimismo, se presupone que no existen condiciones ocultas que puedan afectar negativamente el valor de la propiedad, que ésta cumple con todas las regulaciones ambientales y de zonificación aplicables, y que no hay incumplimientos no declarados que puedan influir en su valoración. Si estos elementos subjetivos evolucionaran negativamente, la valoración de los activos de la Compañía sería menor y podría afectar consecuentemente la situación financiera, las ganancias o la valoración de la Compañía.

Riesgos asociados al Sector Inmobiliario

La actividad de la Compañía depende significativamente de la evolución del sector inmobiliario español, el cual se encuentra fuertemente influenciado por el entorno económico, financiero y político existente. Factores como el valor de los activos, los niveles de ocupación y los ingresos por alquiler dependen, entre otros aspectos, de la oferta y demanda de propiedades existentes, la inflación, la tasa de crecimiento económico, el marco regulatorio y las tasas de interés. Variaciones en estos factores podrían generar un impacto adverso sustancial en las actividades, proyecciones, resultados y situación financiera y patrimonial de la Compañía.

Adicionalmente, en función de las condiciones del mercado inmobiliario, la Compañía podría enfrentar desafíos para realizar rápidamente el valor en efectivo de algunos de sus activos inmobiliarios, viéndose obligada a reducir sus precios de venta o retenerlos en su cartera durante un período más prolongado de lo inicialmente planificado. La falta de liquidez de las inversiones podría limitar la capacidad de ajustar la composición de su cartera inmobiliaria ante posibles cambios cíclicos, lo que podría tener un impacto adverso sustancial en, entre otros aspectos, las actividades, proyecciones, resultados y situación financiera y patrimonial de la Compañía.

Riesgos de incumplimiento de la rentabilidad esperada

El objetivo de rentabilidad de las inversiones de la Compañía se concreta en una distribución de dividendo anual esperada del 6% así como una TIR objetivo del 7%. El cumplimiento de los objetivos de rentabilidad de la Compañía representa un riesgo significativo en relación con las expectativas de los inversores. Sin embargo, existen diversos factores que podrían obstaculizar el logro de estas metas. Fluctuaciones en el mercado inmobiliario, cambios en las condiciones económicas y financieras, así como posibles desviaciones en los costos operativos, podrían afectar la capacidad de la Compañía para generar el rendimiento esperado.

Además, la gestión inadecuada de los activos, problemas de ocupación, o incumplimientos en los plazos de alquiler, podrían generar un impacto negativo en los ingresos y, por ende, en la rentabilidad esperada.

Este riesgo de incumplimiento de los objetivos de rentabilidad no solo afecta a los inversores, sino que también puede tener consecuencias para otros stakeholders, como proveedores y acreedores, quienes pueden ver comprometida su confianza y su relación con la Compañía si no se alcanzan las metas financieras establecidas.

1.18.2 Riesgos financieros

Falta de capacidad para obtener financiación destinada a nuevas inversiones

Aunque la Compañía no contempla adquisiciones en el futuro, es posible que necesite financiación en caso de que se presenten oportunidades de inversión atractivas. Si se necesitara financiación en el futuro, se realizaría en forma de capital y/o a través de préstamos bancarios.

Además, la Compañía es una SOCIMI, y como tal, su capacidad de crecimiento está limitada por la obligación de distribuir al menos el 80% de los beneficios anuales, el 100% de los beneficios recibidos en forma de dividendos de la inversión en otros vehículos SOCIMI, y al menos el 50% de los ingresos generados en la venta de un activo.

Si la Compañía busca crecer, es probable que necesite financiamiento externo a través de bancos o nuevas aportaciones de socios. La capacidad de obtener financiamiento externo podría verse afectada por factores externos, lo que podría dificultar el logro de sus objetivos y afectar su negocio, resultados, estructura financiera y valoración

Riesgo de nivel de endeudamiento y asociado a las tasas de interés

En un contexto macroeconómico que ha provocado un aumento significativo de los precios, los Bancos Centrales se han visto obligados a cambiar la dirección de la Política Monetaria mediante intervenciones restrictivas, con repetidos incrementos en las tasas de interés oficiales. Esto ha tenido un impacto negativo en la economía debido al aumento de los costos de financiamiento y al alza de las tasas de interés variables de referencia para la Compañía.

Adicionalmente, la Compañía estima la posibilidad de apalancar las futuras inversiones con un LTV comprendido entre el 50% y el 65%. El nivel de apalancamiento del 50-65% es relativamente alto y puede considerarse como una posición significativa en términos de endeudamiento. Si bien este rango de LTV puede ser común en ciertos sectores y contextos, como el inmobiliario, donde los activos suelen ser relativamente estables y generadores de

ingresos a largo plazo, aun así, implica riesgos considerables.

En consecuencia, la Compañía está expuesta a riesgos típicamente asociados al financiamiento con deuda, incluido el riesgo de que los flujos de efectivo generados por los ingresos de alquiler de la cartera inmobiliaria no sean suficientes para cubrir el pago de la deuda financiera existente. El incumplimiento de determinadas obligaciones de las financiaciones por parte de la Compañía puede llevar aparejada la resolución anticipada de las mismas, el vencimiento anticipado de las obligaciones de pago de la Compañía, y la ejecución de las hipotecas. Tales circunstancias podrían afectar negativamente al negocio, a los resultados, a las perspectivas o a la situación financiera, económica o patrimonial de la Compañía.

En este sentido, a fecha del 31 de diciembre de 2023 la Compañía presentaba una deuda con entidades de crédito a corto y largo plazo por un importe de € 56.730.990, lo que representaba un Loan to Value (*LTV*) del 69,48% en base a la última valoración de las inversiones del Grupo por lo que según lo establecido en el Facility Agreement concedido por ING, que establece que en el caso de que el ratio del "*Loan-to-Value*" exceda el 65%, las sociedades dependientes tienen la obligación de realizar barrido de la caja excedentaria generada a una cuenta reserva pignorada en favor de dicha entidad financiera. Sin embargo, lo anterior no implica obligación alguna respecto del repago parcial o total de la deuda financiera. Adicionalmente, existen otros dos covenants por los cuales las Filiales deberán garantizar que la relación Loan-to-value correspondiente no supere: (i) el 70% en relación con cualquier Fecha de Pruebas (según se define este término en el Facility Agreement entre la fecha de firma del Facility Agreement y (e incluyendo) el tercer aniversario de la fecha del Facility Agreement; (ii) 67,5% en relación con cualquier Fecha de Pruebas entre el tercer aniversario y (e incluyendo) la Fecha de Terminación del Facility Agreement.

El incumplimiento del soft covenant resultaría en la incapacidad de la Compañía para utilizar la caja excedentaria (*cash-strap event*), lo que implica que el excedente de tesorería debe transferirse a una cuenta pignorada a favor del banco. En cuanto al incumplimiento del hard covenant, esto podría llevar a un evento de incumplimiento (*event of default*), el cual podría solventarse de las siguientes maneras:

- Proceder a prepagar el principal pendiente de los Préstamos en una cantidad suficiente para cumplir con los covenants financieros.
- Depositar en la Cuenta de Reserva una cantidad suficiente para cumplir con los covenants financieros. Este depósito se considerará como una reducción del principal pendiente de los Préstamos y, por tanto, del costo de intereses correspondiente.
- Otorgar una Garantía Adicional en favor de las Partes Aseguradas, en forma y sustancia satisfactoria para todas las Partes Aseguradas.

Para mitigar la posibilidad de incumplimiento, la Compañía dispone de mecanismos basados en la alta frecuencia de rentas y en la posibilidad de realizar ampliaciones de capital para recuperar los niveles de ratio exigidos.

Por otra parte, la financiación suscrita con ING Bank está vinculada a otros covenants financieros a parte de estos descritos en la sección 1.5. del presente Documento. Debido a que el Facility Agreement está sujeto a un tipo de interés variable, existe un riesgo derivado de un potencial incremento de los tipos de interés a futuro, el cual podría traducirse en un impacto negativo de la Compañía.

Todo esto podría tener un impacto adverso sustancial en, entre otros aspectos, las actividades, proyecciones, resultados o situación financiera y patrimonial de la Compañía.

Riesgo derivado de contratos de financiación futuros

En el caso de que la Compañía no dispusiera de los fondos necesarios para cumplir con sus obligaciones de pago de la deuda y de distribución de dividendos a sus accionistas, podría verse obligada a reestructurar o refinanciar su deuda. No se puede asegurar que dicha refinanciación, incluyendo la obtención de quitas por parte de las entidades prestatarias, pueda efectuarse en términos razonables de mercado.

Riesgo de ejecución de la hipoteca existente sobre parte del activo inmobiliario del vehículo de inversión

La póliza de crédito con garantía hipotecaria firmada por el Emisor con ING Bank, N.V. el 17 de diciembre de 2021 (ver el apartado 1.5) está sujeto a las siguientes garantías:

1. Una prenda de primer rango sobre los derechos derivados de los documentos suscritos por la Compañía y las Filiales para adquirir las Filiales y los tres activos, respectivamente, suscritos por la Compañía y las Filiales, como pignorantes, y los prestamistas, como acreedores pignoraticios;
2. Una prenda de primer rango sobre el capital social de las Filiales, suscrita por la Compañía, como pignorante, y los prestamistas, como acreedores pignoraticios; y
3. Una hipoteca de primer rango sobre los tres activos.

A fecha del DIAM, los tres activos de la Compañía, se encuentra hipotecados a favor de la entidad financiera que ha concedido el préstamo con un saldo pendiente a fecha 31 de octubre 2023 de € 57.042.024. En caso de que la Compañía incumpla las obligaciones contractuales de dicho préstamo, la entidad financiera podría ejecutar las garantías, por lo que el activo inmobiliario hipotecado pasaría a ser de su propiedad.

A la fecha de preparación del DIAM, la Compañía ha cumplido con las obligaciones de pago de la póliza de crédito con garantía hipotecaria y con los covenants financieros descritos en la sección 1.5, a excepción del soft covenant relacionado con la ratio LTV superior al 65%. Sin embargo, dicho incumplimiento no afecta el repago parcial o total de la deuda. LAUTHON prevé corregir este último mediante el repago de la deuda existente, utilizando los flujos de caja generados por el arrendamiento de los tres activos en cartera.

1.18.3 Riesgos legales y regulatorios

Riesgos Relacionados con Reclamaciones Judiciales y Extrajudiciales

El Emisor podría verse afectado por reclamaciones judiciales o extrajudiciales derivadas de la actividad que desarrollan. En caso de que se produjera una resolución de dichas reclamaciones negativas para los intereses de la Compañía, esto podría afectar su situación financiera, resultados, flujos de efectivo y/o valoración.

Riesgo de litigios

El Emisor actualmente no se encuentra envuelto en litigios con riesgo remoto de tener un efecto significativo adverso sobre la situación financiera, el negocio, las perspectivas y los resultados de operaciones del Emisor de acuerdo con la Due Diligence legal. Sin embargo, en el futuro sí podría estar sujeto a litigios con impacto significativo. Además, el Emisor puede estar sujeto a otras disputas, reclamaciones y/o quejas, incluidas acciones contradictorias, por parte de clientes, proveedores, aseguradores y otros en el curso normal de sus negocios. Las reclamaciones significativas o un número sustancial de reclamaciones menores pueden ser costosas de defender, pueden desviar tiempo de la administración del Emisor y pueden resultar en que el Emisor tenga que pagar daños, cualquiera de los cuales podría tener un efecto material adverso sobre la situación financiera, el negocio, las perspectivas y los resultados de operaciones del Emisor. Además, la publicidad negativa o un litigio sustancial contra el Emisor podrían afectar negativamente su reputación, incluso si no se declara responsable al Emisor, lo que podría afectar negativamente su negocio y su situación financiera.

Riesgos relacionados con la aplicación del régimen SOCIMI, los cambios en la legislación fiscal (incluidos los cambios en el régimen fiscal de las SOCIMI) y la pérdida del régimen SOCIMI

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía decidió el 13 de septiembre de 2022 aplicar el régimen fiscal especial SOCIMI, sujeto al cumplimiento de requisitos legales específicos. Bajo el régimen fiscal de SOCIMI, si bien la regla general implica la aplicación de un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades a la totalidad de sus rentas, la Compañía podría

verse sujeta a un gravamen especial del 19% sobre los dividendos distribuidos a socios con una participación del 5% o más, siempre que estos dividendos estén exentos de impuestos o gravados a una tasa inferior al 10%. Dichos accionistas deberán indemnizar a la Compañía con un 19% de los dividendos, y, en la práctica, esta indemnización se deducirá del efectivo destinado a dividendos. En caso de que los ingresos derivados de la indemnización estén sujetos al tipo general del impuesto sobre sociedades, el monto de la indemnización se incrementará para cubrir este costo fiscal.

Cambios en la Ley SOCIMI o en la legislación fiscal a nivel global podrían afectar negativamente a las actividades, condiciones financieras y resultados de la Compañía. El incumplimiento de los requisitos de la Ley SOCIMI podría llevar a la pérdida del régimen fiscal especial, afectando negativamente a los impuestos directos e indirectos, afectando la liquidez y la posición financiera y evitando la replicación durante al menos tres años. Los rendimientos de los inversores podrían verse afectados por estos posibles resultados.

Falta de liquidez para el pago de dividendos

Todos los dividendos y demás distribuciones pagadas por la Compañía dependerán de la existencia de beneficios disponibles para su distribución y de suficiente efectivo. Además, existe el riesgo de que la Compañía genere beneficios, pero no tenga suficiente efectivo para satisfacer los requisitos de distribución de dividendos establecidos en el régimen fiscal de las SOCIMI. Si la Compañía no tiene suficiente efectivo, es posible que se le exija cubrir los dividendos en especie o implantar un sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones.

Como alternativa, la Compañía puede solicitar financiación adicional, lo que aumentaría sus costes financieros, reduciría su capacidad de solicitar financiación para realizar nuevas inversiones y podría tener un efecto material adverso en el negocio, la situación financiera, los resultados operativos y las previsiones de la Compañía.

Los accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales del pago del dividendo. Además, el pago de dividendos en especie (o la implantación de sistemas equivalentes como la reinversión del derecho al dividendo en nuevas acciones) puede dar lugar a la dilución de la participación accionarial de algunos accionistas que reciben el dividendo monetariamente.

Riesgos Regulatorios

La Compañía está sujeta a regulaciones legales y requisitos en áreas técnicas, medioambientales, fiscales y comerciales, así como a normativas de seguridad y protección al consumidor. Las autoridades pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas, incluyendo restricciones en operaciones y multas que podrían afectar negativamente a los beneficios y la situación financiera de la Compañía.

Cambios importantes en las regulaciones o su aplicación pueden requerir que la Compañía ajuste sus planes y asuma costos adicionales, lo que podría afectar negativamente su situación financiera, beneficios y valoración.

1.18.4 Riesgos asociados al mercado de valores

Riesgo de iliquidez de las acciones y volatilidad

Dado que la Compañía no dispone de capital flotante (*free float*), puesto que únicamente cuenta con dos accionistas directos (Vestas Europe Logistics Qualified Investors Private Real Estate Fund Investment Trust Nº61 y Savills IM Investments Limited que ostentan el 97,75% y 2,25% del capital social, respectivamente) se espera que no exista liquidez en el mercado y se trate de un valor ilíquido. Asimismo, tras su incorporación, existe incertidumbre sobre el desarrollo y mantenimiento de un mercado de negociación activo o líquido para las acciones, lo que puede dar lugar a grandes fluctuaciones en volúmenes bajos. Invertir en acciones cotizadas en BME Scaleup conlleva mayores riesgos que en el Mercado Regulado, sin garantía de incremento de valor. El precio de las acciones puede verse influido por diversos factores, como la evolución general del mercado, las grandes transacciones, los resultados financieros del Emisor, los cambios normativos y las condiciones económicas o políticas externas. Los inversores deben ser conscientes de que el precio de las acciones puede no reflejar el valor subyacente de la Compañía, y existe el riesgo de que disminuya o se pierda la inversión original. La expectativa actual es que el precio de las acciones del Emisor seguirá siendo ilíquido.

Riesgos vinculados a la dilución de los accionistas de la Sociedad

En el futuro, la Compañía podría emitir un número significativo de nuevas acciones ordinarias si necesita capital adicional, incluso para llevar a cabo nuevas adquisiciones de activos. Estas nuevas acciones podrían emitirse mediante una ampliación de capital o, en su caso, mediante el ejercicio de derechos de conversión por parte de titulares de bonos convertibles en acciones de la Compañía o de titulares de instrumentos similares convertibles en acciones de la Compañía. En tales supuestos, los accionistas de LAUTHON podrían sufrir una dilución en su participación accionarial si no ejercitan sus derechos de suscripción preferente o si dichos derechos son excluidos o renunciados total o parcialmente, de conformidad con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “Ley de Sociedades de Capital”). Además, estas emisiones de nuevas acciones podrían tener un impacto material adverso en el precio de cotización de las acciones de la Compañía. En consecuencia, la ejecución por LAUTHON de acuerdos de aumento de capital implicaría una significativa dilución de los accionistas de la Compañía a la fecha de ejecución del correspondiente aumento.

Riesgos vinculados con las recomendaciones de buen gobierno

Al no tener BME Scaleup la consideración de mercado regulado, ciertas obligaciones o recomendaciones en materia de buen gobierno corporativo no son obligatorias para la Sociedad. En este sentido, a fecha del DIAM, la Sociedad no cuenta con una Comisión de Auditoría, una Comisión de Nombramientos o una Comisión de Retribuciones, ni ha designado consejeros independientes o implementado todas las recomendaciones contenidas en el Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Riesgos vinculados al incumplimiento de las obligaciones derivadas de la negociación de la Sociedad en el BME Scaleup

La condición de compañía incorporada a negociación en un sistema multilateral de negociación implica la necesidad de cumplir con determinadas obligaciones de transparencia, abuso de mercado y reporte a los organismos supervisores competentes, cuyo incumplimiento o cumplimiento defectuosos podrían ocasionar situaciones adversas para la Compañía, ya sea por sanciones o multas de los supervisores competentes, incluyendo la suspensión de cotización, o por una visión negativa de la Compañía por parte de los inversores o analistas financieros o el mercado en general, lo que podría tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, los resultados o la situación financiera y patrimonial del Emisor.

1.18.5 Escenario económico y otros riesgos

Riesgo del sector cíclico

El sector inmobiliario es muy sensible al entorno político y económico-financiero. Los ingresos derivados de los activos inmobiliarios y sus valoraciones dependen, en gran medida, de la oferta y la demanda de inmuebles, la inflación, los tipos de interés, la tasa de crecimiento económico o la legislación.

Si la cartera de activos de la Compañía sufriera una caída de valor que requiriera una provisión sobre el valor en libros, esto tendría un impacto en el beneficio, la situación financiera y la valoración de la Compañía.

Riesgos derivados de conflictos geopolíticos y situación macroeconómica

La pandemia del COVID-19 y los actuales conflictos geopolíticos han planteado diversos desafíos económicos para empresas y organizaciones, como la inflación, la escasez de materias primas y la incertidumbre geopolítica. Es crucial que estas entidades estén preparadas para enfrentar

estos desafíos y tomen medidas para mitigar su impacto. El aumento de la inflación y por tanto su impacto negativo en la economía española podría tener un impacto material adverso en la demanda lo que a su vez podría generar una caída en los niveles de ocupación de los inmuebles, en la renta de sus arrendamientos o en la valoración de la cartera de activos inmobiliarios de la Compañía. Estos factores disminuirían los ingresos de LAUTHON lo que a su vez podría conllevar un impacto material adverso en entre otros las actividades los resultados o la situación financiera de la Compañía el valor de los inmuebles y los ingresos por rentas que dichos inmuebles pudieran producir.

Riesgo de competencia

La actividad de la Compañía se desenvuelve en un sector altamente competitivo, donde compite con otras SOCIMI, tanto nacionales como internacionales. España se encuentra en una posición privilegiada en el Sur de Europa donde confluyen las principales rutas de tráfico de mercancías. En el sector logístico español, existe una alta concentración empresarial, con más de 279 parques logísticos. La subida de tipos de interés tanto en Europa como en Estados Unidos enfrió la actividad inversora del mercado logístico en todo el mundo. A escala mundial, el sector logístico ha registrado la menor inversión desde 2018. La naturaleza del entorno demuestra que la disponibilidad de financiación puede estar disminuyendo, especialmente para personas físicas y pequeñas y medianas empresas, debido a las circunstancias económicas inciertas y a los impuestos sobre intereses y comisiones bancarias impuestos por el Gobierno español al sector bancario, lo que podría afectar la capacidad de la Compañía y sus competidores para expandirse y competir en el mercado de activos logísticos.

2 Información relativa a las acciones

2.1 Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.

El Consejo de Administración, en fecha 17 de mayo de 2024, acordó, en su primer punto del orden del día, incorporar en el orden del día de la Junta General Extraordinaria el acuerdo de solicitar la incorporación a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Compañía. Este acuerdo fue aprobado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 5 de junio de 2024, delegando en el Consejo de Administración cualesquiera acciones o medidas sean necesarias a los efectos de ejecutar dicha incorporación al mercado.

A la fecha del presente DIAM, el capital social de la Compañía está completamente suscrito y desembolsado. El importe total asciende a 5.000.000,00 €, dividido en cinco millones (5.000.000) de acciones nominativas, con un valor nominal de €1 cada una. Estas acciones pertenecen a una única clase y serie, otorgando derechos políticos y económicos iguales, y se encuentran representadas mediante anotaciones en cuenta.

La Compañía ha manifestado que conoce y acepta someterse a las normas que actualmente se encuentran en vigor en BME Scaleup, así como a someterse a aquellas que pudieran resultar de aplicación en un futuro y, especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

2.2 Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.

El Emisor no tiene difusión de los valores negociables (free float). El capital está en manos de 2 accionistas tal y como se detalla en el apartado 1.15. En dicho apartado, la estructura accionarial aparece desglosada junto con las participaciones significativas de los accionistas indirectos.

2.3 Características principales de las acciones y de los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.

El régimen legal aplicable a las acciones de LAUTHON es el previsto en la ley española y, en concreto, en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y en el Real Decreto 814/2023, de 8 de noviembre, sobre instrumentos financieros, admisión a negociación, registro de valores negociables e infraestructuras de mercado, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de LAUTHON estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y serán inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("Iberclear"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas ("Entidades Participantes").

Todas las acciones de la Compañía son nominativas, pertenecen a una misma clase y serie y están íntegramente suscritas y desembolsadas. Asimismo, todas las acciones representativas del

capital social de la Compañía tienen asignados los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un voto, no existiendo acciones privilegiadas.

Las acciones de la Compañía están registradas y denominadas en euros (€).

2.4 Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.

El día 29 de octubre de 2021, los accionistas de la Compañía, Vestas y Savills IM, junto con la Compañía, suscribieron un pacto de accionistas sujeto a derecho inglés por el cual acordaban no transmitir sus participaciones en la Compañía sin el consentimiento escrito previo del otro accionista, salvo en los supuestos de transmisiones a sociedades de su mismo grupo.

2.5 Compromisos de no venta o cesión, o de no emisión, asumidos por los accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el segmento BME Scaleup.

No existe ningún pacto o acuerdo que limite la transferencia de sus acciones o afecte los derechos de voto, salvo el pacto de accionistas detallado en la sección 2.4.

2.6 Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity y cambios de control de la Sociedad.

En las fechas 23 de abril de 2024 y 25 de junio de 2024, los accionistas de la Compañía aprobaron la refundación de los estatutos sociales para ajustar su contenido a los requisitos establecidos por BME Scaleup. Estos acuerdos fueron elevados a público ante el notario de Madrid, D. Eduardo Ávila Rodríguez, el día 23 de abril de 2024 bajo el número 1.469 de su protocolo, y el día 2 de julio de 2024⁹ bajo el número 2.543 de su protocolo. Los detalles de los artículos correspondientes se describen en los párrafos siguientes de esta sección.

⁹ Estos acuerdos están pendientes de inscripción en el Registro Mercantil de Madrid.

Artículo 8 BIS. - Prestaciones Accesorias.

Las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y cumplimiento de las prestaciones accesorias que se describen a continuación. Estas prestaciones, que no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado, son las siguientes:

1. *Accionistas titulares de participaciones significativas:*
 - a. *Todo accionista que (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al 5% del capital social o sus sucesivos múltiplos, o de aquel porcentaje de participación que prevea el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (la "**Participación Significativa**"); o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa en el capital de la Sociedad, deberá comunicar estas circunstancias al Órgano de Administración. Además, las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*
 - b. *Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa en el capital social de la Sociedad deberá comunicar al Órgano de Administración cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas.*
 - c. *Igual declaración a las indicadas en los apartados (a) y (b) precedentes deberá realizar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad que actúen a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta dichos titulares indirectos.*
 - d. *Además de la comunicación indicada en los apartados precedentes, el accionista, o el titular de los derechos económicos, afectado deberá facilitar al Secretario del Consejo de la Sociedad junto con dicha comunicación:*
 - i. *Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. Si el accionista reside en un país con el que España ha suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de*

residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.

- ii. Un certificado expedido por persona con poder bastante, acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el accionista titular es beneficiario efectivo de tal dividendo.*

El accionista o titular de derechos económicos obligado deberá entregar a la Sociedad este certificado dentro de los diez días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General o en su caso el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc.).

- e. Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en los apartados a) a d) precedentes, el Consejo de Administración podrá presumir que el dividendo está exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya.*

Alternativamente, el Consejo de Administración podrá solicitar, con cargo al dividendo que corresponda al accionista, un informe jurídico a un despacho de abogados de reconocido prestigio en el país en el que el accionista resida para que se pronuncie sobre la sujeción a gravamen de los dividendos que distribuya la Sociedad.

El gasto ocasionado a la Sociedad será exigible el día anterior al pago del dividendo.

Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, esta prestación accesoria) por actos inter vivos o mortis causa."

Artículo 9.- Transmisión de Acciones.

1.Las acciones son indivisibles.

2.Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.

3.La transmisión de las acciones de la Sociedad tendrá lugar por transferencia contable. La inscripción de la transmisión en el registro contable a favor del adquirente producirá los mismos efectos que la tradición de los títulos. Las transmisiones de acciones que no se ajusten a los presentes Estatutos y, en su defecto, a lo establecido en la Ley, no serán reconocidas por la Sociedad y no producirán efecto alguno frente a ésta.

4.No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones a la totalidad de accionistas. El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonadamente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones."

Artículo 34.- Comunicación De Pactos.

El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad los pactos que suscriba, prorrogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que le confieren.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas de BME Scaleup."

Artículo 35.- Exclusión de negociación.

Desde el momento en que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en el BME Scaleup, en el caso en que la Junta General de Accionistas adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones en dicho mercado que no estuviera respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor la adquisición de sus acciones a un precio justificado de acuerdo con los criterios previstos en la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del BME Scaleup.

2.7. En los casos en los que de forma voluntaria se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez, breve descripción del mismo y de su función.

A fecha del DIAM, la Compañía no ha firmado ningún contrato de liquidez.

3 Otra información de interés

No aplica.

4 Asesor Registrado y otros expertos o asesores

4.1. Información relativa al asesor registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor.

LAUTHON designó el 27 de noviembre de 2023 a ARMABEX Asesores Registrados, S.L. ("ARMABEX") como Asesor Registrado, en cumplimiento con el requisito establecido en la Circular 1/2023 de BME Scaleup. Dicha circular establece que una Compañía con valores incorporados en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity debe contar con un Asesor Registrado dado de alta en el Registro de Asesores Registrados de dicho segmento del mercado. Como consecuencia de este nombramiento, ARMABEX asiste desde esa fecha a la Compañía en el cumplimiento de sus obligaciones conforme a la Circular 4/2023 de BME Scaleup.

ARMABEX fue autorizada por el Consejo de Administración de BME Scaleup como Asesor Registrado en octubre de 2023, según se establece en la Circular 4/2023 de BME Scaleup, y se encuentra debidamente inscrita en el Registro de Asesores registrados del segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity.

ARMABEX se constituyó en Madrid el 3 de octubre de 2008, por tiempo indefinido, y está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 26097, Folio 120, Sección 8ª, Hoja M470426, Inscripción 1ª. Su domicilio social se encuentra en Madrid, calle Velázquez 114, segunda izquierda, Madrid 28006, con CIF B88.016.621. Su objeto social comprende la prestación directa o indirecta de toda clase de servicios relacionados con el asesoramiento financiero a particulares y Compañías sobre su patrimonio financiero, empresarial e inmobiliario.

ARMABEX desarrolla su actividad como Asesor Registrado con estricto apego a las directrices establecidas en su Reglamento Interno de Conducta.

La Sociedad y ARMABEX declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado descrito anteriormente.

4.2. En caso de que el documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.

En el contexto del proceso de incorporación de las acciones de la Compañía en el segmento BME Scaleup:

- (i) Agrupación Técnica del Valor, S.A., con número de identificación fiscal A-87.467.361 y domicilio social en Madrid, Calle Velázquez, 157, ha prestado sus servicios como experto inmobiliario y ha emitido un informe de valoración independiente de la Compañía, con fecha 30 de abril de 2024. (Anexo II)

Agrupación Técnica del Valor, S.A. es una entidad independiente fundada en 2016 por un grupo mayoritario de técnicos tasadores. En 2021, la empresa adquirió el negocio de tasaciones ECO de JLL España (Tasaciones Hipotecarias SAU), formando el Grupo ATValor, que incluye ambas sociedades de tasación. Homologada por el Banco de España con el número 4633, la entidad también es miembro de la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV), integrada internacionalmente en TEGOVA e IVSC, y de ATASA (Asociación Profesional de Sociedades de Valoración). Adicionalmente, está registrada como experto independiente en los principales registros mercantiles del país y cuenta con diversas certificaciones de calidad, incluyendo la ISO 9001.

- (ii) Jones Lang LaSalle España, S.A., con número de identificación fiscal A-78.492.303 y domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana 79, 3ª, ha prestado sus servicios como experto inmobiliario y ha emitido tres informes de valoración independiente de los activos de la Compañía, con fecha 22 de mayo de 2024. (Anexo III)

4.3. Información relativa a asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación.

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente DIAM, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a la Compañía en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en BME Scaleup:

- (i) ASHURST LLP SUCURSAL EN ESPAÑA., con domicilio profesional en c/ Alcalá, 44, 29014, Madrid ha participado como asesor legal y jurídico de la Compañía en el

proceso de incorporación a negociación de sus acciones a BME Scaleup y ha elaborado la Due Diligence Legal.

5 Tratamiento de datos de carácter personales

La Compañía declara haber obtenido el consentimiento expreso de todas las personas físicas identificadas para ceder los datos de carácter personal de los mismos y de los incorporados en su currículum a los efectos del cumplimiento de las disposiciones recogidas en la Circular 1/2023 de BME Scaleup.

Anexo I: Cuentas anuales consolidadas auditadas del Emisor a 31 de diciembre de 2023, junto con la información comparativa no auditada a 31 de diciembre de 2022. Cuentas anuales individuales auditadas del Emisor a 31 de diciembre de 2023. Cuentas anuales individuales no auditadas del Emisor a 31 de diciembre de 2022

Lauthon Invest SOCIMI, S.A.
y sociedades dependientes

Informe de Auditoría
Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2023
Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2023



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 2023, 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 2023, 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.

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.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
<p>Valoración de las inversiones inmobiliarias</p> <p>Las inversiones inmobiliarias ascienden a 83.949 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 y constituyen, aproximadamente, un 95% de los activos del Grupo a dicha fecha.</p> <p>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 dispone 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 valor recuperable es menor a su valor neto contable.</p> <p>Según se indica en las notas 5.2 y 6 de la memoria consolidada, para obtener el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias, el Grupo se basa en la valoración realizada por expertos independientes. La valoración ha sido efectuada conforme a estándares internacionales. En el ejercicio 2023, el Grupo ha registrado deterioro en las inversiones inmobiliarias por importe de 3.347 miles de euros.</p> <p>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.</p> <p>Consideramos la valoración de las inversiones inmobiliarias como el aspecto más relevante 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.</p>	<p>Para una muestra de las altas registradas en el ejercicio, comprobamos la documentación soporte de las mismas.</p> <p>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.</p> <p>Respecto a las pérdidas por deterioro, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por expertos independientes, sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Comprobación de la competencia, capacidad y objetividad de los expertos valoradores mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado. • Comprobación de que la valoración se ha 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 la valoración. <p>Por último, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas 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>
<p>Otras cuestiones</p>	
<p>Las cifras correspondientes al ejercicio anterior, 2022, que se incluyen a efectos comparativos en cada uno de los estados de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023, no han sido auditadas.</p>	
<p>Otra información: Informe de gestión consolidado</p>	
<p>La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.</p>	

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 2023 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, 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.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos los únicos responsables de la dirección, supervisión y realización 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)

Alfredo Arias Paradelo (23745)

5 de junio de 2024



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2024 Núm. 01/24/12304

88,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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 2023

Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2023

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Índice de las Cuentas anuales consolidadas

BALANCE CONSOLIDADO	2
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA	2
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO	3
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO.....	3
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO.....	3
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO.....	4
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	20
7. Activos Financieros	24
8. Pasivos Financieros	25
9. Fondos Propios.....	29
10. Situación Fiscal.....	31
11. Cálculo del Impuesto sobre Sociedades	31
12. Ingresos y gastos	33
13. Consejo de Administración y Alta Dirección	35
14. 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	38
18. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI (LEY 11/2009).....	38
19. Otros riesgos.....	39
20. Información financiera por segmentos.....	39
21. Hechos posteriores	41
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2023	1

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Balance consolidado a 31 de diciembre de 2023 (expresado en euros)

ACTIVO		NOTAS	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022*
A)	ACTIVO NO CORRIENTE		84.375.945	90.650.013
	Inversiones inmobiliarias	6	83.949.273	90.223.341
	Terrenos		27.850.018	28.835.369
	Construcciones		56.099.255	61.387.972
	Inversiones financieras a largo plazo	7	426.672	426.672
	Otros activos financieros		426.672	426.672
B)	ACTIVO CORRIENTE		4.125.222	3.534.408
	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	1.296.126	15.487
	Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.295.094	-
	Deudores varios		1.032	15.487
	Periodificaciones a corto plazo	7	163.990	210.807
	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	2.665.106	3.308.114
	Tesorería		2.665.106	3.308.114
TOTAL ACTIVO (A + B)			88.501.167	94.184.421

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

*Cifras no auditadas

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Balance consolidado a 31 de diciembre de 2023 (expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTA S	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022*
A)	PATRIMONIO NETO		29.850.074	36.159.284
A-1)	Fondos propios		29.850.074	36.159.284
	Capital	9	60.000	60.000
	Capital escriturado		60.000	60.000
	Reservas	9	(1.017)	(1.017)
	Otras reservas		(1.017)	(1.017)
	Resultados de ejercicios anteriores	9	(4.903.306)	(951.413)
	(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(4.903.306)	(951.413)
	Otras aportaciones de socios	9	39.803.607	41.003.607
	Resultado del ejercicio	9	(5.109.210)	(3.951.893)
B)	PASIVO NO CORRIENTE		57.153.067	57.046.192
	Deudas a largo plazo	8	57.153.067	57.046.192
	Deudas con entidades de crédito a largo plazo		56.726.395	56.619.520
	Otros pasivos financieros a largo plazo		426.672	426.672
C)	PASIVO CORRIENTE		1.498.026	978.945
	Deudas a corto plazo	8	4.595	56.250
	Deudas con entidades de crédito		4.595	-
	Otros pasivos financieros		-	56.250
	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8	526.321	45.031
	Acreedores varios		456.138	8.320
	Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	67.601	34.129
	Anticipos de clientes		2.582	2.582
	Periodificaciones a corto plazo	8	967.110	877.664
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)			88.501.167	94.184.421

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

*Cifras no auditadas

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023
(Expresada en euros)

	NOTAS	1 de enero a 31 de diciembre de 2023	1 de enero a 31 de diciembre de 2022*
Importe neto de la cifra de negocios	12	4.129.355	4.095.324
Prestaciones de servicios		3.833.769	3.728.085
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		295.586	367.239
Otros gastos de explotación	12	(946.668)	(2.654.643)
Servicios exteriores		(814.231)	(1.350.871)
Tributos		(132.438)	(1.303.772)
Amortización del inmovilizado	6	(3.982.231)	(3.976.833)
Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	6	(3.346.838)	(419.547)
Deterioro y pérdidas		(3.346.838)	(419.547)
Otros resultados	12	(58)	(1.782)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(4.146.440)	(2.957.282)
Gastos financieros	12	(962.770)	(994.611)
Por deudas con terceros		(962.770)	(994.611)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(962.770)	(994.611)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(5.109.210)	(3.951.893)
A.4) Impuesto sobre beneficios	11	-	-
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		(5.109.210)	(3.951.893)

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

*Cifras no auditadas

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 2023

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023
(Expresado en euros)

	NOTAS	1 de enero a 31 de diciembre de 2023	1 de enero a 31 de diciembre de 2022*
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA		(5.109.210)	(3.951.893)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	9	(5.109.210)	(3.951.893)

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

*Cifras no auditadas

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 2023

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

	Capital Social (nota 9)	Reservas (nota 9)	Reservas consolidadas (nota 9)	Resultados negativos de ejercicios anteriores (nota 9)	Otras aportaciones de socios (nota 9)	Resultado del ejercicio (nota 9)	TOTAL
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2021*	60.000	(1.017)	-	(951.413)	43.003.607	-	42.111.177
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2022*	60.000	(1.017)	-	(951.413)	43.003.607	-	42.111.177
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(3.951.893)	(3.951.893)
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	(2.000.000)	-	(2.000.000)
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	(2.000.000)	-	(2.000.000)
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2022*	60.000	(1.017)	-	(951.413)	41.003.607	(3.951.893)	36.159.284
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2023*	60.000	(1.017)	-	(951.413)	41.003.607	(3.951.893)	36.159.284
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(5.109.210)	(5.109.210)
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	(1.200.000)	-	(1.200.000)
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	(1.200.000)	-	(1.200.000)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(3.951.893)	-	3.951.893	-
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2023	60.000	(1.017)	-	(4.903.306)	39.803.607	(5.109.210)	29.850.074

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

*Cifras no auditadas

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 (Expresado en euros)

	NOTAS	1 de enero a 31 de diciembre de 2023	1 de enero a 31 de diciembre de 2022*	
A)	FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1.	Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	(5.109.210)	(3.951.893)
2.	Ajustes del resultado		8.291.838	5.390.791
	Amortización de las inversiones inmobiliarias	6	3.982.231	3.976.633
	Correcciones valorativas por deterioro	6	3.346.838	419.547
	Gastos financieros	12	962.770	994.611
3.	Cambios en el capital corriente		(612.460)	12.433.592
	Deudores y otras cuentas a cobrar	7	(1.280.639)	10.667.652
	Otros activos corrientes		46.818	(187.149)
	Acreedores y otras cuentas a pagar	8	531.915	1.075.426
	Otros pasivos corrientes		89.446	877.664
4.	Otros flujos de efectivo de las actividades explotación		(958.175)	(2.091.838)
	Pagos de intereses		(958.175)	(2.091.838)
5.	Flujos de efectivo de las actividades explotación (+/-1 +/-2 +/-3 +/-4)		1.611.992	11.780.653
B)	FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES INVERSIÓN			
6.	Pagos por inversiones	6	(1.055.000)	-
	Inversiones inmobiliarias		(1.055.000)	-
7.	Cobros por desinversiones		-	-
	Inversiones inmobiliarias		-	-
8.	Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)		(1.055.000)	-
C)	FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9.	Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.	9	(1.200.000)	(2.000.000)
	Devolución de aportaciones de socios		(1.200.000)	(2.000.000)
10.	Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	8	-	(10.412.243)
	Devoluciones y amortización de		-	(10.412.243)
	Deudas con entidades de crédito		-	(10.412.243)
12.	Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9 +/-10 -11)		(1.200.000)	(12.412.243)
D)	Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		-	-
E)	AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(643.008)	(631.590)
	Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	7	3.308.114	3.939.704
	Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	7	2.665.106	3.308.114

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

*Cifras no auditadas

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2023

(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, que a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, está pendiente de inscripción en el Registro Mercantil. Por consiguiente, la Sociedad cambió su denominación de Lauthon Invest, S.A. a la actual Lauthon Invest SOCIMI, S.A.,

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 a 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*

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

(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.*

A 31 de diciembre de 2023 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 2023. 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 2023, el accionista mayoritario último de la Sociedad es la sociedad coreana Vestas Europe Logistics Qualified Investors Private Real Estate Fund Investment Trust No.61.

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 2023 que han sido formuladas el 17 de mayo de 2024, 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.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

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 las presentes 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 períodos 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 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 negociaciones 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.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

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 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, aún 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 periodo 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 periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. 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 serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades. No obstante, la Sociedad actualmente se encuentra en el periodo transitorio de dos años entre la fecha del acogimiento al régimen y su admisión en un mercado de negociación por el cual no se requieren a la fecha el cumplimiento de dichos requisitos.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

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 2023 y 2022, 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):

Denominación	Actividad	Domicilio Social	País	% en el Capital Social Directo	Derecho de voto directo	Patrimonio Neto 2023
Vesalf Alicante, S.L.U.	Arrendamiento de naves industriales	Calle Príncipe de Vergara 112, planta 4, 28002 de Madrid	ESPAÑA	100%	100%	5.152.244
Vesalf Murcia, S.L.U.	Arrendamiento de naves industriales	Calle Príncipe de Vergara 112, planta 4, 28002 de Madrid	ESPAÑA	100%	100%	4.805.640
Vesalf Valladolid, S.L.U.	Arrendamiento de naves industriales	Calle Príncipe de Vergara 112, planta 4, 28002 de Madrid	ESPAÑA	100%	100%	4.547.028

Denominación	Actividad	Domicilio Social	País	% en el Capital Social Directo	Derecho de voto directo	Patrimonio Neto 2022
Vesalf Alicante, S.L.U.	Arrendamiento de naves industriales	Calle Príncipe de Vergara 112, planta 4, 28002 de Madrid	ESPAÑA	100%	100%	5.543.317
Vesalf Murcia, S.L.U.	Arrendamiento de naves industriales	Calle Príncipe de Vergara 112, planta 4, 28002 de Madrid	ESPAÑA	100%	100%	5.113.447
Vesalf Valladolid, S.L.U.	Arrendamiento de naves industriales	Calle Príncipe de Vergara 112, planta 4, 28002 de Madrid	ESPAÑA	100%	100%	4.627.351

(*) 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.
- (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

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

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 preparados 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 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.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

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 son las primeras cuentas anuales consolidadas que se formulan en el seno del Grupo Lauthon al no haberse cumplido en ejercicios anteriores con los límites obligatorios establecidos en la normativa aplicable en España para la formulación de cuentas anuales consolidadas. Si bien a 31 de diciembre de 2023 tampoco se cumplen dichos límites, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante ha decidido preparar estas cuentas anuales consolidadas de manera voluntaria en el contexto de la previsible salida a cotización de la Sociedad dominante.

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 siendo las últimas las incorporadas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, 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, excepto en donde se indique lo contrario.

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 2023, 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 2023

(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 2023, 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 deterioro 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 período 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.

Durante en ejercicio 2023 no se han reconocido ingresos sujetos al régimen general del 25% en el Impuesto de Sociedades y no existen provisiones de gasto relacionadas.

4.4. COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022. Los saldos comparativos referidos al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 no fueron auditados.

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 2023

(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.

El fondo de maniobra del Grupo al 31 de diciembre de 2023 es positivo en 2.627.196 euros (fondo de maniobra positivo de 2.555.463 euros al 31 de diciembre de 2022).

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).

El Consejo de Administración ha identificado los siguientes segmentos:

- ☛ Servicios corporativos
- ☛ Arrendamiento de bienes inmuebles (logístico)

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

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 conjuntamente 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 conjuntamente 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 2023, de acuerdo con lo establecido al marco normativo de la 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 consolidados por el método de integración global. Este método se ha aplicado de acuerdo con los siguientes criterios:

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

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 descrito anteriormente.

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.

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.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

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 resultados.

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.

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.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

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 depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor recuperable es inferior al coste amortizado. El Consejo de Administración de la Sociedad dominante ha considerado, a efectos de determinar el valor recuperable, las valoraciones realizadas por terceros 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 2023 y 2022, 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 han pasado a clasificarse en función de la gestión o modelo de negocio para gestionar los activos financieros y los términos contractuales de los flujos de efectivo de los mismos.

La clasificación de los activos financieros se engloba en las siguientes categorías principales:

Activos financieros

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.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

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 considere que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias 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 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.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

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 consolidada 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 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

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

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 retenga 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.

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.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

Baja de pasivos financieros

La empresa 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 2023 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 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.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

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 2013 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.

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 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 ventas y 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.

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

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

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 resultados 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 de la Sociedad, 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.

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.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto intermedio, 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 consolidados 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, entendiéndose 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.

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 2023. 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 2023 y 2022 es como sigue:

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

2023	Inversiones en terrenos y bienes naturales	Inversiones en construcciones	Total
Coste			
<i>Saldo inicial</i>	28.974.632	66.872.110	95.846.742
<i>Altas</i>	-	1.055.000	1.055.000
<i>Bajas</i>	-	-	-
<i>Saldo final</i>	28.974.632	67.927.110	96.901.742
Amortización acumulada			
<i>Saldo inicial</i>	-	(5.203.854)	(5.203.854)
<i>Dotaciones / Reversiones</i>	-	(3.982.231)	(3.982.231)
<i>Saldo final</i>	-	(9.186.085)	(9.186.085)
Correcciones valorativas por deterioro			
<i>Saldo Inicial</i>	(139.264)	(280.283)	(419.547)
<i>Dotaciones / Reversiones</i>	(985.351)	(2.361.487)	(3.346.838)
<i>Saldo final</i>	(1.124.615)	(2.641.770)	(3.766.385)
Valor neto	27.850.018	56.099.255	83.949.273

2022	Inversiones en terrenos y bienes naturales	Inversiones en construcciones	Total
Coste			
<i>Saldo inicial</i>	28.974.632	66.872.110	95.846.742
<i>Altas</i>	-	-	-
<i>Bajas</i>	-	-	-
<i>Saldo final</i>	28.974.632	66.872.110	95.846.742
Amortización acumulada			
<i>Saldo inicial</i>	-	(1.227.221)	(1.227.221)
<i>Dotaciones / Reversiones</i>	-	(3.976.633)	(3.976.633)
<i>Saldo final</i>	-	(5.203.854)	(5.203.854)
Correcciones valorativas por deterioro			
<i>Saldo inicial</i>	-	-	-
<i>Dotaciones / Reversiones</i>	(139.264)	(280.283)	(419.547)
<i>Saldo final</i>	(139.264)	(280.283)	(419.547)
Valor neto	28.835.369	61.387.973	90.223.341

A 31 de diciembre de 2023 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.

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.

Durante el ejercicio 2023, se han producido activaciones por la adecuación estructural de la nave de Murcia por importe de 1.055.000 euros.

Los inmuebles descritos anteriormente se encuentran pignorados a distintos préstamos hipotecarios descritos en la nota 8.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

	euros	
	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Ingresos por arrendamiento (Nota 12)	3.833.769	3.728.085
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(215.232)	(1.430.323)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	(731.437)	(1.224.320)
	2.887.100	1.073.442

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

	euros	
	31.12.2023	31.12.2022
En un año	3.833.769	3.728.085
Entre uno y dos años	3.833.769	3.728.085
Entre dos y tres años	3.833.769	3.728.085
Entre tres y cuatro años	3.833.769	3.728.085
Entre cuatro y cinco años	3.833.769	3.728.085
Más de cinco años	12.693.972	16.060.455
	31.862.817	34.700.880

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.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

e) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022:

	euros			
	31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	83.949.273	84.010.000	90.223.341	91.290.000

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 enero de 2022 - 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 interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno 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 4,15% a 4,85% y las tasas de descuento en un rango de 6,15% a 6,85% (entre el 3,9% y el 4,3% y 5,9% y el 6,3% 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 2023 de todas las inversiones inmobiliarias. Derivada de esta valoración, se ha registrado un deterioro de valor de las mismas en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada al 31 de diciembre de 2023 de 3.346.838 euros (por importe de 419.547 euros al 31 de diciembre de 2022).

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

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 2023 y 2022, excepto efectivo y otros activos líquidos equivalentes:

Activos financieros a largo plazo:

	Activos financieros a coste amortizado	
	2023	2022
Otros activos financieros	426.672	426.672
Total	426.672	426.672

Activos financieros a corto plazo:

	Activos financieros a coste amortizado	
	2023	2022
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.295.094	-
Deudores varios	1.032	15.487
Total	1.296.126	15.487

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

A 31 de diciembre de 2023, la cifra de "Clientes por ventas y prestación de servicios" 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 2023, que se ha devengado como ingreso, y enero y febrero de 2024, que se encuentra periodificada en el pasivo corriente, como puede verse en la nota 8. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas dichos importes han sido íntegramente cobrados.

FIANZAS, DEPÓSITOS CONSTITUIDOS Y PERIODIFICACIONES

a) Fianzas y depósitos constituidos

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, los importes de las partidas que componen el epígrafe de inversiones financieras a largo son los siguientes:

	2023	2022
Fianzas y depósitos constituidos	426.672	426.672
Total	426.672	426.672

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 la ley de arrendamientos urbanos dichas fianzas han sido depositadas en los organismos designados por ésta.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

b) Periodificaciones

	2023	2022
Periodificaciones de activo a corto plazo	163.990	210.807
Total	163.990	210.807

Las periodificaciones de activos a corto plazo se corresponden con gastos anticipados relativos a periodos 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 2023 y 2022 es la siguiente:

	2023	2022
Cuentas corrientes	2.665.106	3.308.114
TOTAL	2.665.106	3.308.114

A 31 de diciembre de 2023, el importe de dinero depositado en cuentas corrientes que no es de libre disposición asciende a 558.500 euros. Esto es debido a las circunstancias descritas en la nota 8.1 sobre el incumplimiento de los compromisos financieros (ratios financieros) descritos en el contrato de financiación con entidades de crédito.

7.2. ANÁLISIS POR VENCIMIENTOS

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el vencimiento de los activos financieros descritos más arriba es el siguiente:

Categorías	2024	2025	2026	2027	2028	2028 y siguientes	Total
Fianzas y depósitos	-	-	-	-	-	426.672	426.672
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.295.094	-	-	-	-	-	1.295.094
Deudores varios	1.032	-	-	-	-	-	1.032
Total	1.296.126	-	-	-	-	426.672	1.722.798

Categorías	2023	2024	2025	2026	2027	2028 y siguientes	Total
Fianzas y depósitos	-	-	-	-	-	426.672	426.672
Clientes por ventas y prestación de servicios	-	-	-	-	-	-	-
Deudores varios	15.487	-	-	-	-	-	15.487
Total	15.487	-	-	-	-	426.672	1.722.798

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 2023 y 2022:

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

Pasivos financieros a largo plazo:

	Pasivos financieros a coste amortizado	
	2023	2022
Deudas con entidades de crédito	57.042.024	57.042.024
Deudas con entidades de crédito (Efecto del coste amortizado)	(315.629)	(422.504)
Otros pasivos financieros	426.672	428.672
Total	57.153.067	57.046.191

Pasivos financieros a corto plazo:

	Pasivos financieros a coste amortizado	
	2023	2022
Deudas con entidades de crédito	4.595	-
Otros pasivos financieros	458.720	64.570
Total	463.315	64.570

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 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.

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. 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 2023 las deudas con entidades financieras quedan detalladas de la siguiente manera:

Entidades financieras	Interés	Fecha de vencimiento	Saldo 2023
ING BANK N.V SUCURSAL EN ESPAÑA	EURIBOR + 1,45%	17 de diciembre de 2026	56.726.395
Total			56.726.395

El saldo del principal pendiente a 31 de diciembre de 2023 es de 57.042.024 euros y el impacto del coste amortizado que minora dicha cantidad en el pasivo del balance consolidado asciende a 315.629 euros (57.042.024 euros y 422.504 euros respectivamente a 31 de diciembre de 2022).

El contrato de financiación de dicho préstamo no incluye 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.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

- Valoración anual por un experto independiente del inmueble.
- 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: "Interest Cover ratio", "Loan to Value ratio" y "Debt Yield ratio".

La Dirección ha evaluado a 31 de diciembre de 2023 el cumplimiento de dichas ratios, considerando que existe un incumplimiento del ratio "Loan to Value" que no supone una amortización anticipada total ni parcial según lo establecido en las cláusulas del contrato.

Al 31 de diciembre de 2023, el ratio "Loan to Value" se sitúa en un 69.48% (62.48% al cierre del 31 de diciembre de 2022) en base a la última valoración de las inversiones inmobiliarias del Grupo, por lo que según lo establecido en el contrato de financiación concedido por ING, que establece el valor máximo de la ratio en un 65%, las sociedades dependientes tienen la obligación de realizar barridos de la caja excedentaria generada a una cuenta reserva pignorada en favor de dicha entidad financiera (Nota 7).

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

Entidades financieras	Saldo 2023	Saldo 2022
ING BANK N.V SUCURSAL EN ESPAÑA	4.595	-
Total	4.595	-

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 2023.

La partida de otros pasivos se corresponde con garantías de contratistas pendientes de pagar a éstos.

Esta partida de pasivo no incluye saldos con Administraciones Públicas (Nota 11).

8.2. ANÁLISIS POR VENCIMIENTOS

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el vencimiento de los pasivos financieros descritos más arriba es el siguiente:

Categorías	2024	2025	2026	2027	2028	2029 y siguientes	Total
Deudas	4.595	-	56.726.395	-	-	426.672	57.157.662
Deudas con entidades de crédito	4.595	-	57.042.024	-	-	-	57.042.024
Deudas con entidades de crédito (Efecto del coste amortizado)	-	-	(315.629)	-	-	-	(315.629)
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-	426.672	426.672
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	458.720	-	-	-	-	-	458.720
Acreeedores varios	456.137	-	-	-	-	-	456.137
Anticipos de clientes	2.583	-	-	-	-	-	2.583
Total	463.315	-	56.726.395	-	-	426.672	57.616.382

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

Categorías	2023	2024	2025	2026	2027	2028 y siguientes	Total
Deudas	56.250	-	-	56.619.520	-	426.672	57.102.442
Deudas con entidades de crédito	-	-	-	57.042.024	-	-	57.042.024
Deudas con entidades de crédito (Efecto del coste amortizado)	-	-	-	(422.504)	-	-	(422.504)
Otros pasivos financieros	56.250	-	-	-	-	426.672	482.922
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10.902	-	-	-	-	-	10.902
Acreedores varios	8.320	-	-	-	-	-	8.320
Anticipos de clientes	2.583	-	-	-	-	-	2.583
Total	67.152	-	-	56.619.520	-	426.672	57.113.344

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 de la 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:

	2022	2023
Concepto	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	19	27
Ratio de operaciones pagadas	19	22
Ratio de operaciones pendientes de pago	3	49
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	2.436.315	1.354.016
Total pagos pendientes	36.068	337.324

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	2022		2023	
	Volumen Monetario	1.788.092	87%	756.748
Número de facturas	281	71%	153	63%

Se entenderá por "Periodo 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.

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

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

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.

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.

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 excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

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 2023 y 2022 el capital social de la Sociedad asciende a 60.000 euros dividido en 60.000 acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una de ellas, íntegramente suscritas y desembolsadas, numeradas correlativamente de la 1 a la 60.000 ambas inclusive.

El movimiento de las acciones en circulación es como sigue:

	Acciones ordinarias	
	2023	2022
Saldo Inicial	60.000	60.000
Total	60.000	60.000

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 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.	58.650	98%

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

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 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 2023 y 2022 la reserva legal no se encuentra constituida en la Sociedad dominante, a la vista de los resultados negativos obtenidos desde su constitución.

9.3. RESERVAS Y RESULTADOS NEGATIVOS DE EJERCICIOS ANTERIORES

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tiene unas reservas negativas por la cantidad de 1.017 euros que se corresponden a los gastos de notaría y registro por la constitución de la Sociedad. Adicionalmente la Sociedad dominante y las sociedades dependientes han generado pérdidas que se han reconocido como Resultados negativos de ejercicios anteriores por importe de 4.903.306 euros a 31 de diciembre de 2023 (951.413 euros a 31 de diciembre de 2022).

Euros	Reservas	Reservas
	2023	2022
Reservas voluntaria Lauthon	(1.017)	(1.017)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(4.903.306)	(951.413)
Total	(4.904.322)	(952.430)

9.4. OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 las aportaciones realizadas por el accionista mayoritario son las siguientes:

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

Euros	Otras aportaciones de socios	
	2023	2022
Vestas Europe Logistics Qualified Investors Private Real Estate Fund Investment Trust nº 61.	39.803.607	41.003.607
Total	39.803.607	41.003.607

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad dominante ha realizado devolución de aportaciones a su socio mayoritario por importe de 1.200.000 euros (2.000.000 euros durante el ejercicio 2022).

9.5. RESULTADO DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

La Sociedad dominante obtuvo y aplicó resultados para el ejercicio 2023 según el siguiente detalle:

Base de reparto	Importe 2023	Importe 2022
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	(5.862.752)	(127.200)
Total	(5.862.752)	(127.200)
Base de reparto	Importe	Importe
A Resultados negativos de ejercicios anteriores.	(5.862.752)	(127.200)
Total	(5.862.752)	(127.200)

10. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos con Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	2023		2022	
	Saldos deudores	Saldos acreedores	Saldos deudores	Saldos acreedores
Impuesto sobre el Valor Añadido	-	81.673	-	32.092
Retenciones practicadas	-	5.928	-	2.037
Total saldos con las Administraciones Públicas	-	87.601	-	34.129

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, siendo los que han transcurrido desde la constitución de las sociedades dominante y dependientes.

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 considera que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente estas cuentas anuales consolidadas.

11. CÁLCULO DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos a 31 de diciembre de 2023 y 2022, la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la 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 2023

(Expresada en euros)

2023	Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(5.109.210)
	Aumentos	Disminuciones
Impuesto sobre Sociedades	-	-
Diferencias temporarias	3.346.838	-
Diferencias permanentes	143	(1.017)
Base imponible (resultado fiscal)	-	(1.763.247)
Tipo impositivo:	0%	0%
Cuota íntegra	-	-
Cuota líquida:	-	-
Líquido a pagar/ (a devolver)	-	-

2022	Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(3.951.893)
	Aumentos	Disminuciones
Impuesto sobre Sociedades	-	-
Diferencias temporarias	419.547	-
Diferencias permanentes	1.782	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	(3.530.564)
Tipo impositivo:	0%	0%
Cuota íntegra	-	-
Cuota semilíquida:	-	-
Cuota líquida:	-	-
Líquido a pagar/ (a devolver)	-	-

Durante los ejercicios correspondientes a los años 2023 no ha habido ventas de activos ni generado transacciones que impliquen la aplicación del régimen general. Los ajustes positivos por las diferencias temporarias se corresponden con ajustes con el límite de deducibilidad de gasto financiero y el ajuste negativo permanente se corresponde con el deterioro de inversiones inmobiliarias reconocido (Nota 6).

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

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

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 no cumple con todos los requisitos exigidos por la normativa indicada anteriormente encontrándose en el 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 (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.

Dado que la Sociedad dominante y sus dependientes se constituyeron el mismo ejercicio de aplicación del régimen fiscal establecido en la ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, no existen Bases Imponibles Negativas anteriores a la aplicación de éste.

A 31 de diciembre de 2023, 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 2023
Impuesto sobre el Valor Añadido	2020 a 2023
Otros tributos	2020 a 2023

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 2023 y 2022 es la siguiente:

	2023	2022
Arrendamiento de Inversiones Inmobiliarias	3.158.072	3.066.089
Ingresos por arrendamiento de plazas de parking	675.697	661.996
Refacturación de gastos a los arrendatarios	295.586	367.239
Total	4.129.355	4.095.324

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 oficinas, plazas de parking, locales comerciales o espacios de almacenaje.
- Todo el detalle de la tabla anterior se corresponde con inmuebles ubicados en la comunidad de Murcia, Valencia y Castilla 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 (oficina, locales retail o almacenaje) o plazas de garaje.

12.2. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es 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 2023

(Expresada en euros)

Descripción	2023	2022
Servicios exteriores	814.231	1.350.871
Reparaciones y conservación	10.590	5.434
Servicios de profesionales independientes	688.170	1.151.764
Primas de seguros	72.421	78.171
Servicios bancarios y similares	23.785	18.341
Suministros	17.840	85.856
Otros servicios	1.425	11.305
Tributos	132.438	1.303.772
Otros tributos	114.382	1.260.862
Ajustes negativos en la imposición indirecta	18.056	42.911
Total	946.668	2.654.643

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:

Tributos	2023	2022
Impuestos de los inmuebles	107.552	83.977
Otros impuestos	6.830	1.176.885
TOTAL	114.382	1.260.862

Los otros impuestos registrados como gasto en el ejercicio 2022 hacen referencia a impuestos no deducibles soportados en la compraventa de las sociedades dependientes.

12.3. OTROS RESULTADOS

Durante los ejercicios 2023 y 2022 se han dado otros resultados relevantes como resultado de las operaciones realizadas, detallados en la siguiente tabla:

Descripción	2023	2022
Otros gastos no deducibles	(143)	(1.782)
Indemnización seguro	85	-
Total	(58)	(1.782)

12.4. RESULTADO FINANCIERO

El detalle de este epígrafe al periodo comprendido hasta 31 de diciembre 2023 y 2022 es el siguiente:

Descripción	2023	2022
Intereses del préstamo con ING	840.895	903.087
Coste amortizado préstamo con ING	106.875	91.524
Agency fees del préstamo con ING	15.000	-
Total	962.770	994.611

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

13. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

a) Alta Dirección

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 Sociedad dominante.

Los miembros de la alta dirección, que también forman parte también 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 2023 y 2022, 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 2023 ni 2022.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 2023 y 2022, 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.

14. TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

No existen saldos con partes vinculadas a cierre del ejercicio 2023.

El desglose de los saldos a cierre del ejercicio 2022, por categorías es 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 2023

(Expresada en euros)

Razón Social	Tipo de vinculación	Concepto	Saldo final ejercicio 2023	Saldo final ejercicio 2022
Vestas Europe Logistics Qualified Investors Private Real Estate Fund Investment Trust No.61	Accionista	Cuenta corriente	-	95
Savills IM Investments Limited	Accionista	Cuenta corriente	-	52
Total			-	147

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad mantenía las siguientes los siguientes saldos con empresas del grupo:

- Deuda con Vestas Europe Logistics Qualified Investors Private Real Estate Fund Investment Trust No.61, por importe de 95 euros generada por el pago por de determinados gastos en nombre del Accionista.
- Deuda con Savills IM Investments Limited, por importe de 52 euros generada por el pago de determinados gastos en nombre del Accionista.

Adicionalmente, Savills Investment Management, LLP ha prestado Project management y otros servicios profesionales por importe de 242.583 euros (2022: 776.609 euros). A 31 de diciembre de 2023, no hay saldo pendiente de pago (2022: 52 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

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo, que está compensado por el efectivo y otros activos líquidos equivalentes mantenido a tipos variables.

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

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

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 2023 la financiación con terceros está referenciada al tipo variable (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.

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 2023 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 2023 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. se detallan a continuación:

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

	PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.
Servicios de auditoría	32.000
Otros servicios distintos de auditoría (*)	-
Total servicios prestados	32.000

(*) No se han prestado servicios fiscales ni otros servicios exigidos al auditor de cuentas por normativa aplicable durante los ejercicios 2023 ni 2022.

Los importes incluidos en el cuadro anterior incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante los ejercicios 2023 y 2022, 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 2023 ni 2022.

Los Administradores de la Sociedad dominante consideran que no existen a 31 de diciembre de 2023 ni 2022 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 2023 ni 2022.

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

La Sociedad dominante y sus dependientes se encuentran en proceso de formalizar determinados requisitos legales y formales del régimen SOCIMI durante el plazo de transición establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre (Nota 2).

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.

No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores en los que no se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, debido a que el ejercicio 2018, en que las sociedades fueron constituidas, fue el mismo ejercicio desde el cual está siendo aplicado el mencionado régimen especial.

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.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

A 31 de diciembre de 2023 se reflejan reservas negativas (Nota 9).

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.

Durante el ejercicio 2023 ni 2022 no han repartido dividendos ni las sociedades dependientes ni la Sociedad dominante. Tanto la Sociedad dominante como las sociedades dependientes han estado sujetas al régimen SOCIMI desde el ejercicio en que fueron constituidas.

4. No se ha acordado la distribución de dividendos con cargo a reservas, por lo que no procede designar el ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, o al tipo especial del 19%, o al tipo general de gravamen.
5. No se ha procedido a establecer fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores. Durante el ejercicio 2023 la Sociedad dominante ha realizado devolución de aportaciones a su socio mayoritario por importe de 1.200.000 euros (2.000.000 euros durante el ejercicio 2022).
6. Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley se indican 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 ha realizado en la Nota 6.
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

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

información que revisan 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 2023	Logístico	Corporativo	Total
Importe neto de la cifra de negocios	4.129.355	-	4.129.355
Gastos operativos	(215.231)	(731.437)	(946.668)
Dotación a la amortización	(3.982.231)	-	(3.982.231)
Deterioros y resultados por enajenaciones	(3.346.838)	-	(3.346.838)
Otros resultados	(58)	-	(58)
Resultado de explotación	(3.415.003)	(731.437)	(4.146.440)
Gastos financieros	(962.770)	-	(962.770)
Resultado financiero	(962.770)	-	(962.770)
Resultado antes de impuestos	(4.377.773)	(731.437)	(5.109.210)
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-
Resultado del ejercicio	(4.377.773)	(731.437)	(5.109.210)

31 de diciembre de 2022	Logístico	Corporativo	Total
Importe neto de la cifra de negocios	4.095.324	-	4.095.324
Gastos operativos	(1.430.323)	(1.224.320)	(2.654.643)
Dotación a la amortización	(3.976.633)	-	(3.976.633)
Deterioros y resultados por enajenaciones	(419.547)	-	(419.547)
Otros resultados	(1.782)	-	(1.782)
Resultado de explotación	(1.732.962)	(1.224.320)	(2.957.282)
Gastos financieros	(994.611)	-	(994.611)
Resultado financiero	(994.611)	-	(994.611)
Resultado antes de impuestos	(2.727.573)	(1.224.320)	(3.951.893)
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-
Resultado del ejercicio	(2.727.573)	(1.224.320)	(3.951.893)

El 100% de los ingresos corresponde a transacciones realizadas en España tanto en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 como el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

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.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

	Miles de euros		
	Logístico	Corporativo	Total
Activos no corrientes	84.375.945	-	84.375.945
Inversiones inmobiliarias	83.949.273	-	83.949.273
Otros activos no corrientes	426.672	-	426.672
Activos corrientes	4.125.222	-	4.125.222
Pasivos no corrientes	57.153.067	-	57.153.067
Pasivos corrientes	974.288	523.738	1.498.025

	Miles de euros		
	Logístico	Corporativo	Total
Activos no corrientes	90.650.013	-	90.650.013
Inversiones inmobiliarias	90.223.341	-	90.223.341
Otros activos no corrientes	426.672	-	426.672
Activos corrientes	3.534.408	-	3.534.408
Pasivos no corrientes	57.046.191	-	57.046.191
Pasivos corrientes	936.497	42.449	978.945

21. HECHOS POSTERIORES

A la fecha de formulación de los presentes Cuentas Anuales Consolidadas no se han producido los 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 2023

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 Pira 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%.

1.1. Balance consolidado

Las inversiones inmobiliarias no se han modificado significativamente durante 2023 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 2023 la cifra de negocio por prestación de servicios del Grupo ha ascendido a 4.129.355 euros siendo el porcentaje de ocupación de los activos es del 100%. El resultado financiero del Grupo en dicho periodo asciende a (962.770) euros en 2023.

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

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio 2023

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

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo, que está compensado por el efectivo y otros activos líquidos equivalentes mantenido a tipos variables.

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 2023 el 100% de la financiación con terceros está referenciada al tipo variable, habiendo el Grupo contratado determinados instrumentos financieros derivados para mitigar su exposición a las variaciones de tipo de interés. 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 riesgo de liquidez para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio 2023

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 2023 ni 2022.

6. Evolución previsible

Para el ejercicio 2024, 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 2023 ni 2022.

8. 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 2023 se ha situado en 27 días (19 días en 2022).

9. Hechos posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2023 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 esta memoria.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Formulación de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio 2023

Con fecha 17 de mayo de 2024, 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 2023, los cuales vienen constituidos por las páginas que preceden a este escrito.



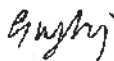
D. Fernando Ramírez de Haro
Miembro del consejo de administración



D. Antonio Rodríguez de Santos
Miembro del consejo de administración

Alistair Ennever

D. Alistair Ennever
Miembro del consejo de administración



D. Hyejin Yoo
Miembro del consejo de administración

Lauthon Invest SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría
Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2023
Informe de Gestión del ejercicio 2023



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 2023, 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 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría **Modo en el que se han tratado en la auditoría****Recuperabilidad de los instrumentos de patrimonio**

El valor neto contable de los instrumentos de patrimonio registrado en el activo no corriente a 31 de diciembre de 2023 asciende a 29.358 miles de euros, constituyendo aproximadamente un 98% del total de los activos de la Sociedad a dicha fecha.

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.

Dichas correcciones valorativas por deterioro se calculan como la diferencia entre su valor neto contable 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 2023 deterioro de instrumentos de patrimonio por importe de 5.682 miles de euros, tal y como puede verse en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Consideramos la recuperabilidad de los instrumentos de patrimonio como el aspecto más relevante 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.

Hemos realizado un entendimiento de la metodología utilizada por la Sociedad para evaluar la recuperabilidad de los instrumentos de patrimonio.

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. En particular, hemos realizado los siguientes procedimientos:

- 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.

Por último, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales 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.

Otras cuestiones

Las cifras correspondientes al ejercicio anterior, 2022, que se incluyen a efectos comparativos en cada uno de los estados de las cuentas anuales del ejercicio 2023, no han sido auditadas.

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Alfredo Arias Paradelo (23745)

5 de junio de 2024



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2024 Núm. 01/24/12303

SELLO CORPORATIVO: 95,00 EUR

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

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2023

e informe de gestión del ejercicio 2023

(expresada en euros)

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Índice

BALANCE.....	2
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3
ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	4
ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO.....	5
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	6
1. Actividad de la sociedad.....	1
2. Bases de presentación de las cuentas anuales.....	4
3. Aplicación de resultados	7
4. Normas de registro y valoración.....	8
5. Gestion del riesgo financiero.....	15
6. Instrumentos financieros	16
7. Patrimonio neto	19
8. Situación fiscal.....	20
9. Impuesto sobre beneficios	21
10. Ingresos y gastos	22
11. Hechos posteriores	23
12. Operaciones con partes vinculadas	23
13. Otra información.....	25
14. Información sobre derechos de emisión de gases efecto invernadero.....	25
15. Información medioambiental	25
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.....	25
17. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, ley 11/2009, modificada con la ley 16/2012	26

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Balance correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 (Expresado en euros)

ACTIVO		NOTAS	2023	2022 *
A)	ACTIVO NO CORRIENTE		29.358.238	35.888.685
	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	6	29.358.238	35.888.431
	Instrumentos de patrimonio		29.358.238	35.888.431
	Activos por impuesto diferido	8	-	254
B)	ACTIVO CORRIENTE		600.022	1.361.077
	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		-	11.430
	Deudores varios		-	11.430
	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12	-	270.188
	Otros activos financieros		-	270.188
	Periodificaciones a corto plazo		140.757	169.879
	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	459.265	909.432
	Tesorería		459.265	909.432
TOTAL ACTIVO (A + B)			29.958.260	37.249.762

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS	2023	2022 *
A)	PATRIMONIO NETO		29.910.801	36.973.807
	Fondos propios	7	29.910.801	36.973.807
	Capital		60.000	60.000
	Capital escriturado		60.000	60.000
	Reservas	7	(3.081.353)	(763)
	Otras reservas		(3.081.353)	(763)
	Resultados de ejercicios anteriores	7	(1.008.700)	(881.501)
	(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(1.008.700)	(881.501)
	Otras aportaciones de socios	7	39.803.607	41.003.607
	Resultado del ejercicio	3	(5.862.752)	(3.207.536)
B)	PASIVO NO CORRIENTE		-	-
C)	PASIVO CORRIENTE		47.459	275.955
III.	Deudas a corto plazo	6	-	275.000
5.	Otros pasivos financieros		-	275.000
V.	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		47.459	955
3.	Acreedores varios		46.024	53
6.	Otras deudas con las Administraciones Públicas	8	1.435	902
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)			29.958.260	37.249.762

* Cifras re-expresadas y no auditadas. Ver efecto de la reexpresión en la nota 2.7.

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 2023
(Expresado en euros)

	NOTAS	2023	2022 *
A)	OPERACIONES CONTINUADAS		
	Otros gastos de explotación	(180.831)	(127.200)
	Servicios exteriores	(162.775)	(84.289)
	Tributos	(18.056)	(42.911)
	Otros resultados	(290)	-
A.1)	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(181.121)	(127.200)
	Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(5.681.631)	(3.080.337)
	Deterioros y pérdidas	(5.681.631)	(3.080.337)
A.2)	RESULTADO FINANCIERO	(5.681.631)	(3.080.337)
A.3)	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(5.862.752)	(3.207.536)
A.5)	RESULTADO DEL EJERCICIO	(5.862.752)	(3.207.536)

* Cifras re-expresadas y no auditadas. Ver efecto de la reexpresión en la nota 2.7.

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 Ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 (Expresado en euros)

a) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresado en euros)

	NOTAS	2023	2022 *
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	(5.862.752)	(3.207.536)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	3	(5.862.752)	(3.207.536)

* Cifras re-expresadas y no auditadas. Ver el efecto de la reexpresión en la nota 2.7.

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 2023 (Expresado en euros)

b) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Expresado en Euros)

	Capital Escriturado	Reservas	Resultado ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2021 *	60.000	(763)	-	43.003.607	(881.501)	42.181.343
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2022 *	60.000	(763)	-	43.003.607	(881.501)	42.181.343
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(127.200)	(127.200)
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	(2.000.000)	-	(2.000.000)
7. Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	(2.000.000)	-	(2.000.000)
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(881.501)	-	881.501	-
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2022 *	60.000	(763)	(881.501)	41.003.607	(127.200)	40.054.144
II. Ajustes por errores de 2022 y anteriores	-	-	-	-	(3.080.337)	(3.080.334)
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2023 **	60.000	(763)	(881.501)	41.003.607	(3.207.536)	36.973.807
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(5.862.752)	(5.862.752)
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	(1.200.000)	-	(1.200.000)
7. Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	(1.200.000)	-	(1,200.000)
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	(3.080.590)	(127.200)	-	3.207.536	(254)
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2023	60.000	(3.081.353)	(1.008.701)	39.893.607	(5.862.752)	29.910.801

* Cifras no auditadas

** Ver el efecto de la reexpresión en la nota 2.7.

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 2023
(Expresado en euros)

	NOTAS	2023	2022 *
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	(5.862.752)	(3.207.536)
2. Ajustes del resultado		5.681.631	3.080.337
Correcciones valorativas por deterioro		5.681.631	3.080.337
3. Cambios en el capital corriente	7	87.204	(187.523)
Deudores y otras cuentas a cobrar		540	1.200.397
Otros activos corrientes		29.122	(169.879)
Acreedores y otras cuentas a pagar		57.542	(1.218.041)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades explotación	8	-	-
5. Flujos de efectivo de las actividades explotación (+/-1 +/-2 +/-3 +/-4)		(93.917)	(314.722)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones	6	-	(206.432)
Empresas del grupo y asociadas		-	(206.432)
7. Cobros por desinversiones	6	843.750	-
Empresas del grupo y asociadas		843.750	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)		843.750	(206.432)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por Instrumentos de patrimonio.	7	(1.200.000)	(2.000.000)
Amortización de instrumentos de patrimonio		(1.200.000)	(2.000.000)
10. Cobros y pagos por Instrumentos de pasivo financiero		-	-
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		-	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9 +/-10 -11)		(1.200.000)	(2.000.000)
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(459.167)	(2.521.155)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	6	909.432	3.430.587
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	6	459.265	909.432

* Cifras re-expresadas y no auditadas. Ver el efecto de la reexpresión en la nota 2.7.

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 del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada 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 ("SOCIMIs") con efectos a partir de 1 de enero de 2022.

El 21 de septiembre de 2021, 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 SOCIMI, S.A. a la actual LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. Si bien, el Registro Mercantil no ha hecho efectivo dicho cambio a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

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 conformidad con lo previsto en el artículo 107 de la Ley 27/2014, de 27 de*

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

noviembre, del Impuesto sobre Sociedades y las disposiciones que la desarrollen, sustituyan o modifiquen.

Al 31 de diciembre de 2023 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 Rodríguez 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.

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

Al 31 de diciembre de 2023, el Accionista mayoritario de la Sociedad es la sociedad coreana 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 2023 que han sido formuladas el 17 de mayo de 2024, 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:

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

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

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.

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas del periodo impositivo correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades respecto de las cuales no se produzca alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia; y (ii) de los dividendos procedentes de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal. 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 entidades a 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.
 - 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.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aún 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 periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, 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 serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades. No obstante, la Sociedad actualmente se encuentra en el periodo transitorio de dos años entre la fecha del acogimiento al régimen y su admisión en un mercado de negociación por el cual no se requieren a la fecha el cumplimiento de dichos requisitos.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1. IMAGEN FIEL

El Órgano de Administración estima que las cuentas anuales del ejercicio 2023, que han sido formuladas el 17 de mayo de 2024, serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin modificación alguna.

Las cuentas anuales se han formulado a partir de los registros contables de 2023. Las cuentas anuales del ejercicio 2023 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, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

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.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

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. 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 2023, 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 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. En este sentido la estimación del Órgano de Administración es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

2.4. COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del 2023, las correspondientes al ejercicio anterior re-expresadas. Las cifras del 2022 han sido re-expresadas con el fin de hacerlas comparables con las del ejercicio actual, y facilitar su comprensión.

El cambio más significativo en la re-expresión de las cifras, viene dado por el reconocimiento del deterioro de las inversiones en empresas del grupo de la Sociedad, de aplicación en el ejercicio 2022, tal y como puede verse en la Nota 2.7.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

2.5. PRINCIPIO DE EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

Los estados financieros han sido preparados en aplicación del principio de empresa en funcionamiento por el soporte financiero de forma continuada facilitada por parte del Socio Único durante los próximos 12 meses.

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, reuniéndose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

2.7. CORRECCIÓN DE ERRORES

Con fecha posterior a la presentación y aprobación de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, se han identificado determinados ajustes que afectan al ejercicio 2022. Por dicho motivo, se han reexpresado las cifras comparativas del ejercicio 2022.

Las principales correcciones que se han realizado son las siguientes:

- Reconocimiento del deterioro de las inversiones en empresas del grupo que la Sociedad mantiene.

Como consecuencia de las modificaciones anteriormente mencionadas, se han introducido las siguientes correcciones sobre las cifras comparativas de 2022 de cada una de las partidas contables del Balance y de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad:

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

ACTIVO		2022	EFEECTO DE LA REEXPRESIÓN	2022 REEXPRESADO
A)	ACTIVO NO CORRIENTE	38.969.022	(3.080.337)	35.888.685
	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	38.968.767	(3.080.337)	35.888.431
	Instrumentos de patrimonio	38.968.767	(3.080.337)	35.888.431
	Activos por impuesto diferido	254	-	254
B)	ACTIVO CORRIENTE	1.350.039	11.037	1.361.076
	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	540	10.890	11.430
	Deudores varios	540	10.890	11.430
	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	270.188	147	270.335
	Otros activos financieros	270.188	147	270.335
	Periodificaciones a corto plazo	169.879	-	169.879
	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	909.432	-	909.432
	Tesorería	909.432	-	909.432
TOTAL ACTIVO (A + B)		40.319.061	(3.069.299)	37.249.762

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		2022	EFEECTO DE LA REEXPRESIÓN	2022 REEXPRESADO
A)	PATRIMONIO NETO	40.054.144	(3.080.337)	36.973.807
	Fondos propios	40.054.144	(3.080.337)	36.973.807
	Capital	60.000	-	60.000
	Capital escriturado	60.000	-	60.000
	Reservas	(763)	-	(763)
	Otras reservas	(763)	-	(763)
	Resultados de ejercicios anteriores	(881.501)	-	(881.501)
	(Resultados negativos de ejercicios anteriores)	(881.501)	-	(881.501)
	Otras aportaciones de socios	41.003.607	-	41.003.607
	Resultado del ejercicio	(127.200)	(3.080.337)	(3.207.536)
B)	PASIVO NO CORRIENTE	-	-	-
C)	PASIVO CORRIENTE	264.917	11.037	275.955
	Deudas a corto plazo	275.000	-	275.000
	Otros pasivos financieros	275.000	-	275.000
	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	(147)	147	-
	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(9.935)	10.890	955
	Acreedores varios	(10.838)	10.890	53
	Otras deudas con las Administraciones Públicas	902	-	902
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		40.319.061	(3.069.299)	37.238.724

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 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. . . (pérdidas)	(5.862.752)
Total.	(5.816.752)
Base de reparto	Importe
A resultados negativos de ejercicios anteriores.	(5.862.752)
Total.	(5.816.752)

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada 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 al 31 de diciembre de 2023, 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:

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes;
- Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: tales como las obligaciones, bonos y pagarés;
- Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio;
- Derivados con valoración favorable para la Sociedad: entre ellos, futuros u operaciones a plazo, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo, y
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

b) Pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
- Deudas con entidades de crédito;
- Obligaciones y otros valores negociables emitidos: tales como bonos y pagarés;
- Derivados con valoración desfavorable para la Sociedad: entre ellos, futuros u operaciones a plazo, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo;
- Deudas con características especiales, y
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.

c) Instrumentos de patrimonio propio: todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas o participaciones en el capital social.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

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.

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.

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.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Deterioro del valor

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 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

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

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 retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

c) Efectivo y otros activos 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.

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 o coste

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

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, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

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

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

4.2. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

El Órgano de Administración de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian 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.
- 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.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

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 adoptada por su Socio Único, 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 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.

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 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.

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.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

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.

4.5. TRANSACCIONES ENTRE PARTES VINCULADAS

Las transacciones entre empresas del grupo, 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.

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 mediambiental.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

5. GESTION 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 no derivados e 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 2023 y 2022, 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 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 (incluye tipo de cambio, riesgo de precio y 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.

(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

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

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:

Categorías	Clases	Instrumentos Financieros a Largo Plazo
		Instrumentos de patrimonio
Saldo al inicio del ejercicio	2022 *	38.968.768
<i>Altas</i>		-
<i>Bajas</i>		-
<i>Dotación/ reversión deterioro**</i>		(3.080.337)
Saldo al final del ejercicio	2022 **	35.888.431
<i>Altas</i>		-
<i>Bajas</i>		(848.562)
<i>Dotación/ reversión deterioro</i>		(5.681.631)
Saldo al final del ejercicio	2023	29.358.238

* No auditado

** No auditado y reexpresado

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

Categorías	Clases	Instrumentos Financieros a Largo Plazo		Instrumentos Financieros a Corto Plazo		Total	
		Instrumentos de patrimonio		Créditos, Derivados y Otros			
		2023	2022 **	2023	2022 **	2023	2022 **
Activos financieros a coste amortizado		-	-	-	281.765	-	281.765
Activos financieros a coste		29.358.238	35.888.431	-	-	29.358.238	35.888.431
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		-	-	459.265	909.432	459.265	909.432
Total		29.358.238	35.888.431	459.265	1.191.197	29.817.503	37.079.628

* No auditado

** No auditado y reexpresado

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 hacía referencia a cuentas con empresas del grupo, el detalle viene desglosado en el punto 12 de esta memoria.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

(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	
		2023	2022
Pasivos financieros a coste amortizado o coste		46.024	275.052
Total		46.024	275.052

El importe de 46.024 euros reconocido en 2023 hace referencia a lo siguiente:

- 46.000 euros provisionados en concepto de servicios profesionales.
- 24 euros por suplidos pendientes de pago, refacturados por proveedores de servicios.

Reclasificaciones de activos y pasivos financieros

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 2023 y 2022.

El vencimiento de los activos financieros a largo plazo es indefinido.

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.

*c) Empresas del grupo, multigrupo y asociadas**(i) 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 del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

Información jurídica			
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%
Porcentaje Participación indirecta	100%	100%	100%
Patrimonio neto			
Capital	4.533.251	3.781.511	2.379.157
Reservas	(32.487)	(37.674)	(1.263)
Otras partidas del patrimonio neto	880.863	1.232.528	1.848.653
Resultado último ejercicio	(229.383)	(170.724)	320.481
<i>Resultado de las operaciones continuadas</i>	(229.383)	(170.724)	320.481
Datos en la matriz			
Valor de la inversión en libros de la Sociedad	11.667.379	8.053.718	9.637.141
Valor de coste	15.451.000	10.850.000	11.640.206
Deterioro			
Deterioro registrado en el ejercicio	(2.103.235)	(2.804.571)	(773.825)
Deterioro acumulado	(3.951.517)	(2.804.571)	(2.005.879)

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 periodo 2023 y 2022, 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 a determinar el importe recuperable, la valoración realizada por terceros expertos independientes (BNP PARIBAS RE España, S.A.U) sobre las inversiones inmobiliarias, de la sociedad participada.

En base a lo anterior, la Sociedad ha registrado deterioro a 31 de diciembre de 2023 y 2022 (en relación a 2022, se ha incluido deterioro en la re-expresión de cifras) por importe de 5.681.631 y 3.080.337 euros como se muestra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Información cuantitativa

La exposición máxima a los principales riesgos al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

Grupo patrimonial	2023	2022
Crédito		
Inversiones financieras a largo plazo	29.358.238	35.888.431
Inversiones financieras a corto plazo	-	270.188
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	11.430
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	459.265	909.432
Liquidéz		
Deudas a corto plazo	-	275.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	46.024	52
Total	29.863.527	37.354.681

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el capital social de la Sociedad asciende a 60.000 euros dividido en 60.000 acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una de ellas, íntegramente suscritas y desembolsadas, numeradas correlativamente de la 1 a la 60.000 ambas inclusive.

El movimiento de las acciones en circulación es como sigue:

	Acciones ordinarias	
	2023	2022
Saldo inicial	60.000	60.000
Total	60.000	60.000

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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.	58.650	97,75%

7.2. RESERVAS*a) Reservas voluntarias*

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tiene unas reservas negativas por la cantidad de 3.081.353 euros como consecuencia de corrección por errores de ejercicios anteriores detallada en el punto 2.6 de esta memoria (763 euros en 2022 correspondientes a los gastos de notaría y registro por la constitución de la Sociedad).

b) Otras aportaciones de socios

	2023	2022
Otras aportaciones de socios	39.803.607	41.003.607

- Con fecha 3 de noviembre de 2021 los Accionistas realizaron una aportación dineraria que ascendió a 5.279.350 euros.
- Con fecha 14 de diciembre de 2021, los Accionistas realizaron una aportación dineraria de 37.724.257 euros.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

- Con fecha 21 de junio de 2022, la Sociedad distribuyó reservas dinerarias a los Accionistas por importe de 800.000 euros.
- Con fecha 13 de diciembre de 2022, la Sociedad distribuyó reservas dinerarias a los Accionistas por importe de 1.200.000 euros.
- Con fecha 9 de junio de 2023, la Sociedad distribuyó reservas dinerarias a los Accionistas por importe de 1.200.000 euros.

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 2023 y 2022 la reserva legal no se encuentra dotada.

8. SITUACIÓN FISCAL

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

	2023		2022	
	Saldos deudores	Saldos acreedores	Saldos deudores	Saldos acreedores
Impuesto diferido	-	-	254	-
Retenciones practicadas	-	1.435	-	902
Total saldos con las Administraciones Públicas	-	1.435	254	902

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. Al 31 de diciembre de 2023, 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:

	Ejercicio
Impuesto sobre el Valor Añadido	2021, 2022 y 2023
Impuesto sobre Sociedades	2021, 2022 y 2023
Impuesto de Actividades Económicas	2021, 2022 y 2023

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

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

de Administración de la Sociedad dominante 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:

2023	Cuenta de pérdidas y ganancias	
Saldo Ingresos y gastos del ejercicio	-	(5.862.752)
	Aumentos	Disminuciones
Impuesto sobre Sociedades	-	-
Diferencias temporarias	5.681.631	-
Diferencias permanentes	290	(1.017)
Compensación BINs	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	(135.848)
Tipo impositivo:	0%	0%
Cuota íntegra	-	-
Líquido a pagar/ (a devolver)	-	-

2022	Cuenta de pérdidas y ganancias	
Saldo Ingresos y gastos del ejercicio	-	(127.200)
	Aumentos	Disminuciones
Impuesto sobre Sociedades	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	(127.200)
Tipo impositivo:	0%	0%
Cuota íntegra	-	-
Líquido a pagar/ (a devolver)	-	-

Durante los ejercicios 2023 y 2022 no se han practicado retenciones y 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 2023 y 2022 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 2023 y 2022.

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 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.

Con fecha 27 de noviembre de 2014, se aprobó el Ley 27/2014, en el que se introducían determinadas novedades en relación con el impuesto sobre beneficios. Los aspectos más relevantes para la Sociedad han sido los siguientes:

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

El tipo de gravamen general es del 25%. En este sentido, la Sociedad se encuentra acogida, desde el 13 de septiembre de 2022, al régimen de SOCIMI si bien las bases imponibles que mantiene capitalizadas fueron generadas en el régimen general.

No serán deducibles, hasta su transmisión o baja, las pérdidas por deterioro del inmovilizado material, inmovilizado intangible e inversiones inmobiliarias.

Las limitaciones a la deducibilidad de los gastos financieros se mantienen en términos similares a la normativa vigente, esto es, se consideran deducibles los gastos financieros equivalentes al 30% del resultado operativo con el mínimo de un millón de euros. Sin embargo no serán deducibles, hasta su transmisión o baja, las pérdidas por deterioro del inmovilizado material, inmovilizado intangible e inversiones inmobiliarias.

Las limitaciones a la deducibilidad de los gastos financieros se mantienen en términos similares a la normativa vigente, esto es, se consideran deducibles los gastos financieros equivalentes al 30% del resultado operativo con el mínimo de un millón de euros. Sin embargo, se elimina la limitación temporal para deducir los gastos financieros netos no deducibles en el periodo.

Durante el ejercicio 2015, se mantienen las restricciones actuales a la compensación de bases imponibles negativas en función de la cifra de negocios. A partir del ejercicio 2016, se establece la limitación general a la compensación del 60% (70% a partir del ejercicio 2017) de la base imponible previa, sin límite temporal, con un mínimo de un millón de euros.

La Sociedad puede estar sujeta a inspección por las autoridades fiscales los 4 últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables, a excepción del Impuesto sobre Sociedades, para el cual el periodo sujeto a inspección es de hasta 10 ejercicios, la sociedad se constituyo en 2021 por lo que únicamente están abiertos a inspeccion los ejercicios 2021, 2022 y 2023.

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance de situación por considerar el Órgano de Administración de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

El detalle de activos y pasivos por impuesto diferido por tipos de activos y pasivos es como sigue:

	Activos	
	2023	2022
Provisiones	-	254
Total	-	254

10. INGRESOS Y GASTOS**10.1. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN**

La composición del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2023 y 2022 es la siguiente:

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

Descripción	2023	2022
Servicios exteriores	162.775	84.289
Servicios de profesionales independientes	131.348	46.603
Primas de seguros	29.122	33.976
Servicios bancarios y similares	1.641	3.710
Otros servicios	663	-
Tributos	18.056	42.911
Impuesto de Valor Añadido no deducible	18.056	42.911
Total	180.831	127.200

10.2. OTROS RESULTADOS

El detalle de otros resultados durante el ejercicio 2023 y 2022 es como sigue:

Descripción	2023	2022
Otros gastos no deducibles	290	-
Total	290	-

10.3. GASTOS DE PERSONAL

La Sociedad no ha contado con empleados durante los ejercicios 2023 y 2022.

11. HECHOS POSTERIORES

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

12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**12.1. SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS DEL GRUPO**

El desglose de los saldos a cierre del ejercicio 2022, por categorías es el siguiente:

Razón Social	Tipo de vinculación	Concepto	Saldo final ejercicio 2022
Vestas Europe Logistics Qualified Investors Private Real Estate Fund Investment Trust No.61	Accionista	Cuenta corriente	95
Savills IM Investments Limited	Accionista	Cuenta corriente	52
Vesalf Alicante, S.L.U.	Subsidiaria	Cuenta corriente	270.188
Total			270.335

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no tiene saldos con empresas del grupo.

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad mantenía los siguientes saldos con empresas del grupo:

- Deuda con Vestas Europe Logistics Qualified Investors Private Real Estate Fund Investment Trust No.61, por importe de 95 euros generada por el pago por de determinados gastos en nombre del Accionista.
- Deuda con Savills IM Investments Limited, por importe de 52 euros generada por el pago de determinados gastos en nombre del Accionista.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

- La subsidiaria Vesalf Alicante, S.L.U., registraba una deuda con LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. por importe total de 270.188 euros generada por el pago de determinados gastos en nombre de la subsidiaria.

12.2. TRANSACCIONES DE LA SOCIEDAD CON PARTES VINCULADAS

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

2023		
Concepto	Tipo de vinculación	Importe por tipo transacción
Vesalf Alicante S.L.U.	Subsidiaria	(270.188)
Vestas Europe Logistics Qualified Investors Private Real Estate Fund Investment Trust No.61	Accionista	(95)
Savills IM Investments Limited	Accionista	(52)
Total		(270.335)

Al 31 de diciembre de 2023, la subsidiaria, Vesalf Alicante, S.L.U., y las accionistas, Vestas Europe Logistics Qualified Investors Private Real Estate Fund Investment Trust No.61 y Savills IM Investments Limited, procedieron a la devolución de las cantidades pagadas en 2022 en su nombre por parte de LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A., por determinados gastos.

2022		
Concepto	Tipo de vinculación	Importe por tipo transacción
Vesalf Valladolid, S.L.U.	Subsidiaria	(21.374)
Vesalf Alicante, S.L.U.	Subsidiaria	244.201
Vesalf Murcia, S.L.U.	Subsidiaria	(16.394)
Total		206.432

12.3. OTRAS PARTES VINCULADAS***Información relativa al Órgano de Administración y personal de alta dirección de la Sociedad***

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 no existían anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, ni había obligaciones asumidas por cuenta de los mismos a título de garantía.

Durante el ejercicio, ninguno de los miembros de la alta dirección que forman parte del Consejo de Administración de la Sociedad y sus subsidiarias han recibido remuneración ninguna.

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

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

Otras operaciones con partes vinculadas.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad no mantiene balances con partes vinculadas, ni ha realizado transacciones con partes vinculadas adicionales a las descritas en la Nota 12 con el los Accionistas y las empresas del grupo.

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.

13. OTRA INFORMACIÓN**Honorarios de auditoría**

La empresa auditora PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. de las cuentas anuales de la Sociedad ha facturado durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, honorarios y por servicios profesionales, según el siguiente detalle:

	2023	2022
Por servicios de auditoría de las cuentas	9.000	-
Total	9.000	-

Los importes incluidos en el cuadro anterior incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados el ejercicio 2023, con independencia del momento de su facturación.

No se ha recibido servicios distintos de auditoría.

14. INFORMACIÓN SOBRE DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES EFECTO INVERNADERO

No existen derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

15. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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 al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Durante los ejercicios anuales finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 no se han recibido subvenciones de naturaleza medioambiental.

16. INFORMACION 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 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:

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

	2023	2022
Concepto	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	38	22
Ratio de operaciones pagadas	38	22
Ratio de operaciones pendientes de pago	-	-
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	101.262	573.408
Total pagos pendientes	-	-

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	2023		2022	
		%		%
Volumen Monetario	58.007	57%	178.682	84%
Número de facturas	17	57%	44	67%

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:

- 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

3.081.353 euros de reservas negativas en 2023.

- 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.

No es de aplicación.

- 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.

No es de aplicación.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

- 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.

La sociedad Vesalf Alicante, S.L.U. adquirió el 16 de septiembre de 2021 por importe de 29.065.042,00 euros tres naves logísticas sitas en Alicante, detalladas a continuación:

- (i) nave ubicada en el Plan de Reforma Interior APD-21, PARCELA P.6 de la manzana M-6, formada por la finca número 56.556 del Registro de la Propiedad número 7 de Alicante, con referencia catastral 5462001YH1456A0001PQ, y adquirida en virtud de escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. ANTONIO PÉREZ-COCA CRESPO bajo número 11047 de su orden de protocolo;
- (ii) nave ubicada en el Plan de Reforma Interior APD-21, PARCELA P.8 de la manzana M-8, formada por la finca número 56.560 del Registro de la Propiedad número 7 de Alicante, con referencia catastral 5861401YH1456B0001SP, y adquirida en virtud de escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. ANTONIO PÉREZ-COCA CRESPO bajo número 11047 de su orden de protocolo;
- (iii) nave ubicada en el Plan de Reforma Interior APD-21, PARCELA P.9 de la manzana M-9, formada por la finca número 56.562 del Registro de la Propiedad número 7 de Alicante, con referencia catastral 5961801YH1456B0001BP., y adquirida en virtud de escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. ANTONIO PÉREZ-COCA CRESPO bajo número 11047 de su orden de protocolo; No existen participaciones en el capital a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley SOCIMI.

La sociedad Vesalf Murcia, S.L.U. adquirió el 16 de diciembre de 2020 por importe de 21.662.500 euros, una nave logística y dos aparcamientos en superficie sitos en Murcia, detalladas a continuación:

- (i) Aparcamiento en superficie en calle UA el Merino 1 Pl:00 parcela Q1, Q2, Q3, Q4 Murcia (Martínez Puerto) 30156-Murcia, formada por la finca número 9073 del Registro de la Propiedad número 6 de Murcia, con referencia catastral 7485527XG6878N0001XT, y adquirida en virtud de escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. Antonio Pérez-Coca Crespo bajo número 6150 de su orden de protocolo;
- (ii) Nave ubicada en calle UA el Merino 1 Pl:00 Pt:01 Q 5,6,7,8,9,10,11,12,13,14 Murcia (Martínez Puerto) 30156-Murcia, formada por la finca número 9072 del Registro de la Propiedad número 6 de Murcia, con referencia catastral 7485528XG6878N0001IT, y adquirida en virtud de escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. Antonio Pérez-Coca Crespo bajo número 6150 de su orden de protocolo;
- (iii) Nave Aparcamiento en superficie ubicada en calle UA el Merino 1 Pl:00 Pt:01 Q 15,16,17,18,19,20,21,22 el Murcia (Martínez Puerto) 30156-Murcia, formada por la finca número 9074 del Registro de la Propiedad número 6 de Murcia, con referencia catastral 7485529XG6878N0001JT., y adquirida en virtud de escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. Antonio Pérez-Coca Crespo bajo número 6150 de su orden de protocolo;

La sociedad Vesalf Valladolid, S.L.U. adquirió el 2 de diciembre de 2021 por importe de 21.051.673,08 euros una nave logística y edificios auxiliares ubicados en Valladolid, como composición es detallada a continuación:

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

- (i) Nave ubicada en el Sector S.APP.09, calle del Parque de las Marismas de Santoña, formada por la finca número 69.233 del Registro de la Propiedad número 6 de Valladolid, adquirida en virtud de escritura pública otorgada ante el notario de Madrid D. Antonio Pérez-Coca Crespo bajo número 12.818 de su orden de protocolo;
- (ii) Edificios auxiliares ubicados en el Sector S.APP.09, calle del Parque de las Marismas de Santoña, formada por la finca número 69.233 del Registro de la Propiedad número 6 de Valladolid, adquirida igualmente en virtud de escritura pública otorgada ante el notario de Madrid D. Antonio Pérez-Coca Crespo bajo número 12.818 de su orden de protocolo;
- 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 se ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo 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 correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

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 período 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.

En el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no ha recibido dividendos de sus subsidiarias descritas en la memoria del presente ejercicio, generando un resultado del ejercicio negativo por importe de 5.816.752 euros originadas por los gastos de mantenimiento de la Sociedad de dicho ejercicio. En el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, la Sociedad tampoco recibió dividendos de sus subsidiarias.

Conforme a lo anterior, el resultado del ejercicio asciende a 5.816.752 euros de pérdidas (3.207.536 euros de pérdidas en 2022).

Evolución previsible de la Sociedad

Para el ejercicio 2024 se prevé una mejora de los resultados de explotación de las subsidiarias respecto al ejercicio 2023 derivado de una reducción de los gastos de explotación respecto al ejercicio anterior.

Gastos de investigación y desarrollo

Durante los ejercicios 2023 y 2022, la Sociedad no ha tenido actividad alguna ni gastos en materia de investigación y desarrollo.

Adquisiciones de acciones propias

Durante los ejercicios 2023 y 2022, 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. Ver nota 5 de las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2023 sobre la gestión del riesgo financiero.

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 2023 y 2022, 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

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

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

proveedores en operaciones comerciales. La información sobre el periodo medio de pago a proveedores es como sigue:

	2023	2022
Concepto	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	38	22
Ratio de operaciones pagadas	38	22
Ratio de operaciones pendientes de pago	-	-
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	101.262	573.408
Total pagos pendientes	-	-

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 N° Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	2023		2022	
		%		%
Volumen Monetario	58.007	57%	178.682	84%
Número de facturas	17	57%	44	67%

Personal

Durante los ejercicios 2023 y 2022, la Sociedad no ha contado con empleados.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.L.U.

Formulación de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

DILIGENCIA DE FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

Con fecha 17 de mayo de 2024 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 2023 y el 31 de diciembre de 2023, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, 17 de mayo de 2024



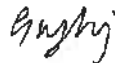
D. Fernando Ramírez de Haro
Miembro del consejo de administración



D. Antonio Rodríguez de Santos
Miembro del consejo de administración

Alistair Ennever

D. Alistair Ennever
Miembro del consejo de administración



Dña. Hyejin Yoo
Miembro del consejo de administración

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2022

e informe de gestión del ejercicio 2022

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales

BALANCE.....	2
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3
ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS.....	4
ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO.....	5
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO.....	6
1. Actividad de la sociedad.....	7
2. Bases de presentación de las cuentas anuales	10
3. Aplicación de resultados.....	11
4. Normas de registro y valoración.....	12
5. Gestion del riesgo financiero	19
6. Instrumentos financieros	20
7. Patrimonio neto.....	23
8. Situación fiscal.....	24
9. Impuesto sobre beneficios.....	25
10. Ingresos y gastos.....	27
11. Hechos posteriores.....	27
12. Operaciones con partes vinculadas	27
13. Información sobre derechos de emisión de gases efecto invernadero.....	29
14. Información medioambiental	29
15. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores disposición adicional tercera "deber de información" de la ley 15/2010 de 5 de julio.....	29
16. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, ley 11/2009, modificada con la ley 16/2012.....	30

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Balance correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 (Expresado en euros)

ACTIVO		NOTAS	2022	2021
A)	ACTIVO NO CORRIENTE		38.989.021,63	38.969.021,63
IV.	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8	38.968.767,45	38.968.767,45
1.	Instrumentos de patrimonio		38.968.767,45	38.968.767,45
VI.	Activos por impuesto diferido	9	254,18	254,18
B)	ACTIVO CORRIENTE		1.350.039,34	4.695.279,65
III.	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		540,00	1.200.936,92
3.	Deudores varios		540,00	1.200.936,92
IV.	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12	270.187,92	63.755,65
5.	Otros activos financieros		270.187,92	63.755,65
VI.	Periodificaciones a corto plazo		169.879,10	-
VII.	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	909.432,32	3.430.587,08
1.	Tesorería		909.432,32	3.430.587,08
TOTAL ACTIVO (A + B)			40.319.060,97	43.664.301,28

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS	2022	2021
A)	PATRIMONIO NETO		40.054.143,64	42.181.343,33
A-1)	Fondos propios	7	40.054.143,64	42.181.343,33
I.	Capital		60.000,00	60.000,00
1.	Capital escriturado		60.000,00	60.000,00
III.	Reservas	7	(762,55)	(762,55)
2.	Otras reservas		(762,55)	(762,55)
V.	Resultados de ejercicios anteriores	7	(881.500,74)	-
2.	(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(881.500,74)	-
VI.	Otras aportaciones de socios	7	41.003.606,62	43.003.606,62
VII.	Resultado del ejercicio	3	(127.199,69)	(881.500,74)
B)	PASIVO NO CORRIENTE		-	-
C)	PASIVO CORRIENTE		264.917,33	1.482.957,95
III.	Deudas a corto plazo	6	275.000,00	275.000,00
5.	Otros pasivos financieros		275.000,00	275.000,00
IV.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12	(147,25)	(147,25)
V.	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		(9.935,42)	1.208.105,20
3.	Acreedores varios		(10.837,67)	1.152.952,86
6.	Otras deudas con las Administraciones Públicas	8	902,25	55.152,34
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)			40.319.060,97	43.664.301,28

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 16 Notas

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

	NOTAS	2022	2021
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
7. Otros gastos de explotación	10	(127.199,69)	(881.500,74)
a) Servicios exteriores		(84.289,16)	(756.061,22)
b) Tributos		(42.910,53)	(125.439,52)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(127.199,69)	(881.500,74)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		-	-
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(127.199,69)	(881.500,74)
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	3	(127.199,69)	(881.500,74)

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 16 Notas.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Estado de Ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 (Expresado en euros)

a) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresado en euros)

	NOTAS	2022	2021
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	(127.199,69)	(881.500,74)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	3	(127.199,69)	(881.500,74)

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 16 Notas.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 (Expresado en euros)

b) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresado en Euros)

	Capital Escribiturado	Reservas	Resultado ejerc. anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2020	-	-	-	-	-	-
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2021	-	-	-	-	-	-
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(881.500,74)	(881.500,74)
II. Operaciones con socios o propietarios	60.000,00	(762,55)	-	43.003.606,62	-	43.062.844,07
1. Aumentos de capital	60.000,00	(762,55)	-	-	-	59.237,45
5. Oper. con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	43.003.606,62	-	43.003.606,62
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2021	60.000,00	(762,55)	-	43.003.806,62	(881.500,74)	42.181.343,33
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2022	60.000,00	(762,55)	-	43.003.606,62	(881.500,74)	42.181.343,33
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(127.199,69)	(127.199,69)
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	(2.000.000,00)	-	(2.000.000,00)
7. Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	(2.000.000,00)	-	(2.000.000,00)
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(881.500,74)	-	881.500,74	-
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2022	60.000,00	(762,55)	(881.500,74)	41.003.606,62	(127.199,69)	40.054.143,64

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 16 notas.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

	NOTAS	2022	2021
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	(127.199,69)	(881.500,74)
2. Ajustes del resultado		-	-
3. Cambios en el capital corriente	7	(187.522,80)	7.168,28
b) Deudores y otras cuentas a cobrar		1.200.396,92	(1.200.936,92)
c) Otros activos corrientes		(169.879,10)	-
d) Acreedores y otras cuentas a pagar		(1.218.040,62)	1.208.105,20
4. Otros flujos de efectivo de las actividades explotación		-	(254,18)
d) Pagos (cobros) Impuesto sobre beneficios		-	(254,18)
5. Flujos de efectivo de las actividades explotación (+/-1 +/-2 +/-3 +/-4)		(314.722,49)	(874.586,64)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones	6	(206.432,27)	(39.032.670,35)
a) Empresas del grupo y asociadas		(206.432,27)	(39.032.523,10)
d) Inversiones inmobiliarias		-	(147,25)
7. Cobros por desinversiones		-	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)		(206.432,27)	(39.032.670,35)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.	7	(2.000.000,00)	43.062.844,07
a) Emisión de instrumentos de patrimonio		-	43.063.606,62
b) Amortización de instrumentos de patrimonio		(2.000.000,00)	(762,55)
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		-	275.000,00
a) Emisión		-	275.000,00
4. Deudas con características especiales		-	275.000,00
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		-	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9 +/-10 -11)		(2.000.000,00)	43.337.844,07
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(2.521.154,76)	3.430.587,08
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	6	3.430.587,08	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	6	909.432,32	3.430.587,08

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 16 Notas.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresada 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 2021, 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 ha producido el cambio de denominación. Por consiguiente, la Sociedad cambió su denominación de Lauthon Invest, S.A. a la actual LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.,

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 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*

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresada en euros)

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.*

Al 31 de diciembre de 2022 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. Joonho Yae</i>
Consejero	<i>D. Sanghwa Lee</i>
Secretario	<i>D. Antonio Rodríguez de Santos</i>

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

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

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A. es la sociedad dominante del Grupo Vesalf (Nota 6). Al 31 de diciembre de 2022, no formulando cuentas consolidadas por no superar los límites establecidos en el artículo 258 de la Ley de Sociedades de Capital.

Al 31 de diciembre de 2022, el Accionista mayoritario de la Sociedad es la sociedad coreana 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 2022 que han sido formuladas el 31 de marzo del 2023, serán aprobadas sin modificación por el la Junta General de Accionistas.

Régimen de 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:

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

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 (Expresada en euros)

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.

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas del periodo impositivo correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades respecto de las cuales no se produzca alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia; y (ii) de los dividendos procedentes de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal. 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 entidades a 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.
 - 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.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresada en euros)

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, aún 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 periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, 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 serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del impuesto sobre Sociedades. No obstante, la Sociedad actualmente se encuentra en el periodo transitorio de dos años entre la fecha del acogimiento al régimen y su admisión en un mercado de negociación por el cual no se requieren a la fecha el cumplimiento de dichos requisitos.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1. IMAGEN FIEL

El Órgano de Administración estima que las cuentas anuales del ejercicio 2022, que han sido formuladas el 31 de marzo 2023, serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin modificación alguna.

Las cuentas anuales se han formulado a partir de los registros contables de 2022. Las cuentas anuales del ejercicio 2022 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, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

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.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresada en euros)

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.

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el Órgano de Administración para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas y la situación del ejercicio 2022, del incremento de costes derivados de la inflación y de la guerra de Ucrania, así como sus posibles efectos en la economía en general y en la empresa en particular, no existiendo riesgo de continuidad en su actividad.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2022, 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 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. En este sentido la estimación del Órgano de Administración es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

2.4. COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del 2022, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2021 aprobadas por la Junta General de Accionistas en fecha 28 de junio de 2022.

2.5. 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 2022 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:

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresada en euros)

Base de reparto	Importe
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias. . . (pérdidas)	(127.199,69)
Total.	(127.199,69)
Base de reparto	Importe
A resultados negativos de ejercicios anteriores.	(127.199,69)
Total.	(127.199,69)

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales al 31 de diciembre de 2022, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad y la normativa aplicable, han sido las siguientes:

4.1. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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.

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 consideren que el efecto de no

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresada en euros)

actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Deterioro del valor

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, al menos al cierre y siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro del grupo de activos financieros se utilizan modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos, en concreto se aplica la siguiente tabla de acuerdo a la experiencia de la Dirección en la recuperabilidad de activos financieros:

Días de impago tras vencimiento	% Provisión
90	60%
179	10%
271	15%
361	5%
451	5%
541	5%

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.

Pasivos financieros

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

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:

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresada en euros)

- 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, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

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

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

4.2. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

El Órgano de Administración de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian 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.
- 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.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresada en euros)

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 adoptada por su Socio Único, 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 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.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante el ejercicio 2022 sin perjuicio de que, durante el mismo, 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 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.

Reconocimiento de pasivos por impuesto diferido

La Sociedad reconoce los pasivos por impuesto diferido en todos los casos, excepto que surjan del reconocimiento inicial del fondo de comercio o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y en la fecha de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible fiscal.

Reconocimiento de activos por impuesto diferido

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido, siempre que resulte probable que existan ganancias fiscales futuras suficientes para su compensación o cuando la legislación fiscal contemple la posibilidad de conversión futura de activos por impuesto diferido en un crédito exigible frente a la Administración Pública.

La Sociedad reconoce la conversión de un activo por impuesto diferido en una cuenta a cobrar frente a la Administración Pública, cuando es exigible según lo dispuesto en la legislación fiscal vigente. A estos efectos, se reconoce la baja del activo por impuesto diferido con cargo al gasto por impuesto sobre beneficios diferido y la cuenta a cobrar con abono al impuesto sobre beneficios sobre corriente. De igual forma, la Sociedad reconoce el canje de un activo por impuesto diferido por valores de Deuda Pública, cuando se adquiere la titularidad de los mismos.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresada en euros)

La Sociedad reconoce la obligación de pago derivada de la prestación patrimonial como un gasto de explotación con abono a la deuda con la Administración Pública cuando se devenga de acuerdo con la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

No obstante, los activos que surjan del reconocimiento inicial de activos o pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y en la fecha de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible fiscal, no son objeto de reconocimiento.

Salvo prueba en contrario, no se considera probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras cuando se prevea que su recuperación futura se va a producir en un plazo superior a los diez años contados desde la fecha de cierre del ejercicio, al margen de cuál sea la naturaleza del activo por impuesto diferido o en el caso de tratarse de créditos derivados de deducciones y otras ventajas fiscales pendientes de aplicar fiscalmente por insuficiencia de cuota, cuando habiéndose producido la actividad u obtenido el rendimiento que origine el derecho a la deducción o bonificación, existan dudas razonables sobre el cumplimiento de los requisitos para hacerlas efectivas.

La Sociedad sólo reconoce los activos por impuestos diferido derivados de pérdidas fiscales compensables, en la medida que sea probable que se vayan a obtener ganancias fiscales futuras que permitan compensarlos en un plazo no superior al establecido por la legislación fiscal aplicable, con el límite máximo de diez años, salvo prueba de que sea probable su recuperación en un plazo superior, cuando la legislación fiscal permita compensarlos en un plazo superior o no establezca límites temporales a su compensación.

Por el contrario se considera probable que la Sociedad dispone de ganancias fiscales suficientes para recuperar los activos por impuesto diferido, siempre que existan diferencias temporarias imponibles en cuantía suficiente, relacionadas con la misma autoridad fiscal y referidas al mismo sujeto pasivo, cuya reversión se espere en el mismo ejercicio fiscal en el que se prevea reviertan las diferencias temporarias deducibles o en ejercicios en los que una pérdida fiscal, surgida por una diferencia temporaria deducible, pueda ser compensada con ganancias anteriores o posteriores.

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido que no han sido objeto de reconocimiento por exceder del plazo de recuperación de los diez años, a medida que el plazo de reversión futura no excede de los diez años contados desde la fecha del cierre del ejercicio o cuando existan diferencias temporarias imponibles en cuantía suficiente.

Al objeto de determinar las ganancias fiscales futuras, la Sociedad tiene en cuenta las oportunidades de planificación fiscal, siempre que tenga la intención de adoptarlas o es probable que las vaya a adoptar.

Valoración de activos y pasivos por impuesto diferido

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran por los tipos impositivos que vayan a ser de aplicación en los ejercicios en los que se espera realizar los activos o pagar los pasivos, a partir de la normativa y tipos que están vigentes o aprobados y pendientes de publicación y una vez consideradas las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la Sociedad espera recuperar los activos o liquidar los pasivos.

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.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresada en euros)

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.

La principal fuente de ingresos registrados por la Sociedad procede del alquiler y la venta de inmuebles.

Ingresos por alquiler (prestación de servicios)

La Sociedad arrienda parte de los inmuebles de su propiedad generando ingresos por prestaciones de servicios derivados de dicha actividad.

El inquilino paga las cuotas en base al calendario fijado en el contrato de arrendamiento, reconociendo los ingresos linealmente en el periodo estimado de la duración del contrato. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la amortización del activo, se reconocen como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los contratos de arrendamiento no incluyen múltiples servicios más allá de la disposición de la vivienda al inquilino. Por lo tanto, dichos contratos únicamente están formados por una única obligación, asignándose la totalidad de los ingresos del contrato a esta.

Si surgieran circunstancias que modificaran las estimaciones iniciales de ingresos ordinarios, 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 resultados en el periodo en el que las circunstancias que han motivado dichas revisiones son conocidas por la Dirección.

4.5. TRANSACCIONES ENTRE PARTES VINCULADAS

Las transacciones entre empresas del grupo, 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 del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresada en euros)

4.6. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

4.7. PATRIMONIO NETO

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

4.8. ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

En los estados de flujos de efectivo se utilizan las siguientes expresiones en el sentido que figura a continuación:

- Efectivo o equivalentes: el efectivo comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. Los equivalentes al efectivo son instrumentos financieros, que forman parte de la gestión normal de la tesorería de la Sociedad, son convertibles en efectivo, tienen vencimientos iniciales no superiores a tres meses y están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.
- Flujos de efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

4.9. 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:

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresada en euros)

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.

5. GESTION DEL RIESGO FINANCIERO

5.1. FACTORES DE RIESGO FINANCIERO

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, de precio y de tipo de interés), así como la incertidumbre y el entorno hiper-inflacionista, entre otros, con origen en el conflicto ruso-ucraniano. 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.

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 2022 y 2021, no se mantienen saldos pendientes de cobro derivados de la actividad de la Sociedad (rentas de alquiler).

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 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 (incluye tipo de cambio, riesgo de precio y 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.

(I) Riesgo de tipo de cambio

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresada en euros)

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

El precio de los alquileres de inmuebles pueden verse afectados por los precios de dicho mercado. No obstante, la Sociedad realiza revisiones periódicas de la marcha de las tendencias del mercado no detectando actualmente amenaza de deterioro de sus activos.

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

6.1. INFORMACIÓN SOBRE LA RELEVANCIA DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS EN LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DE LA EMPRESA

Información relacionada con el balance

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:

Categorías	Clases	Instrumentos Financieros a Largo Plazo
		Instrumentos de patrimonio
Saldo al inicio del ejercicio	2021	38.968.767,45
<i>Altas (+)</i>		-
Saldo al final del ejercicio	2021	38.968.767,45
Saldo al final del ejercicio	2022	38.968.767,45

La clasificación de los activos financieros por categorías y clases salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, es como sigue:

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresada en euros)

Clases	Instrumentos Financieros a Largo Plazo		Instrumentos Financieros a Corto Plazo		Total	
	Instrumentos de patrimonio		Instrumentos de patrimonio			
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Activos financieros a coste amortizado	38.968.767,45	38.968.767,45	270.187,92	63.755,65	39.238.955,37	39.032.523,10
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	-	909.972,32	4.631.524,00	909.972,32	4.631.524,00
Total	38.968.767,45	38.968.767,45	1.180.160,24	4.695.279,65	40.148.927,69	43.664.047,10

(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	
		2022	2021
Pasivos a valor razonable con cambios en P&G		264.015,08	1.427.805,61
Otros		264.015,08	1.427.805,61
Total		264.015,08	1.427.805,61

Las deudas con empresas del grupo son desglosadas en la nota 12.

a) *Activos financieros y pasivos financieros valorados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias*

El importe de la variación en el valor razonable durante el ejercicio y la acumulada desde la designación de los activos y pasivos financieros valorados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias es como sigue:

Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	Variación valor razonable
	2022
Otros	1.163.790,53
Total	1.163.790,53

Reclasificaciones de activos y pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad no ha realizado reclasificaciones entre las categorías de activos y/o pasivos financieros.

b) *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.

c) *Clasificación por vencimientos*

No hay activos ni pasivos financieros cuyo vencimiento sea superior a un año a 31 de diciembre de 2022 y 2021.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresada en euros)

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

Información cuantitativa

La exposición máxima a los principales riesgos al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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	2022	2021
Crédito		
Inversiones financieras a largo plazo	38.968.767,45	38.968.767,45
Inversiones financieras a corto plazo	270.187,92	63.755,65
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	540,00	1.200.936,92
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	909.432,32	3.430.587,08
Liquidez		
Deudas a corto plazo	274.852,75	274.852,75
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(9.935,42)	1.208.105,20
Total	40.413.845,02	45.147.005,05

Otra información a incluir en la memoria

a) *Valor razonable*

La comparación entre el valor razonable y el valor en libros de los activos financieros se detalla en el siguiente cuadro:

Categorías de activo	2022		2021	
	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros
Instrumentos de patrimonio	38.968.767,45	38.968.767,45	38.968.767,45	38.968.767,45
Créditos, derivados y otros	270.187,92	270.187,92	63.755,65	63.755,65
Total	39.238.955,37	39.238.955,37	39.032.523,10	39.032.523,10

Categorías de pasivo	2022		2021	
	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros
Derivados y otros	275.000,00	275.000,00	-	-
Total	275.000,00	275.000,00	-	-

b) *Empresas del grupo, multigrupo y asociadas*

(i) *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 del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresada en euros)

Información jurídica			
Denominación	Vesalf Alicante S.L.U.	Vesalf Murcia S.L.U.	Vesalf Valladolid S.L.U.
Actividad	Arrendamiento de naves industriales	Arrendamiento de naves industriales	Arrendamiento de naves industriales
Porcentaje Participación directa	100,00%	100,00%	100,00%
Porcentaje Participación indirecta	100,00%	100,00%	100,00%
Patrimonio neto			
Capital	4.533.251,00	3.781.511,00	2.379.157,00
Reservas	(608,85)	(592,02)	(458,95)
Otras partidas del patrimonio neto	2.132.170,09	1.985.875,35	2.286.378,91
Resultado último ejercicio	(1.121.495,16)	(653.347,78)	(37.726,02)
<i>Resultado de las operaciones continuadas</i>	<i>(1.121.495,16)</i>	<i>(653.347,78)</i>	<i>(37.726,02)</i>
<i>Resultado de las operaciones interrumpidas</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Datos en la matriz			
Valor de la inversión en libros de la Sociedad	15.748.708,05	11.177.039,55	12.043.019,85
Dividendos distribuidos a la Sociedad	-	-	-
Deterioro			
Deterioro registrado en el ejercicio	-	-	-
Deterioro acumulado	-	-	-
Impacto en Patrimonio neto	-	-	-

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 periodo 2022 y 2021, 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 a determinar el importe recuperable, la valoración realizada por terceros expertos independientes (JLL Valoraciones, S.A.) sobre las inversiones inmobiliarias, de la sociedad participada.

En base a lo anterior, la Sociedad no ha registrado deterioro alguno a 31 de diciembre de 2022 y 2021.

7. PATRIMONIO NETO

7.1. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el capital social de la Sociedad asciende a 60.000,00 euros dividido en 60.000 acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una de ellas, íntegramente suscritas y desembolsadas, numeradas correlativamente de la 1 a la 60.000 ambas inclusive.

El movimiento de las acciones en circulación es como sigue:

	Acciones ordinarias	
	2022	2021
Saldo inicial	60.000,00	-
Aportaciones dinerarias	-	60.000,00
Total	60.000,00	60.000,00

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresada en euros)

Socio	Acciones Ordinarias	% Participación
Vestas Europe Logistics Qualified Investors Private Real Estate Fund Investment Trust nº 61.	58.650	97,75%

7.2. RESERVAS

a) Reservas voluntarias

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad tiene unas reservas negativas por la cantidad 762,55 euros correspondientes a los gastos de notaría y registro por la constitución de la Sociedad.

b) Otras aportaciones de socios

	2022	2021
Otras aportaciones de socios	41.003.606,62	43.003.606,62

- Con fecha 3 de noviembre de 2021 los Accionistas realizaron una aportación dineraria que ascendió a 5.279.350,01 euros.
- Con fecha 14 de diciembre de 2021, los Accionistas realizaron una aportación dineraria de 37.724.256,61 euros.
- Con fecha 21 de junio de 2022, la Sociedad distribuyó reservas dinerarias a los Accionistas por importe de 800.000 euros.
- Con fecha 13 de diciembre de 2022, la Sociedad distribuyó reservas dinerarias a los Accionistas por importe de 1.200.000 euros.

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 2022 y 2021 la reserva legal no se encuentra dotada.

8. SITUACIÓN FISCAL

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

	2022		2021	
	Saldos deudores	Saldos acreedores	Saldos deudores	Saldos acreedores
Impuesto diferido	254,18	-	254,18	-
Retenciones practicadas	-	902,25	-	55.152,34
Total saldos con las Administraciones Públicas	254,18	902,25	254,18	55.152,34

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. Al 31 de diciembre de 2022, 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 del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresada en euros)

	Ejercicio
Impuesto sobre el Valor Añadido	2021 y 2022
Impuesto sobre Sociedades	2021 y 2022
Impuesto de Actividades Económicas	2021 y 2022

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 período 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 dominante 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:

2022	Cuenta de pérdidas y ganancias	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(127.199,69)
	Aumentos	Disminuciones
Impuesto sobre Sociedades	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	(127.199,69)
Tipo impositivo:	0,00%	0,00%
Cuota íntegra	-	-
Líquido a pagar/ (a devolver)	-	-

2021	Cuenta de pérdidas y ganancias	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(881.500,74)
	Aumentos	Disminuciones
Impuesto sobre Sociedades	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	(881.500,74)
Tipo impositivo:	0,00%	0,00%
Cuota íntegra	-	-
Líquido a pagar/ (a devolver)	-	-

Durante el ejercicio 2022 y 2021 no se han practicado retenciones y 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 el ejercicio 2022 y 2021 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 el ejercicio 2022 y 2021.

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.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresada en euros)

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.

Con fecha 27 de noviembre de 2014, se aprobó el Ley 27/2014, en el que se introducían determinadas novedades en relación con el impuesto sobre beneficios. Los aspectos más relevantes para la Sociedad han sido los siguientes:

El tipo de gravamen general es del 25%. En este sentido, la Sociedad se encuentra acogida, desde el 13 de septiembre de 2022, al régimen de SOCIMI si bien las bases imponibles que mantiene capitalizadas fueron generadas en el régimen general.

No serán deducibles, hasta su transmisión o baja, las pérdidas por deterioro del inmovilizado material, inmovilizado intangible e inversiones inmobiliarias.

Las limitaciones a la deducibilidad de los gastos financieros se mantienen en términos similares a la normativa vigente, esto es, se consideran deducibles los gastos financieros equivalentes al 30% del resultado operativo con el mínimo de un millón de euros. Sin embargo, No serán deducibles, hasta su transmisión o baja, las pérdidas por deterioro del inmovilizado material, inmovilizado intangible e inversiones inmobiliarias.

Las limitaciones a la deducibilidad de los gastos financieros se mantienen en términos similares a la normativa vigente, esto es, se consideran deducibles los gastos financieros equivalentes al 30% del resultado operativo con el mínimo de un millón de euros. Sin embargo, se elimina la limitación temporal para deducir los gastos financieros netos no deducibles en el periodo.

Durante el ejercicio 2015, se mantienen las restricciones actuales a la compensación de bases imponibles negativas en función de la cifra de negocios. A partir del ejercicio 2016, se establece la limitación general a la compensación del 60% (70% a partir del ejercicio 2017) de la base imponible previa, sin límite temporal, con un mínimo de un millón de euros

La Sociedad dispone de bases imponibles negativas compensables con bases imponibles positivas que pudiese obtener según el siguiente detalle:

(Euros) Ejercicio de generación	Pendiente a inicio del ejercicio	Compensado en este ejercicio	Pendiente al final del ejercicio
2021	127.199,69	-	127.199,69
Total	127.199,69	-	127.199,69

La Sociedad puede estar sujeta a inspección por las autoridades fiscales los 4 últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables, a excepción del Impuesto sobre Sociedades, para el cual el periodo sujeto a inspección es de hasta 10 ejercicios, la sociedad se constituyo en 2021 por lo que únicamente están abiertos a inspeccion los ejercicios 2021 y 2022.

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance de situación por considerar el Órgano de Administración de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

El detalle de activos y pasivos por impuesto diferido por tipos de activos y pasivos es como sigue:

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresada en euros)

	Activos	
	2022	2021
Provisiones	254,18	254,18
Total	254,18	254,18

10. INGRESOS Y GASTOS**Saldos del contrato.**

Los saldos de apertura y cierre de las cuentas por cobrar, activos del contrato y pasivos del contrato derivados de acuerdos con clientes del ejercicio 2022 y anterior son los siguientes:

Importes relacionados con los Contratos derivados de acuerdos con clientes	2022	2021
Saldos de apertura de cuentas a cobrar	1.200.936,92	-
Saldos de cierres de las cuentas a cobrar	540,00	1.200.936,92

10.1. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

La composición del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2022 y 2021 es la siguiente:

Descripción	2022	2021
Servicios exteriores	84.289,16	756.061,22
Servicios de profesionales independientes	46.603,19	179.953,41
Servicios bancarios y similares	3.710,08	565,74
Otros servicios	-	575.542,07
Tributos	42.910,53	125.439,52
Impuesto de Valor Añadido no deducible	42.910,53	125.439,52
Total	127.199,69	881.500,74

10.2. GASTOS DE PERSONAL

La Sociedad no ha contado con empleados durante el ejercicio 2022 ni 2021.

11. HECHOS POSTERIORES

No se han puesto de manifiesto hechos adicionales que deban ser mencionados.

12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**12.1. SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS DEL GRUPO**

El desglose de los saldos a cierre del ejercicio 2022 y 2021 por categorías es el siguiente:

Razón Social	Tipo de vinculación	Concepto	Saldo final ejercicio 2022
Vestas Europe Logistics Qualified Investors Private Real Estate Fund Investment Trust No.61	Accionista	Cuenta corriente	95,08
Savills IM Investments Limited	Accionista	Cuenta corriente	52,17
Vesalf Alicante, S.L.U.	Subsidiaria	Cuenta corriente	270.187,92
Total			270.335,17

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresada en euros)

Razón Social	Tipo de vinculación	Concepto	Saldo final ejercicio 2021
Vestas Europe Logistics Qualified Investors Private Real Estate Fund Investment Trust No.61	Accionista	Cuenta corriente	95,08
Savills IM Investments Limited	Accionista	Cuenta corriente	52,17
Vesalf Valladolid, S.L.U.	Subsidiaria	Cuenta corriente	21.374,17
Vesalf Alicante, S.L.U.	Subsidiaria	Cuenta corriente	25.987,31
Vesalf Murcia, S.L.U.	Subsidiaria	Cuenta corriente	16.394,17
Total			63.902,90

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad tenía una deuda con Vestas Europe Logistics Qualified Investors Private Real Estate Fund Investment Trust No.61, por importe de 95,08 euros y generada por el pago de determinados gastos en nombre del Accionista.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad tenía una deuda con Savills IM Investments Limited, por importe de 52,17 euros generada por el pago por de determinados gastos en nombre del Accionista

Al 31 de diciembre de 2022, la subsidiaria Vesalf Alicante, S.L.U., registraba una deuda con Lauthon Invest Socimi, S.A. por importe total de 270.187,92 euros generada por el pago de determinados gastos en nombre de la subsidiaria.

Al 31 de diciembre de 2021, las subsidiarias Vesalf Alicante, S.L.U., Vesalf Murcia, S.L.U. y Vesalf Valladolid, S.L.U. registraban una deuda con Lauthon Invest Socimi, S.A. por importe de 25.987,3, 21.374,17 y 16.394,17 euros respectivamente generada por el pago de determinados gastos en nombre de las subsidiarias

12.2. TRANSACCIONES DE LA SOCIEDAD CON PARTES VINCULADAS

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

2022		
Concepto	Tipo de vinculación	Importe por tipo transacción
Vesalf Valladolid, S.L.U.	Subsidiaria	(21.374,17)
Vesalf Alicante, S.L.U.	Subsidiaria	244.200,61
Vesalf Murcia, S.L.U.	Subsidiaria	(16.394,17)
Total		206.432,27

Al 31 de diciembre de 2022, las subsidiarias Vesalf Alicante, S.L.U., Vesalf Murcia, S.L.U. procedieron a la devolución de las cantidades pagadas en 2021 en nombre de las subsidiarias por parte de su Socio Único Lauthon Invest Socimi, S.A. por determinados gastos. Por otro lado, la sociedad Vesalf Valladolid, S.L.U. registra una deuda con Lauthon Invest Socimi, S.A. por importe total de 244.200,61 euros generada por el pago de determinados gastos en nombre de la subsidiaria.

2021		
Concepto	Tipo de vinculación	Importe por tipo transacción
Vesalf Valladolid S.L.U.	Subsidiaria	21.374,17
Vesalf Alicante S.L.U.	Subsidiaria	25.987,31
Vesalf Murcia S.L.U.	Subsidiaria	16.394,17
Total		63.755,65

12.3. OTRAS PARTES VINCULADAS

Información relativa al Órgano de Administración y personal de alta dirección de la Sociedad

Durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2022 y 2021 los miembros del Consejo de Administración no han percibido remuneraciones, ni tienen concedidos anticipos o créditos y no se han

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresada en euros)

asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existen pasivos devengados u obligaciones en materia de pensiones o primas de seguro con los miembros del Órgano de Administración de la Sociedad, ni se mantienen saldos deudores o acreedores con los mismos.

Asimismo, la Sociedad no cuenta con personal de Alta Dirección, función desempeñada por el Órgano de Administración.

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

Otras operaciones con partes vinculadas.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad no mantiene balances con partes vinculadas, ni ha realizado transacciones con partes vinculadas adicionales a las descritas en la Nota 12 con el los Accionistas y las empresas del grupo Otra información

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.

13. INFORMACIÓN SOBRE DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES EFECTO INVERNADERO

No existen derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

14. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

Durante el ejercicio anual finalizado en 31 de diciembre de 2022 y 2021 no se han recibido subvenciones de naturaleza medioambiental.

15. INFORMACION SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA “DEBER DE INFORMACIÓN” DE LA LEY 15/2010 DE 5 DE JULIO

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:

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresada en euros)

	2022	2021
Concepto	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	22,22	59,74
Ratio de operaciones pagadas	22,22	15,89
Ratio de operaciones pendientes de pago	-	63,00
	importe (euros)	importe (euros)
Total pagos realizados	573.408,10	11.874,03
Total pagos pendientes	-	159.896,23

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	2022	
		%
Volumen Monetario	178.681,76	84,41%
Número de facturas	44	66,67%

De acuerdo con lo permitido en la Disposición adicional única de la Resolución anteriormente mencionada, al ser éste el primer ejercicio de aplicación de la misma, no se presenta información comparativa.

16. 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:

- 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.

762,55 euros de reservas negativas en 2022 y 2021.

- 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

No es de aplicación.

- 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.

No es de aplicación.

- 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

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresada en euros)

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

No es de aplicación.

- 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.

La Sociedad Vesalf Alicante, S.L.U. adquirió el 16 de septiembre de 2021 por importe de 29.065.042,00 euros tres naves logísticas sitas en Alicante, detalladas a continuación:

- (i) nave ubicada en el Plan de Reforma Interior APD-21, PARCELA P.6 de la manzana M-6, formada por la finca número 56.556 del Registro de la Propiedad número 7 de Alicante, con referencia catastral 5462001YH1456A0001PQ, y adquirida en virtud de escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. ANTONIO PÉREZ-COCA CRESPO bajo número 11047 de su orden de protocolo;
- (ii) nave ubicada en el Plan de Reforma Interior APD-21, PARCELA P.8 de la manzana M-8, formada por la finca número 56.560 del Registro de la Propiedad número 7 de Alicante, con referencia catastral 5861401YH1456B0001SP, y adquirida en virtud de escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. ANTONIO PÉREZ-COCA CRESPO bajo número 11047 de su orden de protocolo;
- (iii) nave ubicada en el Plan de Reforma Interior APD-21, PARCELA P.9 de la manzana M-9, formada por la finca número 56.562 del Registro de la Propiedad número 7 de Alicante, con referencia catastral 5961801YH1456B0001BP., y adquirida en virtud de escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. ANTONIO PÉREZ-COCA CRESPO bajo número 11047 de su orden de protocolo; No existen participaciones en el capital a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley SOCIMI.

La Sociedad Vesalf Murcia, S.L.U. adquirió el 16 de diciembre de 2020 por importe de 21.662.500 euros, una nave logística y dos aparcamientos en superficie sitos en Murcia, detalladas a continuación:

- (i) Aparcamiento en superficie en calle UA el Merino 1 Pl:00 parcela Q1, Q2, Q3, Q4 Murcia (Martinez Puerto) 30156-Murcia, formada por la finca número 9073 del Registro de la Propiedad número 6 de Murcia, con referencia catastral 7485527XG6878N0001XT, y adquirida en virtud de escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. Antonio Pérez-Coca Crespo bajo número 6150 de su orden de protocolo;
- (ii) Nave ubicada en calle UA el Merino 1 Pl:00 Pt:01 Q 5,6,7,8,9,10,11,12,13,14 Murcia (Martinez Puerto) 30156-Murcia, formada por la finca número 9072 del Registro de la Propiedad número 6 de Murcia, con referencia catastral 7485528XG6878N0001IT, y adquirida en virtud de escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. Antonio Pérez-Coca Crespo bajo número 6150 de su orden de protocolo;
- (iii) Nave Aparcamiento en superficie ubicada en calle UA el Merino 1 Pl:00 Pt:01 Q 15,16,17,18,19,20,21,22 el Murcia (Martinez Puerto) 30156-Murcia, formada por la finca número 9074 del Registro de la Propiedad número 6 de Murcia, con referencia catastral 7485529XG6878N0001JT., y adquirida en virtud de escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. Antonio Pérez-Coca Crespo bajo número 6150 de su orden de protocolo;

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresada en euros)

La Sociedad Vesalf Valladolid, S.L.U. adquirió el 2 de diciembre de 2021 por importe de 21.051.673,08 euros una nave logística y edificios auxiliares ubicados en Valladolid, como composición es detallada a continuación:

- (i) Nave ubicada en el Sector S.APP.09, calle del Parque de las Marismas de Santoña, formada por la finca número 69.233 del Registro de la Propiedad número 6 de Valladolid, adquirida en virtud de escritura pública otorgada ante el notario de Madrid D. Antonio Pérez-Coca Crespo bajo número 12.818 de su orden de protocolo;
 - (ii) Edificios auxiliares ubicados en el Sector S.APP.09, calle del Parque de las Marismas de Santoña, formada por la finca número 69.233 del Registro de la Propiedad número 6 de Valladolid, adquirida igualmente en virtud de escritura pública otorgada ante el notario de Madrid D. Antonio Pérez-Coca Crespo bajo número 12.818 de su orden de protocolo;
- 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 se ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo 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 correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

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

En el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no ha recibido dividendos de sus subsidiarias descritas en la memoria del presente ejercicio, generando un resultado del ejercicio negativo por importe de 127.199,69 euros originadas por los gastos de mantenimiento de la Sociedad de dicho ejercicio. En el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tampoco recibió dividendos de sus subsidiarias.

Conforme a lo anterior, el resultado del ejercicio asciende a 127.199,69 euros de pérdidas (881.500,74 euros de pérdidas en 2021).

Evolución previsible de la Sociedad

Para el ejercicio 2023 se prevé una mejora de los resultados de explotación de las subsidiarias respecto al ejercicio 2022 derivado de una reducción de los gastos de explotación respecto al ejercicio anterior

Gastos de investigación y desarrollo

La Sociedad no ha tenido actividad alguna ni gastos en materia de investigación y desarrollo.

Adquisiciones de acciones propias

Durante el ejercicio 2022 y 2021, 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. Ver nota 5 de las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2022 sobre la gestión del riesgo financiero.

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 2022 y 2021 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

Durante el ejercicio 2022, se ha estado llevando a cabo una revisión de todos los procesos internos con el fin de acortar los plazos de pagos a proveedores.

LAUTHON INVEST SOCIMI, S.L.U.

Formulación de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

DILIGENCIA DE FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

Con fecha 31 de marzo de 2023 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 2022 y el 31 de diciembre de 2022, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, 31 de marzo de 2022.



D. Fernando Ramírez de Haro
Miembro del consejo de administración



D. Antonio Rodríguez de Santos
Miembro del consejo de administración



D. Sanghwa Lee
Miembro del consejo de administración



D. Joonho Yae
Miembro del consejo de administración

Anexo II: Informe de valoración de la Compañía emitido por ATV

Informe de valoración

Lauthon Invest S.A.

Abril 2024

Nº Expediente: 2024 - 03534

Solicitante: Lauthon Invest S.A.

Objeto: Valoración de Empresa

Finalidad: Valor razonable

Fecha emision de informe: 30/04/2024

CONTENIDOS

-
- 4 SECCIÓN 1. TÉRMINOS DE REFERENCIAS
 - 14 SECCIÓN 2. ANÁLISIS DE LA COMPAÑÍA
 - 29 SECCIÓN 3. VALORACIÓN
 - 36 SECCIÓN 4. CONCLUSIONES, FECHA DE CADUCIDAD Y FIRMAS
 - 40 SECCIÓN 5. CONFIDENCIALIDAD, LIMITACIONES Y RESPONSABILIDADES

SECCIÓN 1. TÉRMINOS DE REFERENCIA

Objeto del Informe

El objeto del presente informe de valoración será la aportación de nuestra opinión como experto independiente para la realización de la valoración de Lauthon Invest Socimi S.A. con NIF A04988481. La valoración se realiza sobre el 100% de las participaciones sociales en las que se divide su capital social.

Solicitante

El solicitante es la misma sociedad objeto de valoración Lauthon Invest SOCIMI S.A.

Lauthon Invest SOCIMI S.A. se constituyó como sociedad anónima en Madrid el día 17/03/2021 y tiene como objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su

Valorador 1/2

La entidad valoradora es la sociedad de tasación AGRUPACIÓN TÉCNICA DEL VALOR, S.A. (en adelante ATValor), con CIF A-87.467.361, domicilio en la Calle Velázquez, 157, 1ª planta - 28002 MADRID. Se trata de una sociedad de tasación homologada por el Banco de España con el número 4633, e Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, T34.398, F-88, Sec-8, H-M-618747.

ATValor pone a su disposición un equipo de profesionales cualificados y con amplia experiencia en proyectos de consultoría en el sector financiero, industrial e inmobiliario relativos a negocios y activos tangibles e intangibles de compañías de distintos sectores. La presente valoración ha sido desarrollada por el departamento de consultoría de ATValor, entre los que destacan:

Valorador 2/2

Javier Mendoza MRICS

Socio Responsable de la División de consultoría, EMBA por la universidad de Barcelona (a través de la EAE Business School), está Licenciado en ADE por la UCM, con las certificaciones emitidas por el IEAF (CEVE®), y RICS® en la especialidad de valoración de intangibles y empresas (MRICS), así como por la emitida por el consejo General de Economistas y El Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España (REC). Cuenta con 20 años de experiencia en Valoraciones industriales y financieras, en concreto de activos intangibles, derechos reales y empresas, además de más de 5 años de trabajos de auditoría financiera.

Carlota Huan Wang CMA®

Consultora del área financiera, dedicada a la valoración de activos singulares, Máster en la Universidad Autónoma de Madrid y miembro del Institute of Management Accountants a través de su CMA®, cuenta con más de 7 años de experiencia en la elaboración de informes y gestión financiera en compañías de diferentes sectores.

SECCIÓN 1. TÉRMINOS DE REFERENCIA

Finalidad

El presente informe se emite a través de la figura de experto independiente, con la finalidad de asesoramiento y con la intención de aportar una herramienta para la determinación del valor de mercado del 100% de las participaciones que componen el capital social de Lauthon Invest Socimi S.A. en su estado actual, de manera que permita justificar de cara a la posible salida a cotización en BME Scaleup.

A su vez, el Informe no es válido ni para ninguna finalidad diferente a la que consta en su contenido ni para ningún otro cliente y/o solicitante distinto del indicado en el mismo.

Para la estimación de dicho valor se tienen en cuenta las indicaciones expuestas en la Norma Internacional de Información Financiera (en adelante NIIF) N°13 de Medición del Valor Razonable.



Definición de valor razonable – NIIF 13:

“Esta NIIF define valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.”

SECCIÓN 1. TÉRMINOS DE REFERENCIA

Alcance y Base de valor

Su alcance es el de valor razonable, acorde a la base de valor recogida en las IVS (International Valuation Standards) sección 90 de la IVS 104 (Otras Bases de Valor – Valor Razonable - Normas Internacionales de Información Financiera), y que parte de la estimación del valor de mercado del activo, asumiendo por éste como: *el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.*



100. Other Basis of Value – Fair Value
(International Financial Reporting Standards):

100.1 IFRS 13 defines Fair Value as the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date.

SECCIÓN 1. TÉRMINOS DE REFERENCIA

Fecha de valor y Fecha de emisión

La fecha de valor coincide con la fecha de emisión, esto es, abril de 2024. Se hace constar que los valores pueden sufrir modificaciones a lo largo del tiempo y por lo tanto una valoración realizada en una fecha concreta puede no resultar válida para una fecha anterior o posterior.



SECCIÓN 1. TÉRMINOS DE REFERENCIA

Normativa de Referencia

La normativa utilizada para la valoración ha sido:



IVS: Normas internacionales de valoración: En especial la NIV 200 relativa a empresas y participaciones en empresas.



Libro Rojo (Red Book by RICS®): Especialmente en lo referente a: Norma Profesional 1 (PS1) sobre cumplimiento normativo en valoraciones escritas, y la 2 (NP 2 sobre ética, competencia, objetividad y revelaciones), así como Guía Práctica 1 (VPGA1) sobre valoraciones para inclusión en estados financieros, y la OBPVA 3 relativa a valoraciones de negocios y de los intereses inherentes a negocios.



Destacamos que la presente valoración no se encuentra afectada a la orden ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo, porque el objeto de la misma no se encuentra dentro de los elementos ni del ámbito para el que se dictó la citada orden.

SECCIÓN 1. TÉRMINOS DE REFERENCIA

Documentación utilizada

Documentación aportada por el Peticionario:

- Cuentas anuales e informe de gestión del ejercicio 2022 de Lauthon Invest Socimi S.A. y de las filiales Vesalf Alicante, Vesalf Murcia y Vesalf Valladolid definitivos firmados por el Consejo de Administración.
- Cuentas anuales e informe de gestión del ejercicio 2023 de Lauthon Invest Socimi S.A. firmadas por el Consejo de Administración.
- Balance y cuenta de pérdidas y ganancias provisionales del 4T del ejercicio 2023.
- Informes de valoración de los activos de las 3 filiales emitidos en mayo 2024 por experto independiente JLL (Jones Lang LaSalle España S.A.) bajo la normativa internacional RICS.

Referencias

Informaciones públicas de entidades privadas y oficiales:

- Instituto Nacional de Estadística, Banco de España, Ministerio de Economía y Hacienda
- Estudio Ratios Sectoriales de Oriol Amat con la colaboración de UPF Barcelona School of Management, ACCID y el Registro de Expertos Contables.
- Encuesta Market Risk Premium and Risk-Free Rate used for 96 countries in 2024, elaborado por Pablo Fernández, professor de Finanzas en IESE Business School.
- Información económico-financiera aportada por Aswath Damodaran.

Alcance de las investigaciones 1/2

Nuestro estudio y análisis contempla la valoración de las participaciones de Lauthon Invest Socimi S.A. en su estado actual y dada la información aportada. En base a ella se ha realizado una estimación de la evolución del negocio, con lo que se asume que la explotación se encuentra en funcionamiento; por tanto, se trata de un análisis que cuenta con la premisa de mantener la actividad a través de hipótesis consistentes, prudentes y debidamente razonadas.

En este sentido, se hace necesario resaltar las siguientes consideraciones:

- La información utilizada pertenece al peticionario del presente informe, el cual afirma con su aportación la veracidad de la misma y reconoce que las conclusiones aportadas se encuentran íntimamente ligadas a las asunciones recogidas en dicha información.
- Se asume tanto la continuidad en el desarrollo y explotación del negocio sin asumir la existencia de períodos de inactividad generados por causas ajenas a la propia naturaleza del negocio que podrían depreciar el valor sustancialmente.
- Los cálculos desarrollados en el presente informe responden a estimaciones e hipótesis que toman como partida datos asumidos que influyen de manera muy significativa en el valor. Este hecho implica que el valor aquí aportado queda condicionado a la efectiva consecución de las hipótesis de partida marcadas.
- La estimación del valor razonable se ha realizado de acuerdo a lo estipulado en la NIIF 13 de Medición de Valor Razonable. A este respecto destaca la utilización de variables de nivel 1, 2 y 3 según cada caso.

SECCIÓN 1. TÉRMINOS DE REFERENCIA

Alcance de las investigaciones 2/2

Por último, se considera de aplicación la determinación de los siguientes principios, de común aceptación para el alcance y finalidad que se nos solicita:



- Principio de empresa en funcionamiento: Se considerará, salvo prueba en contrario, que la gestión de la empresa continuará en un futuro previsible, por lo que la aplicación de los principios y criterios contables no tiene el propósito de determinar el valor del patrimonio neto a efectos de su transmisión global o parcial, ni el importe resultante en caso de liquidación.



- Principio de proporcionalidad de las acciones: El cual permite identificar el valor de cada una de las acciones en las que se divide el capital social de la entidad, como el resultante de estimar su valor proporcional según constitución del capital o estructura nominal del mismo.

SECCIÓN 2. ANÁLISIS DE LA COMPAÑÍA

Información societaria 1/4

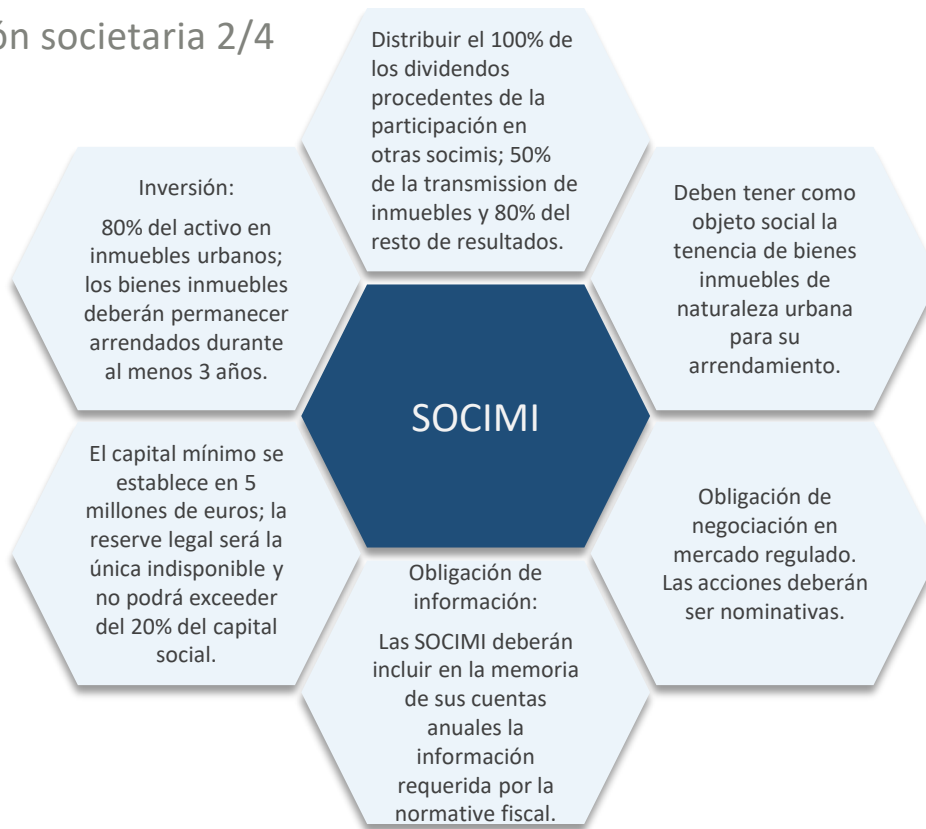
Con fecha de constitución como sociedad anónima el día 17/03/2021 y número de identificación fiscal A04988481, Lauthon Invest Socimi S.A. tiene como objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento o la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido. El domicilio social está en la calle Príncipe de Vergara número 112, planta 4, código postal 28002 de Madrid y presenta cuentas consolidadas en España siendo el comienzo del ejercicio social el 1 de enero y que finaliza el 31 de diciembre de cada año.

La categoría de CNAE a la que pertenece es 6810 – Compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia.

Está sometida al régimen SOCIMI (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario) a pesar de que los títulos de la sociedad a la fecha no cotizan en mercados oficiales. El día 13 de septiembre de 2022, la Junta General de Accionistas adoptó la decisión de acoger a la Sociedad al régimen regulado por la ley 11/2009 de 26 de octubre, reformada por la ley 16/2012, de 28 de diciembre. Este régimen fiscal especial es aplicable a las sociedades Socimis siempre y cuando cumplan una serie de obligaciones de objeto social, de inversión, de negociación en mercado regulado, de distribución del resultado, de información, de capital mínimo establecido, entre otras.

SECCIÓN 2. ANÁLISIS DE LA COMPAÑÍA

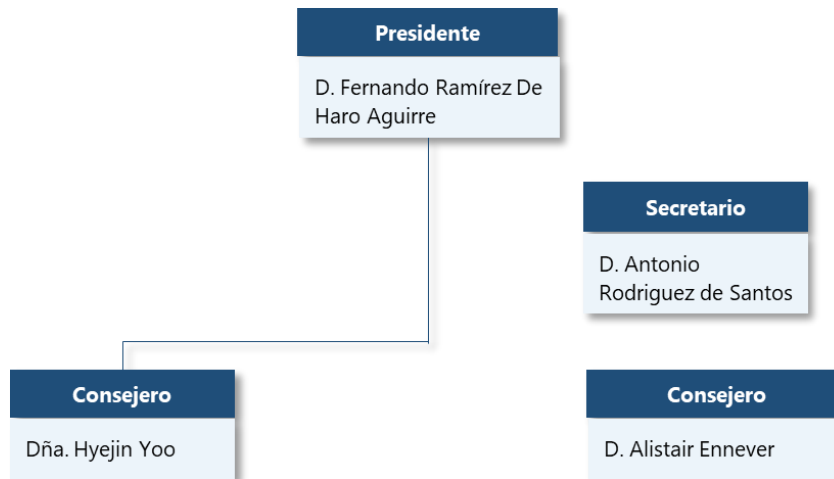
Información societaria 2/4



SECCIÓN 2. ANÁLISIS DE LA COMPAÑÍA

Información societaria 3/4

En cuanto a la estructura societaria, a fecha de la valoración, el accionista mayoritario es la sociedad coreana Vestas Europe Logistics Qualified Investors Private Real Estate Fund Investment Trust No.61 siendo el minoritario Savills IM Investments Limited. A 31/12/2023 la sociedad se rige por un Consejo de Administración formado por 4 miembros:



SECCIÓN 2. ANÁLISIS DE LA COMPAÑÍA

ESTRUCTURA SOCIETARIA

Información societaria 4/4

En fecha 17/12/2021, tuvo lugar la adquisición 3 subsidiarias, Vesalf Alicante S.L.U., Vesalf Murcia S.L.U. y Vesalf Valladolid S.L.U cuyas denominaciones anteriores eran Mirialba ITG S.L.U., Narino ITG S.L.U. y Giraf ITG S.L.U., mediante contrato privado de compraventa de participaciones sociales. A través de estas tres filiales, Lauthon poseen indirectamente inversiones inmobiliarias que consisten en naves logísticas sitas en Alicante, Muria y Valladolid, que se valoran anualmente para determinar el importe recuperable por terceros expertos independientes.

En función del resultado de las valoraciones, se procede o no el deterioro. Para la elaboración del presente informe, tenemos en cuenta los valores de mercado certificado por la sociedad JLL que realizaron dichas valoraciones con fecha 31/10/2023.



SECCIÓN 2. ANÁLISIS DE LA COMPAÑÍA

Información económica Lauthon Invest S.A. 1/3

El 98% del activo consiste en la tenencia de las participaciones en sus tres subsidiarias que en 2023 han sufrido un deterioro de 8.761.968 €.

Dicho deterioro se reconoció parcialmente como pérdida en el resultado de 2023, y el resto reflejado en Reservas Voluntarias afectando al ejercicio 2022, cuyas cifras han sido re-expresadas.

Balance de Situación (€)	2023	2022	2021
TOTAL ACTIVO (A+B)	29.958.260	37.249.762	43.664.301
A) ACTIVO NO CORRIENTE	29.358.238	35.888.685	38.969.022
IV. Inv. en empresas del grupo y asociadas a l/p	29.358.238	35.888.431	38.968.767
IC part - Vesalf Alicante	15.618.896		15.748.708
IC part - Vesalf Murcia	10.858.290		11.177.040
IC part - Vesalf Valladolid	11.643.020		12.043.020
Impairment - Vesalf Alicante	- 3.951.517		
Impairment - Vesalf Murcia	- 2.804.571		
Impairment - Vesalf Valladolid	- 2.005.879		
VI. Activos por impuesto diferido	-	254	254
B) ACTIVO CORRIENTE	600.022	1.361.077	4.695.280
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cob.	-	11.430	1.200.937
Deudores varios	-	11.430	1.200.937
IV. Inv. en empresas del grupo y asociadas a c/p	-	270.335	63.756
ICO - Vesalf Alicante	-	270.335	25.987
ICO - Vesalf Murcia	-	-	16.394
ICO - Vesalf Valladolid	-	-	21.374
VI. Periodificaciones a c/p	140.757	169.879	
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalente	459.265	909.432	3.430.587

SECCIÓN 2. ANÁLISIS DE LA COMPAÑÍA

Información económica Lauthon Invest S.A. 2/3

Se trata de una sociedad 100% financiada por fondos propios. El capital social está compuesto por 60.000 acciones siendo el 97,75% poseídas por su mayor accionista Vestas Europe Logistics Qualified Investors Private Real Estate Fund Investment Trust nº 61.

Balance de Situación (€)	2023	2022	2021
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	29.958.260	37.249.762	43.664.301
A) PATRIMONIO NETO	29.910.801	36.973.807	42.181.343
A-1) Fondos propios	29.910.801	36.973.807	42.181.343
I. Capital	60.000	60.000	60.000
III. Reservas	- 3.081.353	- 763	- 763
V. Resultados de ejercicios anteriores	- 1.008.700	- 881.501	
VI. Otras aportaciones de socios	39.803.607	41.003.607	43.003.607
VII. Resultado del ejercicio	- 5.862.752	- 3.207.536	- 881.501
B) PASIVO NO CORRIENTE	-	-	-
C) PASIVO CORRIENTE	47.459	275.955	1.482.958
III. Deudas a corto plazo	-	275.000	275.000
Otros pasivos financieros	-	275.000	275.000
IV. Deudas con empresas del grupo y asso. a c/p	-	-	147
V. Acreedores comerciales y otras c a pagar	47.459	955	1.208.105
Acreedores varios	46.024	52	1.152.953
Otras deudas con las Admin. Públicas	1.435	902	55.152

SECCIÓN 2. ANÁLISIS DE LA COMPAÑÍA

Información económica Lauthon Invest S.A. 3/3

Lauthon Invest Socimi S.A. no cuenta con actividades comerciales y recurrentes. Ni tampoco aplica un *management fee* a sus filiales. Lo que se observa en los resultados de los últimos años son gastos que se tratan de servicios exteriores y tributos que equivalen el 5% del ingreso total de sus tres filiales. Es decir, la sociedad Lauthon Invest S.A. tiene un perfil estático y patrimonialista cuyo valor como sociedad está directamente vinculado con el valor razonable de las inversiones en sus tres filiales.

Cuenta de resultados	2023	2022	2021
Importe neto de la cifra de negocio	-	-	-
Otros gastos de explotación	- 180.831	- 127.200	- 881.501
Total Gasto de Explotación	- 180.831	- 127.200	- 881.501
A. Resultado de Explotación	- 181.121	- 127.200	- 881.501
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-	-
	5.681.631	3.080.337	
B. Resultado Financiero	-	-	-
	5.681.631	3.080.337	
C. Resultado antes de impuestos	-	-	-
	5.862.752	3.207.536	881.501
D. Resultado del ejercicio	-	-	-
	5.862.752	3.207.536	881.501

SECCIÓN 2. ANÁLISIS DE LA COMPAÑÍA

Información económica de las filiales 1/8

Balance	Vesalf Alicante S.L.U.			Vesalf Murcia S.L.U.			Vesalf Valladolid S.L.U.		
	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021
TOTAL ACTIVO (A+B)	29.041.395	29.620.864	36.142.876	21.784.678	21.686.317	22.073.443	22.368.754	22.383.365	26.707.557
A) ACTIVO NO CORRIENTE	27.462.074	28.666.979	29.839.971	21.096.385	20.924.400	21.747.920	21.024.887	21.487.190	21.949.110
III. Inversiones inmobiliarias	27.199.865	28.372.891	29.545.883	20.931.922	20.722.855	21.546.374	21.024.887	21.486.386	21.948.306
IV. Inv. en emp. del grupo y aso.a l/p	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V. Inversiones financieras a l/p	262.209	262.209	262.209	164.463	164.463	164.463	-	-	-
VI. Activos por impuesto diferido		31.878	31.878	-	37.082	37.082	-	804	804
B) ACTIVO CORRIENTE	1.579.322	953.885	6.302.905	688.293	761.917	325.524	1.343.867	896.175	4.758.447
III. Deudores	498.149	542	6.093.027	487.440	169.766	169.521	395.005	245	4.591.406
IV. Inv. en emp. a c/p	1.815	1.815							
VI. Periodificaciones a c/p	8.696	23.253	8.753	6.332	9.147	6.696	8.204	8.528	8.356
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalente	1.070.662	928.275	201.125	194.521	583.004	149.306	940.658	887.402	158.686

SECCIÓN 2. ANÁLISIS DE LA COMPAÑÍA

Información económica de las filiales 2/8

El 99,4% de los activos de las 3 filiales consisten en Inversiones Inmobiliarias cuyo valor contable a diciembre 2023 suma a 69 millones de euros. Los inmuebles registrados en este epígrafe están dedicados total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas.

Los valores se presentan por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro si procede. El importe se divide entre el del suelo edificado y la edificación, en base a los porcentajes reflejados en la escritura de compraventa, recogidos a su vez de la información obtenida del catastro. Anualmente, son valorados por expertos independientes para determinar su valor de mercado.

Los valores de los terrenos y edificación se desglosan en el siguiente cuadro.

Valor Contable y Amortización	Vesalf Alicante S.L.U.	Vesalf Murcia S.L.U.	Vesalf Valladolid S.L.U.
Terrenos	10.025.063	5.782.823	6.592.837
Construcciones	17.174.802	15.149.098	14.432.050
Inversiones inmobiliarias	27.199.865	20.931.922	21.024.887
Amortización Anual	- 1.173.026	- 845.933	- 461.499

SECCIÓN 2. ANÁLISIS DE LA COMPAÑÍA

Información económica de las filiales 3/8

Detalle Activos - Vesalf Alicante S.L.U.



2023	Vida útil restante (Años)	Amortización año	Amortización acumulada	Valor neto contable
Activo				
Inversiones en terrenos	-	-	-	10.025.063
Nave Industrial	12	1.007.192	2.307.803	12.080.653
Aparcamiento P6	31	66.227	151.113	2.034.373
Aparcamiento P9	31	99.608	227.280	3.059.775
Total		1.173.026	2.686.197	27.199.865



Localidad	Inquilino	Fecha inicio contrato	Duración	Alquiler anual	Finca Registral	R. Catastral	Superficie
Alicante	Amazon Road Transport S.L.U.	08/07/2021	15 + 5 + 5 años	1.496.850 €	56556	5462001YH 1456A0001 PQ	13.136 m ²
					56560	5861401YH 1456B0001 SP	18.754 m ²
					56562	5961801YH 1456B0001 BP	19.523 m ²



SECCIÓN 2. ANÁLISIS DE LA COMPAÑÍA

Información económica de las filiales 4/8

Detalle Activos - Vesalf Murcia S.L.U.



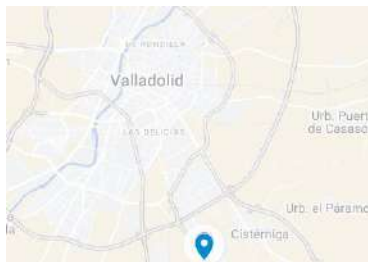
2023	Vida útil	Amortización	Amortización	Valor neto
Activo	restante (Años)	año	acumulada	contable
Inversiones en terrenos	-	-	-	5.782.823
Nave Industrial	11	590.595	1.751.355	7.415.148
Parking P6	30	72.614	221.057	2.199.399
Parking P9	30	182.725	556.267	5.534.551
Total		845.933	2.528.679	20.931.922

Localidad	Inquilino	Fecha inicio contrato	Duración	Alquiler anual	Finca Registral	R. Catastral	Superficie
Murcia	Amazon Road Transport S.L.U.	22/08/2020	10 + 5 + 5 + 5 años	1.210.637 €	9073	7485527XG68 78N0001XT	7.969 m ²
					9072	7485528XG68 78N0001IT	20.963 m ²
					9074	7485529XG68 78N0001JT	16.244 m ²

SECCIÓN 2. ANÁLISIS DE LA COMPAÑÍA

Información económica de las filiales 5/8

Detalle Activos - Vesalf Valladolid S.L.U.



2023	Vida útil restante (Años)	Amortización año	Amortización acumulada	Valor neto contable
Activo				
Inversiones en terrenos	-	-	-	6.592.837
Nave Industrial	31	461.499	951.235	14.432.050
Total		461.499	951.235	21.024.887

Localidad	Inquilino	Fecha inicio contrato	Duración	Alquiler anual	Finca Registral	R. Catastral	Superficie
Valladolid	Amazon Road Transport S.L.U.	24/09/2021	15 + 5 + 5 años	1.127.528 €	69233	8171335U M5087A00 01KS	43.005 m ²

SECCIÓN 2. ANÁLISIS DE LA COMPAÑÍA

Información económica de las filiales 6/8

Balance	Vesalf Alicante S.L.U.			Vesalf Murcia S.L.U.			Vesalf Valladolid S.L.U.		
	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021
A) PATRIMONIO NETO	5.152.244	5.543.317	6.658.887	4.805.640	5.113.447	5.661.587	4.547.028	4.627.351	4.850.585
A-1) Fondos propios	5.152.244	5.543.317	6.658.887	4.805.640	5.113.447	5.661.587	4.547.028	4.627.351	4.850.585
I. Capital	4.533.251	4.533.251	4.533.251	3.781.511	3.781.511	3.781.511	2.379.157	2.379.157	2.379.157
II. Prima de emisión	2.976.254	2.976.254	2.976.254	2.333.261	2.333.261	2.333.261	2.109.613	2.292.951	2.292.951
III. Reservas	- 32.487	- 609	- 609	- 37.674	- 592	- 592	- 1.263	- 459	- 459
V. Resultados de ejercicios anteriores	- 2.237.065	- 1.121.495	- 10.825	- 1.201.489	- 653.348	- 27.873	- 260.960	- 37.726	- 220
VI. Otras aportaciones de socios	141.674	271.486	271.486	100.755	200.755	200.755		216.662	216.662
VII. Resultado del ejercicio	- 229.383	- 1.115.570	- 1.110.670	- 170.724	- 548.141	- 625.475	- 320.481	- 223.234	- 37.506
B) PASIVO NO CORRIENTE	23.386.616	23.343.445	23.300.510	16.350.215	16.319.916	16.289.864	17.416.236	17.382.831	17.349.608
C) PASIVO CORRIENTE	502.536	734.102	6.183.479	628.823	252.955	121.992	405.490	373.183	4.507.364
III. Deudas a corto plazo	1.873	-	6.101.558	1.311	-	2.967	1.411	-	4.452.858
IV. Deudas con emp. del grupo	-	270.188	25.987	1.815	1.815	16.394		-	21.374
V. Acreedores	96.920	82.297	55.934	388.578	64.674	102.630	77.831	63.601	33.132
VI. Periodificaciones a c/p	403.743	381.617	-	237.119	186.466	-	326.248	309.582	

SECCIÓN 2. ANÁLISIS DE LA COMPAÑÍA

Información económica de las filiales 7/8

Cuenta de Resultados	Vesalf Alicante S.L.U.			Vesalf Murcia S.L.U.			Vesalf Valladolid S.L.U.		
	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021
Importe neto de la cifra de negocio	1.496.850	1.453.252	421.045	1.209.392	1.180.146	1.150.543	1.127.528	1.094.687	87.753
Otros ingresos de explotación	84.017	156.284	21.422	66.605	66.221	73.416	144.964	144.735	11.415
Otros gastos de explotación	- 246.363 -	- 1.140.028 -	- 116.881 -	- 325.568 -	- 700.544 -	- 203.224 -	- 193.906 -	- 686.871 -	- 64.026
Amortización del inmovilizado	- 1.173.026 -	- 1.172.992 -	- 340.178 -	- 845.933 -	- 823.519 -	- 824.947 -	- 461.499 -	- 461.920 -	- 27.816
Total Gasto de Explotación	- 1.419.390 -	- 2.313.020 -	- 457.059 -	- 1.171.501 -	- 1.524.064 -	- 1.028.171 -	- 655.405 -	- 1.148.791 -	- 91.842
A. Resultado de Explotación	161.562 -	703.485 -	14.593	104.496 -	279.479	195.787	617.086	90.630	7.327
Ingresos financieros			43.000			30.200			
Gastos financieros	- 390.945 -	- 412.086 -	- 1.167.145 -	- 275.220 -	- 268.661 -	- 879.056 -	- 296.606 -	- 313.864 -	- 45.637
Deter. y resul. por enajen. de instr. Finan.									
B. Resultado Financiero	- 390.945 -	- 412.086 -	- 1.124.145 -	- 275.220 -	- 268.661 -	- 848.856 -	- 296.606 -	- 313.864 -	- 45.637
C. Resultado antes de impuestos	- 229.383 -	- 1.115.570 -	- 1.138.737 -	- 170.724 -	- 548.141 -	- 653.069	- 320.481 -	- 223.234 -	- 38.310
D. Resultado del ejercicio	- 229.383 -	- 1.115.570 -	- 1.110.670 -	- 170.724 -	- 548.141 -	- 625.475	- 320.481 -	- 223.234 -	- 37.506

SECCIÓN 2. ANÁLISIS DE LA COMPAÑÍA

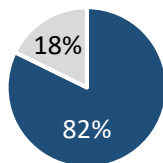
Información económica de las filiales 8/8

Las 3 filiales están principalmente financiadas por deudas ajenas (80% apróx.) soportando un coste financiero relativamente bajo de 1,7%. Según confirmado con las cuentas anuales de 2023, no caben ajustes de valores ni de Patrimonio Neto ni de los pasivos en ninguna de las tres sociedades. Para la presente valoración, se toman como referencia los saldos a diciembre de 2023.

Los ingresos vienen de las rentas de las Naves en su mayoría, que se actualizan anualmente según el IPC. Debido a la alta cuota de amortización, presentan pérdidas las sociedades Vesalf Alicante y Vesalf Murcia.

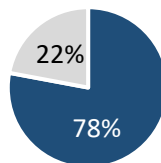
Cabe mencionar que las sociedades registran los gastos incurridos por la gestión de sus activos y dichos gastos han sido considerados para la valoración de los inmuebles en los informes de expertos independientes.

Vesalf Alicante S.L.



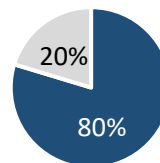
■ Pasivo ■ Patrimonio Neto

Vesalf Murcia S.L.



■ Pasivo ■ Patrimonio Neto

Vesalf Valladolid S.L.



■ Pasivo ■ Patrimonio Neto

Metodología general de valoración 1/2

Según la NIIF 13 de Medición de valor razonable las principales técnicas de valoración de todo activo parten de tres enfoques generales, coste, mercado e ingresos (apéndices B5 a B30), la cuales están en sintonía con las Normas Internacionales de Valoración emitidas por el IVSC (*International Valuation Standards Committee*). En base a dicha normativa, y asumiendo su aplicación a la valoración de empresas, es consecuente aplicar una serie de metodologías que se describen a continuación.

Descuento Flujo de Caja

Se trata sin duda del método más utilizado para la valoración de empresas por su rigor y capacidad analítica. Desde este enfoque, el valor de la empresa se corresponde con la actualización de los flujos de caja netos de los que la explotación puede disponer para retribuir a los capitales propios y ajenos, una vez pagados los impuestos y efectuadas las inversiones de capital que se requieren para el mantenimiento de la explotación. Sus principales ventajas son posibilitar el examen de los factores que crean valor para la explotación y reconocer de forma explícita el valor temporal del flujo de fondos que genera el negocio.

Análisis de Múltiplos de Negocios Similares

Esta técnica de valoración resulta atractiva por su aparente sencillez y facilidad de aplicación. Parte del supuesto de que los mercados de valores son, de alguna forma, eficientes y recogen en sus precios de mercado toda la información disponible sobre los negocios.

Por lo tanto, la mayor parte del trabajo de valoración ya ha sido efectuada por el mercado y el único problema es seleccionar un grupo de compañías comparables a la que se pretende valorar y que, además, coticen en bolsa.

Metodología general de valoración 2/2

Análisis de Múltiplos de Transacciones Similares

El análisis de los precios a los que se hayan cerrado operaciones de compraventa de empresas pertenecientes a la misma industria o sector puede proporcionar información sobre el rango de valores en el cual se establecerá la valoración del negocio.

NNNAV o Triple NAV

Se considera el valor que un comprador estaría dispuesto a pagar por todos los activos que la sociedad posee a valor de mercado, o que el comprador obtendría vendiendo los activos de la empresa también a valor de mercado. Este valor de mercado de los activos, junto con los ajustes contables realizables ante el patrimonio real de la empresa, nos daría el valor económico de la sociedad. Dicho método se utiliza frecuentemente en sociedades con importantes activos fijos (carteras de valores o bienes inmobiliarios) de las que la previsión de flujos futuros se hace bastante menos previsible y ajustable en tiempo.

Proceso de Cálculo del Triple NAV

1. Comparación del valor de mercado y contable de los activos.
2. Determinación del valor de mercado de la deuda.
3. Estimación de los gastos de estructura y de gestión.
4. Efecto fiscal
5. Ajustes al Patrimonio Neto
6. Valor del P.N. según el NNNAV.

Metodología específica de valoración

En este contexto, la compañía objeto de valoración no cuenta con una actividad recurrente sino con la tenencia de participaciones como la base de su funcionamiento. Vemos como el método más apropiado el Triple NAV para su valoración.

El Triple NAV es un método de valoración estático que consiste en calcular el valor de una compañía a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos, y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

Adicionalmente, la metodología del Triple NAV se basa en el aislamiento de la estrategia de la sociedad ante su situación estática. Viene a ser el valor que se generaría tras la comercialización de los activos y la compensación de sus deudas y contingencias. Por tanto, el triple NAV simula la disolución de la empresa y el resultado de ello es su valor liquidativo, aunque el propio procedimiento no se realice bajo esa suposición.

La consideración de los activos y pasivos por impuestos diferidos en la valoración se basa en el hecho de que, como consecuencia de la puesta a valor de mercado de los activos, puede surgir una plusvalía o minusvalía respecto a su valor neto contable. El afloramiento de una plusvalía, como diferencia entre el valor neto contable y el valor de mercado lleva inherentemente asociada el nacimiento de una obligación tributaria (o de un crédito tributario en caso de una minusvalía). Expuesto de otro modo, cabría decir que no es posible reconocer una plusvalía sin tener en cuenta su efecto impositivo en el Impuesto sobre Sociedades. Puesto que el Triple NAV como metodología se basa en el afloramiento teórico de las plusvalías latentes de los activos, atribuibles a los accionistas, dichas plusvalías deben ser ajustadas por la parte de la plusvalía que no es atribuible a los accionistas, y de la que es acreedora la Hacienda Pública.

SECCIÓN 3. VALORACIÓN

Valoración Lauthon Invest, S.L.U.

La sociedad cuenta con una inversión financiera muy relevante, desarrollada en las tres sociedades filiales propietarias de los activos inmobiliarios valorados por un experto tercero. Teniendo esto en cuenta, y partiendo del método anteriormente descrito, el procedimiento de cálculo sigue la siguiente secuencia:

1. Valoración de las sociedades filiales: Son sociedades vinculadas cada una a un activo inmobiliario cuyos valores de mercado están actualizados a fecha octubre 2023. Tras estimar la plusvalía o minusvalía generada, comparando con los valores contables, se procede a valorar cada sociedad a través del triple NAV.
2. Aplicación del valor de las filiales dentro de la sociedad matriz:
 - a. Comparación entre el valor de mercado y el valor contable de las Inversiones en empresas del grupo a l/p de Lauthon Invest S.A.
 - b. Determinación del valor de mercado de la deuda cuyo saldo a 31/12/2023 es cero.
 - c. Estimación de los gastos de gestión y estructura: Se tratan de los gastos incurridos para la gestión de las filiales para su correcto funcionamiento. Para su estimación, acudimos a las cuentas de resultados donde reflejan unos gastos de explotación que rodea sobre un 5% del ingreso total de las tres filiales. Como mencionado anteriormente, en la valoración de los activos inmobiliarios, está contemplado el Management Fee y por tanto en este apartado, no se tendrá en cuenta este gasto.
 - d. Cálculo del efecto fiscal.
 - e. Obtención del Triple NAV de Lauthon Invest S.A.

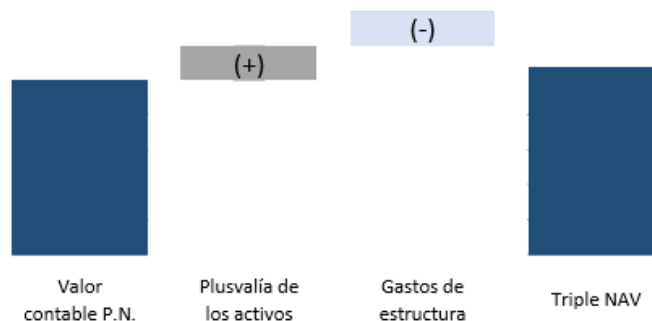
SECCIÓN 3. VALORACIÓN

Valoración Lauthon Invest, S.A.

- a. Comparación entre el valor de mercado y el valor contable de las Inversiones en empresas del grupo a l/p de Lauthon Invest S.A.

Siguiendo los cálculos que gráficamente se presenta al lado, se obtienen los resultados de cada filial expuestos abajo.

Los valores de mercado de los activos inmobiliarios son obtenidos de los informes de JLL.



	Patrimonio Neto	Valor contable Inv. Inmob.	Valor mercado Inv. Inmob.	Plusvalía/Minusvalía	Triple NAV
Vesalf Alicante S.L.U.	5.152.244	27.199.865	32.300.000	5.100.135	10.252.379
Vesalf Murcia S.L.U.	4.805.640	20.931.922	24.900.000	3.968.078	8.773.718
Vesalf Valladolid S.L.U.	4.547.028	21.024.887	24.900.000	3.875.113	8.422.141

SECCIÓN 3. VALORACIÓN

Valoración Lauthon Invest, S.A.

- c. Estimación de los gastos de gestión y estructura: La tasa de descuento aplicada se ha calculado como la media ponderada de las tasas de descuento aplicables a cada uno de los activos inmobiliarios, que asciende a 8% y la tasa de continuidad en este caso se ha aplicado un 1%.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Gasto Estructura	- 180.831	- 182.640	- 184.466	- 186.311	- 188.174	- 190.055	- 191.956	- 193.876	- 195.814	- 197.772
Período	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5
Factor	0,96225	0,89097	0,82497	0,76387	0,70728	0,65489	0,60638	0,56146	0,51987	0,48136
Gasto actualizado	- 174.005	- 162.727	- 152.180	- 142.316	- 133.092	- 124.466	- 116.398	- 108.854	- 101.799	- 95.201
Total período explícito 10 años:										- 1.311.031
Valor Terminal:										- 661.208
Total gasto estructura:										- 1.972.238

Se incorpora un Test de Sensibilidad variando tanto la tasa de descuento como la tasa de continuidad/crecimiento (g) para derivar un rango de valores para el gasto de estructura.

Tomamos el valor céntrico como el certificado.

		Test de Sensibilidad		
		Tasa de crecimiento g		
		0,80%	1,00%	1,20%
Tasa de descuento	9,00%	- 1.731.597	- 1.744.380	- 1.757.818
	8,00%	- 1.952.599	- 1.972.238	- 1.993.034
	7,00%	- 2.256.019	- 2.287.478	- 2.321.107

SECCIÓN 3. VALORACIÓN

Valoración Lauthon Invest, S.A.

- d. Cálculo del efecto fiscal: Dado que la sociedad está sujeta al régimen SOCIMI, partiendo de la premisa del cumplimiento de los requisitos establecidos, el tipo de gravamen aplicable para el cálculo del Impuesto de Sociedades es 0%.

- e. Obtención del Triple NAV de Lauthon Invest S.A.

Patrimonio Neto	IV. Inv. en empresas del grupo y asociadas a l/p	Valor mercado Inver. en emp. del grupo	Plusvalía/Minusvalía	Gasto Estructura	Triple NAV
29.910.801	29.358.238	27.448.238	- 1.910.000	- 1.972.238	26.028.562

SECCIÓN 4. CONCLUSIONES, FECHA DE CADUCIDAD Y FIRMAS

Conclusión

AGRUPACIÓN TÉCNICA DEL VALOR, S.A., sociedad de tasación homologada por el Banco de España con el número 4633, e Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, T34.398, F-88, Sec-8, H-M-618747, ha realizado el presente informe de valoración de la sociedad Lauthon Invest S.A.

La valoración se fundamenta en una metodología objetiva y generalmente aceptada, con la finalidad de la determinación del valor razonable en los términos en los que se define en la NIIF 13 de Medición de Valor razonable, siendo el método principal de valoración empleado el Triple NAV, generalmente utilizado para valorar este tipo de compañías, pero debidamente cumplimentado con técnicas de valor presente, a través de descuento de flujos de caja, para la estimación de costes de estructura y medición de valores indirectos asociados a los valores de explotación de los principales activos inmobiliarios involucrados en el proceso.

Dicha valoración ha sido realizada de acuerdo a las IVS y considerando aquellas bases de aplicación vinculadas a las Normas Profesionales (NP) 1 y 2 y a la OBPVA de valoración de empresas y de valoración de intereses de empresas incorporadas en el RED BOOK.

En nuestra opinión, y de acuerdo con nuestro estudio, hemos llegado a la conclusión de que, a fecha 30 de abril de 2024, el valor razonable de la citada sociedad asciende a:

26.028.562 € (VEINTISEIS MILLONES VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS SESENTA Y DOS EUROS)

SECCIÓN 4. CONCLUSIONES, FECHA DE CADUCIDAD Y FIRMAS

Consideraciones al respecto 1/2

En el presente informe la valoración no se encuentra afecta a la orden ECO porque el objeto de la misma no se encuentra dentro de los elementos ni del ámbito para el que se dictó la citada orden.

El informe ha sido realizado a instancias de un solicitante, y para la finalidad indicada, sin que ATVALOR, se responsabilice del uso – total o parcial – para una finalidad, para un solicitante no incluido/s en el informe, salvo autorización previa y por escrito de nuestros servicios centrales.

ATVALOR no se responsabiliza de la veracidad de la documentación aportada por el solicitante del informe o por terceros, y hace especial mención en que, si se hubieren detectado discrepancias entre la realidad y algunos documentos, o entre estos, se han aceptado los que se han considerado más ajustados a la finalidad del informe.

ATVALOR no asume responsabilidad alguna por las consecuencias que puedan resultar de las adopciones de decisiones, con o sin alcance económico, basados en los datos y conclusiones obtenidas.

SECCIÓN 4. CONCLUSIONES, FECHA DE CADUCIDAD Y FIRMAS

Consideraciones al respecto 2/2

Ni ATVALOR, ni ninguno de sus componentes poseen intereses particulares en el patrimonio valorado y la compensación económica percibida por la realización de este informe no está sujeta a las conclusiones de valor alcanzadas en el mismo. No han sido analizadas ni la titularidad ni las obligaciones respecto de la propiedad valorada.

La valoración se ha basado tanto en la información proporcionada por el peticionario como en las hipótesis recogidas y descritas en la sección 1. del presente documento, relativas a la propiedad valorada. Por ello, las conclusiones obtenidas se encuentran directamente condicionadas a la efectiva realización de tales afirmaciones, así como a las consideraciones realizadas tras la determinación de la opinión de valor establecida.

Este documento debe tratarse de forma conjunta, ninguna parte del mismo puede ser separada del resto.

SECCIÓN 4. CONCLUSIONES, FECHA DE CADUCIDAD Y FIRMAS

Caducidad y Firmas

ATVALOR no asume obligación alguna por la titularidad o responsabilidad derivada de las propiedades valoradas, ni tampoco existen intereses específicos sobre las mismas. La compensación económica percibida por la realización de este informe no está sujeta a las conclusiones de valor alcanzadas.

El presente informe consta de 42 páginas

La fecha de emisión es 30 de abril de 2024, y para que conste esta opinión de valor, se firma el presente en Madrid, a 30 de abril de 2024.

AGRUPACIÓN TÉCNICA DEL VALOR, S.A.



Javier Mendoza MRICS
REC® y CEVE® Miembro REA+REGA
Socio – Área de Consultoría



Carlota Huan Wang
Consultor Técnico
Valoraciones singulares

Confidencialidad

El presente informe está destinado exclusivamente al solicitante del mismo y para el uso descrito en la Sección 1, por lo que copiar, reproducir o distribuir a terceros, total o parcialmente el informe y su resultado, necesitará el consentimiento previo y por escrito de ATVALOR, S.A.

Por su parte ATVALOR, S.A. y el personal a su cargo está obligada a mantener secreto profesional sobre los trabajos que realice de acuerdo con el artículo 11 del Real Decreto 775/1997 de 30 de mayo que establece que no podrán revelar a terceros distintos de sus clientes:

- Las informaciones que les hayan sido confiadas con motivo de la solicitud de la valoración.
- Las informaciones que se refieren a las circunstancias personales o económicas sobre el uso o explotación a que esté dedicado el objeto de la valoración.
- El resultado de la valoración.

SECCIÓN 5. CONFIDENCIALIDAD, LIMITACIONES Y RESPONSABILIDADES

Protección de datos

Las partes manifiestan que conocen, cumplen y se someten de forma expresa a la legislación española y europea en materia de protección de datos de carácter personal, comprometiéndose a dar un uso debido a los datos de tal naturaleza que obtengan como consecuencia del desarrollo del presente contrato.

Asimismo y de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, y en su Reglamento de desarrollo aprobado por Real Decreto 1720/2007 de 21 de diciembre, AT VALOR, S.A. informa que los datos personales que nos han facilitado en virtud de esta relación contractual, se entienden prestados con su consentimiento y forman parte de los Ficheros de AT VALOR, S.A. para su tratamiento a los efectos de realizar la gestión jurídica, económica, administrativa y contable del contrato, correspondencia comercial y acciones promocionales y cuyo responsable es AT VALOR, S.A.

Tiene derecho de acceso, rectificación, cancelación y oposición a los datos personales, que se ejercerán ante la propia empresa en la dirección al inicio indicada, de la forma prevista en la normativa vigente. De igual manera AT VALOR, S.A. le informa de que estos datos no serán cedidos a terceros y que tiene implantadas las medidas de seguridad de índole técnica y organizativas necesarias para la seguridad de sus datos de carácter personal y evitan su alteración, pérdida, tratamiento y/o acceso no autorizado, habida cuenta del estado de la tecnología, la naturaleza de los datos almacenados y los riesgos a que están expuestos.

Responsabilidades

AT VALOR, S.A. asume la responsabilidad en cuanto a la correcta aplicación de los métodos y bases de valoración empleados si bien no asume ninguna responsabilidad sobre la veracidad o realidad de la documentación aportada.

La responsabilidad de AT VALOR, S.A. por el presente informe queda limitada a la finalidad y cliente para el que se ha realizado, excluyendo expresamente la responsabilidad frente a terceros y otras finalidades.

AT VALOR, S.A. tiene una póliza de Responsabilidad Civil contratada.

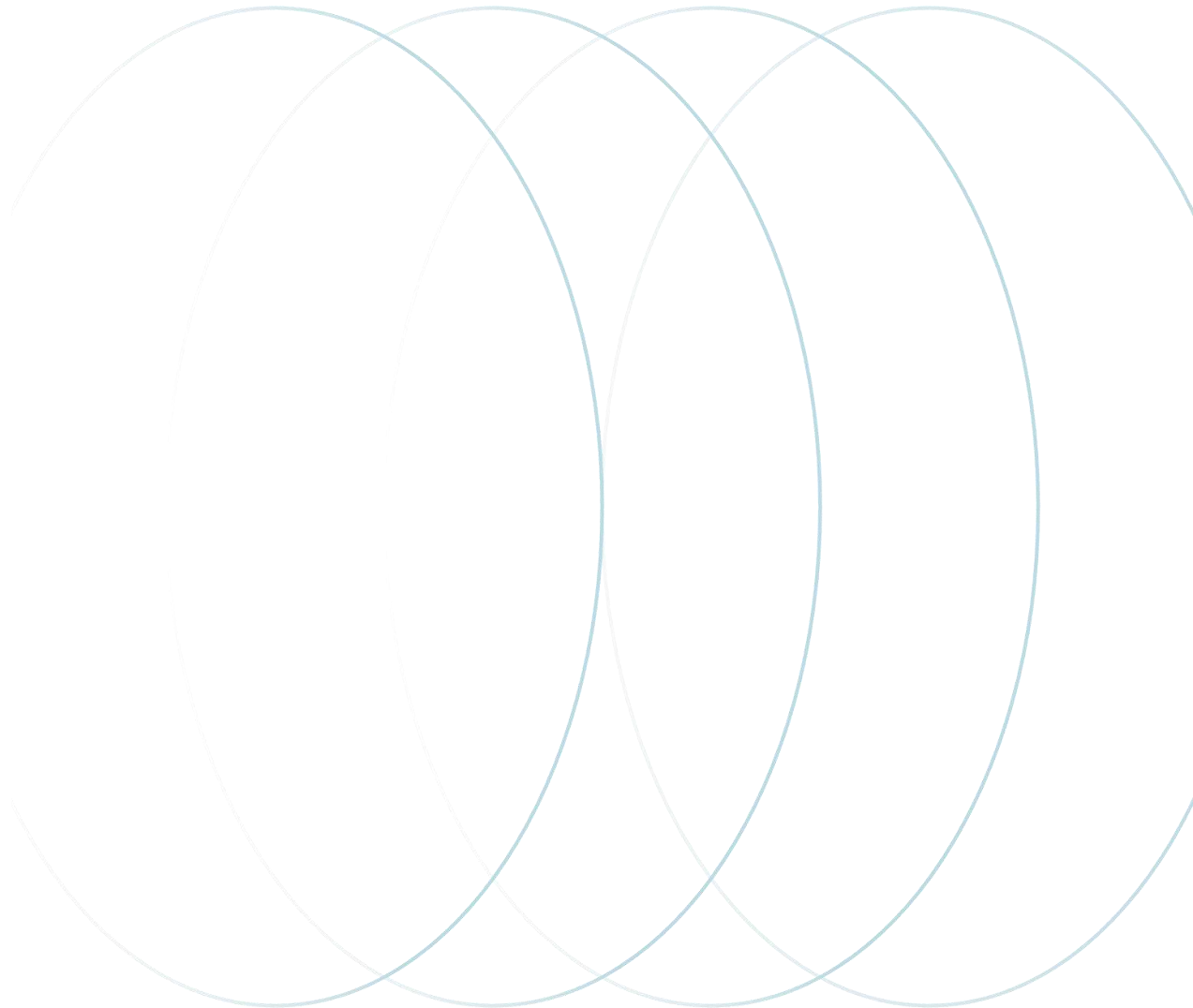
Anexo III: Informe de valoración de los activos emitido por JLL

Valuation Advisory

Client: Lauthon Invest Socimi S.A.

Property: Amazon Last Mile Delivery Station - Alicante

May 2024



Guillermo Pascual López
Head of Fund Finance, Spain
Savills Investment Management (Spain)

Felix Painchaud, MRICS
Valuation Advisory, Spain
Direct Line: + +34 917 87 77 10
E-mail: Felix.Painchaud@jll.com

Paseo de la Castellana 81 7^a planta 28046 Madrid – Spain

Tel: +34 91 523 23 67 | Mobile: +34 627 40 60 87
Email: guillermo.pascual@savillsim.com

May 22nd, 2024

Subject: Valuation of an Amazon Last Mile Delivery Station in Alicante

Addressee/s: Lauthon Invest Socimi S.A.

The above entity can disclose the Valuation (without reliance): (a) Borrowers; (b) where disclosure is requested or required by law or in respect of legal proceedings in connection with this Valuation; (c) to their respective affiliates, agents or advisers in connection with the Facility Agreement; (d) to future owners, or prospective purchasers of the properties; and (e) to the rating agencies in connection with any securitization of the Facility Agreement and to investors in such securitization.

Property: Amazon Last Mile Delivery Station in Alicante

Property Address: Carretera Ocaña s/n, Parcelas 6, 8 and 9. Sector APD-21, 03007 Alicante, Spain

Tenure: Freehold

Valuation Date: October 31st, 2023

Instruction Date: October 5th, 2023

Purpose of Valuation: We are instructed to provide you with a valuation for a technical listing on the BME Scaleup.

Scope of Instructions: We thank you for your recent instruction, asking us to provide you with a “RICS Market Valuation Report”. In accordance with your instructions, we have carried out a valuation of the property. We have made all relevant enquiries and have pleasure in reporting to you in the following pages.

Conflicts: We are not aware of any Conflict of Interest which in our opinion would prevent us from completing the work described herein.

Basis of Valuation: Our valuation has been prepared in accordance with the RICS Appraisal and Valuation Standards published by the Royal Institution of Chartered Surveyors on the basis of Market Value. The report is subject to, and should be read in conjunction with, the attached General Remaining Terms and Conditions of Business and our General Principles Adopted in the Preparation of Valuations and Reports which are attached in Appendix 4 and 5. No allowance has been made of any expenses of realisation, or for taxation (including VAT) which might arise in the event of a disposal and the property has been considered free and clear of all mortgages or other charges.



*Achieve
Ambitions*

Jones Lang LaSalle España, S.A.
Paseo de la Castellana 79, 4^ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00 Fax: +34 91 789 12 00

- Inspection:** The property was last inspected by JLL on October 13th 2021.
- Personnel:** We confirm that the personnel responsible for this valuation are qualified for the purpose of the valuation in accordance with the RICS Appraisal and Valuation Standards.
- Status:** In preparing this valuation we have acted as External valuers, subject to any disclosures made to you.
- Sources of Information:** We have relied upon the information provided in the listing sponsor's virtual data room.
We have relied upon the accuracy, sufficiency and consistency of the information supplied to us.
We have relied on the areas provided to us.
JLL accepts no liability for any inaccuracies, inconsistencies or lack of completeness contained in the information disclosed by the client or other parties. Should inaccuracies, inconsistencies or lack of completeness be subsequently discovered, we reserve the right to amend our valuation assessment.
- Assumptions:** Although this report should be read in conjunction with all the information set out in our report, we would point out that we have made several assumptions as to town planning and tenure which are attached.
If any information or assumptions on which the valuation is based are subsequently found to be incorrect, then the valuation figure may also be incorrect and should be reconsidered.
We would like to point out that our valuation that appears herein reflects present market conditions. Certain risks may be or may not become insurable. For this reason, we strongly advise you to please yourselves as to the current insurance coverage and the risks that may be implicated should any insurance loss occur in case any fiscal operation is taken.
In our analysis, we assume that a reasonable level of financing will be available at commercially viable rates in order to facilitate the closure of transactions.
- General assumptions:** The report has been prepared with the following general assumptions and limitations:
- As in all valuations, the estimated results are based upon competent and efficient management and presume no significant changes in the economic environment from that as set forth in this report. Since our forecasts are based on estimates and assumptions which are subject to uncertainty and variation, we do not represent them as results which will actually be achieved.
 - Responsible ownership and competent property management are assumed.
 - The information furnished by others is believed to be reliable, but no warranty is given for its accuracy.
 - It is assumed that there are no hidden or unapparent conditions of the property, subsoil or structures that would negatively affect the value.
 - It is assumed that the property is in full compliance with all applicable national, and local environmental regulations and laws unless the lack of compliance is stated, described, and considered in the report.

- It is assumed that the property conforms to all applicable zoning, use regulations and restrictions.

Potential Transaction: This report is not a Due Diligence report and we would expect that any purchaser would complete a full Due Diligence prior to closing any transaction (commercial, legal, technical, planning, environmental, etc.). A potential purchaser would not rely on this report to close a transaction, as the purpose of this report is not to support such a transaction.

Liability Cap: We confirm that the liability of JLL to the Client for its own negligence causing death or personal injury is unlimited, but otherwise its liability is in any event limited to the fees effectively paid to JLL by the Client under this Agreement.

Independence: We confirm that JLL has policies in place to ensure independence in our valuations.

Rotation principles of the Valuers: We have a large enough team to enable rotation of the valuers when required. We have a team of more than 20 valuers in the Spanish Valuation Advisory team.

Executive Summary

Amazon Last Mile Delivery Station in Alicante



Description

The property consists of a built to suit last mile logistics delivery station located in Parque Logistico del Sureste, in Alicante, Spain. The plot measures 51,413 sqm, on which 29,618 sqm are Built. The area breakdown is as follows: 6,652 sqm of warehouse, 20,796 sqm of parking space and 1,940 sqm of office space have been built. There is capacity for 542 Van parking spaces, and 149 car parking spaces. The property has BREEAM Very Good Certification.

Location

The property is located in Alicante, along Carretera Ocaña Industrial Estate fronting the A31, 6km from Alicante city centre with direct access to A-31 and A-70 Motorways. The location is very good, close to the city centre.

Tenure

The property is held freehold.

Net Market Value as at October 31th, 2023

€ 32,300,000

(THIRTY-TWO MILLION THREE HUNDRED THOUSAND EUROS)

Our opinion of Net Value is stated as a figure net of purchaser's costs and is rounded.

Contents

	Page
1. Property Description	3
1.1. General Description	3
1.2. Building Specifications	3
1.3. Measurements.....	3
1.4. Site.....	4
1.5. Commentary.....	4
1.6. State of Repair	4
1.7. Environmental Considerations.....	5
2. Location	6
3. Legal.....	7
3.1. Tenure.....	7
3.2. Tenancy	7
3.3. Tenant.....	7
3.4. Purchaser's Costs.....	8
4. Macroeconomic Overview.....	9
4.1. Prime Rents	13
4.2. Investment.....	14
5. SWOT Analysis.....	18
6. Valuation Methodology.....	19
6.1. Valuation Approach	19
6.2. Leasing Comparables.....	19
6.3. Estimated Rental Value.....	20
6.4. Spanish Investment Comparables	20
6.5. Valuation Parameters	20
6.6. Financing and Suitability for Loan Purposes	21
7. Market Value	22
7.1. Reliance	22
7.2. Signature.....	22
7.4. Special Assumption Values	23
7.5. Confidentiality and Publication.....	23
7.6. Basis of Valuation.....	23
7.7. Due Diligence.....	23
7.8. Assumptions	24
7.9. Sources of Information	24
Appendix 1 – Valuation Calculations.....	26
Appendix 2 – BREEAM Certificate	27
Appendix 3 – Photos.....	29
Appendix 4 – General Principles adopted in the Preparation of Valuations and Reports	32
Appendix 5 – General Terms and Conditions of Business	34

1. Property Description

1.1. General Description

The property consists of a built to suit last mile logistics delivery station located in Parque Logistico del Sureste, in Alicante, Spain. The plot measures 51,413 sqm, on which 29,618 sqm are Built. The area breakdown is as follows: 6,652 sqm of warehouse, 20,796 sqm of parking space and 1,940 sqm of office space have been built. There is capacity for 542 Van parking spaces, and 149 car parking spaces. The property has BREEAM Very Good Certification.

The warehouse portion of the property is located on plot 8. The warehouse has a clear height of 11.4, has 9 level access loading bays, 2 dock levellers, 40 Van loading spots, 59 Van waiting spots, and 3 Van rescue spots.

Plots 6 and 9 are paved and are used for car parking (149 spaces) and van parking (542 spaces) in total.

Fire Protection:

Fire Detection system:	Yes, automatic aspiration fire detection system and equipped fire hydrants
Automatic Sprinklers:	No
Hydrants:	Yes
Hose Reels:	Fixed firefighting hose reels with water reservoir and electric pump
Extinguishers:	Yes

Floor

Concrete screed Type: HA-300 / B / 20 / IIa (17 centimetres thick) with steel fibers, polished with a mechanical grinding machine for the whole asset (Warehouse + Offices) and ceramic flooring with PVC expansion joints in restrooms.

Docks and Free Height

The property benefits from 9 docks and a clear height of 11.4m in the warehouse and 3m in the offices.

1.2. Building Specifications

The structure comprises a precast concrete frame based on a 11m x 7.9m grid. The roof has been specified as flat roof with TPO roof covering and rock wool insulation laid on a steel deck, supported by precast concrete purlins and beams.

The external walling comprises of precast concrete panels with expanded polystyrene core. In addition, the property includes the construction of an office and administrative area and urbanization and landscaping works.

1.3. Measurements

We have been provided by the client with areas breakdown as follows:

Plot Area	Parking Area	Warehouse Area	Office Area	Total Built Area
51,413 sqm	20,796 sqm	6,652 sqm	1,940 sqm	29,618 sqm

We have assumed that the areas provide are in accordance with the RICS' Code of Measuring Practice and therefore we have relied upon those areas for the purposes of this valuation.

Cadastre

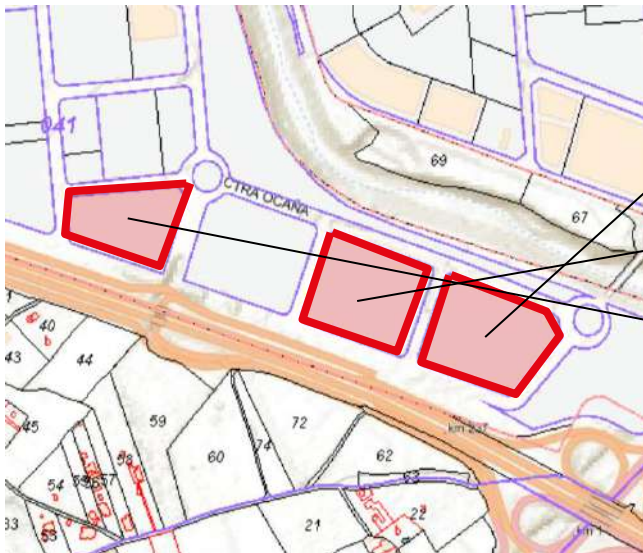
The Cadastre property reference numbers are Plot 9 – Cadastre 5961801YH1456B0001BP (19,523 sqm of Land), Plot 8 – Cadastre 5861401YH1456B0001SP (18,754 sqm of Land), and Plot 6 – Cadastre 5462001YH1456A0001PQ (13,136 sqm of Land).

Access

Access to the property is very good; the street is a wide, double-way paved street with raised sidewalks. The road access to the plot is wide enough for large vehicles to manoeuvre.

1.4. Site

The property comprises three plots of land of 13,136 sqm (plot 6), 18,754 sqm (plot 8) and 19,523 sqm (plot 9) totalling 51,413 sqm in total. The sites are shown for identification purposes on the Ordnance Survey extract attached below, the extent of the shared site being shadowed in light red in accordance with our understanding of the site boundaries.



Plot 9 (Car & Van Parking) – Cadastre 5961801YH1456B0001BP (19,523 sqm)

Plot 8 (Warehouse) – Cadastre 5861401YH1456B0001SP (18,754 sqm)

Plot 6 (Van Parking) – Cadastre 5462001YH1456A0001PQ (13,136 sqm)

1.5. Commentary

Overall, the property is in a very good condition and all areas present good quality and state of repair. We have attached additional photographs in Appendix 2.

1.6. State of Repair

Unless expressly instructed, we do not carry out a structural survey, nor do we test the services or arrange for any investigations to be carried out to determine whether any deleterious materials have been used in the construction of the subject property or subsequent additions. We therefore do not give any assurance that any property is free from defect.

We seek to reflect in our valuations any readily apparent defects or items of disrepair, which we note during our inspection, or costs of repair which are brought to our attention. Our valuation has been undertaken on the basis that the property is in an excellent state of structural repair and condition and contains no deleterious materials and that the services function satisfactorily.

Deleterious Materials

We consider it unlikely that there are deleterious materials within the fabric of the building, being of new construction. We do not normally carry out investigations on site to ascertain whether any building was constructed or altered using deleterious materials or techniques (including, by way of example, high-alumina cement concrete, wood, wool as permanent shuttering, calcium chloride or asbestos).

Unless we are otherwise informed, our valuations are on the basis that no such materials or techniques have been used.

1.7. Environmental Considerations

Unless expressly instructed, JLL does not carry out site surveys or environmental assessments, or investigate historical records, to establish whether any land or premises are, or have been, contaminated. Therefore, unless advised to the contrary, our valuations are carried out on the basis that properties are not affected by environmental contamination.

No indications of past or present contaminative land uses were noted during the inspection. Our inspection was only of a limited visual nature and we cannot give any assurances that previous uses on the site or in the surrounding areas have not contaminated sub soils or ground waters. In the event of contamination being discovered, further specialist advice should be obtained. You are advised to ensure that your legal adviser takes up the usual enquiries on your behalf, in respect of possible contamination issues, prior to entering a commitment to purchase.

Ground Conditions

We have made the assumption that ground conditions are suitable for the current buildings and structures or any re-development. Since our normal enquiries and inspections did not suggest that there are likely to be archaeological remains present in or on the property, we have assumed that no abnormal constraints or costs would be imposed on any future development at the property by the need to investigate or preserve historic features. We do not normally carry out investigations on site in order to determine the suitability of ground conditions and services for the purposes for which they are, or are intended to be, put; nor do we undertake archaeological, ecological or environmental surveys.

2. Location

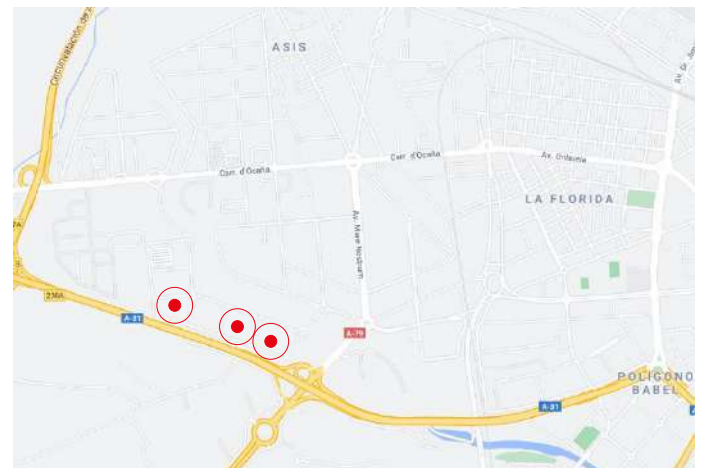
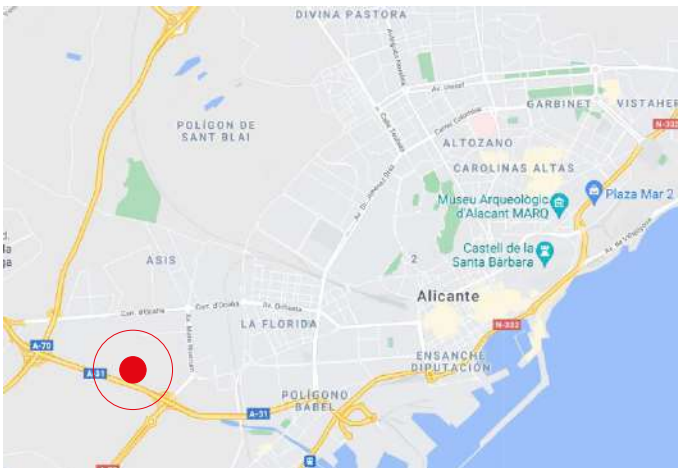
The property is located in Alicante, along Carretera Ocaña Industrial Estate fronting the A31, 6km from Alicante city centre with direct access to A-31 and A-70 Motorways. The location is very good, close to the city centre.

Alicante is capital city of the province of Alicante, located in the autonomous community of Comunidad Valenciana, along the Mediterranean Coast. The city of Alicante has a population of approximately 349,000 inhabitants (2023).

This area is one of the most attractive logistics areas in Alicante, located along the A-31 motorway which runs east-west, connecting Alicante to Madrid.

Micro location

The property is located within Sector APD-21, “Area de Transportes”, in the established logistics area Mercalicante, 6Km from the city centre. The site has good visibility and façade to the highway. The Alicante Airport is located 12 Km away to the south. This Airport ranks fifth in Spain in terms of total number of visitors, after Madrid, Barcelona, Mallorca and Málaga.



Connections

The excellent transport connections available in Alicante include a modern airport, located 12 kilometres away from the property, as well as a high-speed train (AVE) station that puts both Madrid and Barcelona about two hours away. All this and a dense road network and highways make Alicante accessible from any point of the peninsula.

3. Legal

3.1. Tenure

We understand that the property is held freehold. In general terms, we have assumed that there are no encumbrances or unduly onerous or unusual easements, restrictions, outgoing or conditions, likely to have an adverse effect upon the value of the property, and we have assumed that a good and marketable title is held.

In any case, we would recommend that the information regarding tenure is verified by your legal advisors and, furthermore, we would stress that the above assumptions regarding tenure should not be relied upon until they have been confirmed as being accurate by your legal advisors.

3.2. Tenancy

The property is currently let on a single-tenant basis, summarised as follows as provided by the client:

Tenant	Lease Start	Mandatory Period	Lease Duration	Annual Rent
Amazon Road Transport S.L.U.	21/07/2020	15 Years	15 + 5+ 5	€ 1,496,850

3.3. Tenant

Amazon

The property is let to Amazon Road Transport S.L.U. a Spanish limited company 100% owned by Amazon EU S.à.r.l. as Parent Company Guarantee. The D&B rating of Amazon EU S.à.r.l. fluctuates between 5A 1 and 5A 2 because Amazon EU tends to shift a large part of its profit to its parent company in the USA. Its parent company Amazon.com Inc. (USA) is rated AA by S&P with a recent upgrade in May/June 2021. Amazon is regarded as a very Prime tenant.

Amazon.com, Inc. is an American multinational technology company based in Seattle, Washington. In 2022, the company employees more than 1,540,000 workers worldwide, including over 1,100,000 in the U.S. and 200,000 in Europe.

Amazon is ranked in the Big Four technology companies in the world together with Apple, Google and Meta. In fact, the company is commonly known as the world's largest online retailer, but it is also a worldwide leading company in cloud computing, digital streaming, and artificial intelligence.

The company reported revenues of \$514 billion in 2022, which represents an increase of 9% from 2021. The company, who has invested ca. \$300M in safety requirements during 2021, has prioritize first-need services to their customers and employees, has demonstrate a great resilience to COVID-19 crisis effects.

Amazon launched its website in the US in 1995 and after three years it opened its digital doors in the United Kingdom and Germany. France followed in 2000. Ten years later, in November 2010, Amazon launched in Italy, while in 2011, Spain became the latest country in Europe where Amazon hosts a dedicated ecommerce website.

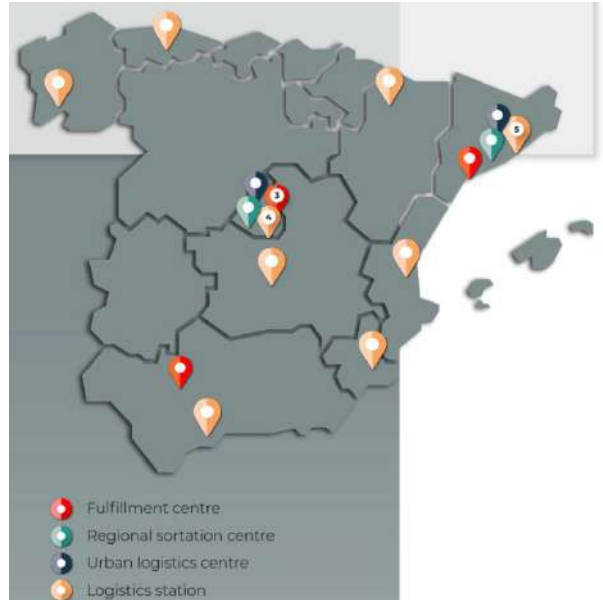
As of 2022, Amazon has 8 fulfilment centres in Spain with about 4,100 employees working for them, including both Amazon Spain Fulfilment and Amazon Road Transport Spain.

Amazon has become one of the key driving forces behind the automation of the goods distribution logistics industry. The company has more than 750,000 robots inside its fulfilment centres across the world.

Amazon logistics footprint in Spain

In Spain, as of 2022, the company operates with 4 different types of logistics centres:

- 9 Fulfilment centres: Storage, in-bound and out-bound logistics. Products are received from the suppliers, classified and stored. Afterwards, the orders are prepared and packaged to be sorted and shipped to the different distribution centres around the country. The company usually invests a significant amount of money in technology and building specifications in order to gain logistics efficiency. In Spain, the fulfilment centres are located in Madrid (San Fernando and Alcalá de Henares), Barcelona (El Prat de Llobregat, Castellbisbal, Sabadell and Martorelles), Toledo (Illescas), Seville (Dos Hermanas) and Guadalajara (Alovera).
- 2 Urban logistics centres: within the municipalities of Madrid and Barcelona, these buildings are conceived to respond to express-shipment deliveries (Prime Now).
- 16 Logistics stations: conceived to reinforce the distribution processes. Located in last-mile areas of Seville, Valencia, Madrid, Barcelona, Bilbao, Oviedo, Málaga, Pontevedra Alicante and Murcia.
- 2 Regional sortation centres: focused on the distribution of the packages received from the fulfilment centres to the last-mile distribution centres. These stations are located in Getafe (Madrid) and Barberà del Vallès (Barcelona).



3.4. Purchaser's Costs

The Net Market Value stated in our reports is the value after Purchaser's Costs as defined below or Gross Market Value less Purchaser's Costs. The purchase of commercial property in Spain is a fairly straightforward process. Most of the transaction costs are standard throughout the country although each region is entitled to set its own document tax rate. The breakdown of Purchaser's Costs is as follows:

- Legal Fees including Public Notary, Property Registry and Lawyers taken as average costs 0.5%.
- Stamp Duty at the rate of 2.0 % would be chargeable on a purchase of the property. If the transaction on this property is seeking to take advantage of an avoidance scheme, you should be aware that the government is trying to close avoidance loopholes. We would therefore recommend seeking advice on any avoidance schemes in place of this property.

All of our valuations reflect the price that we would expect to appear in the (notional) sales contract and is therefore the net value ignoring any cost of disposal. In accordance with normal practice, we deduct from the gross valuation figure an allowance for usual purchasers' costs to arrive at a net valuation price.

4. Macroeconomic Overview

The revision of national accounts conducted by the INE has revealed that the Spanish GDP is 1.6% higher than the previous estimation. The new GDP data shows that Spain's recovery after the impact of the pandemic has been significantly faster than initially anticipated, primarily driven by better consumer spending performance. Although monthly indicators still point to weak economic growth in the third quarter.

However, the composite PMI index improved for the first time in six months, although it remains close to the 50-point threshold that separates expansion from contraction. While activity in the manufacturing sector remains limited, the gap with the services sector has considerably narrowed, indicating that the slowdown has become more widespread in the economy. According to Oxford Economics estimates, GDP will grow by 2.4% in 2023 and moderate its pace to 1.3% in 2024.

After growing at a record pace in the first half of 2023, employment data indicates that job creation has significantly cooled down. Meanwhile, the unemployment rate remains high but is close to historical lows. According to Oxford Economics forecasts, the unemployment rate could reach 11.5% during the last quarter of the year, resulting in an average rate of 12% for 2023. It is projected to decrease to 11.6% in 2024.

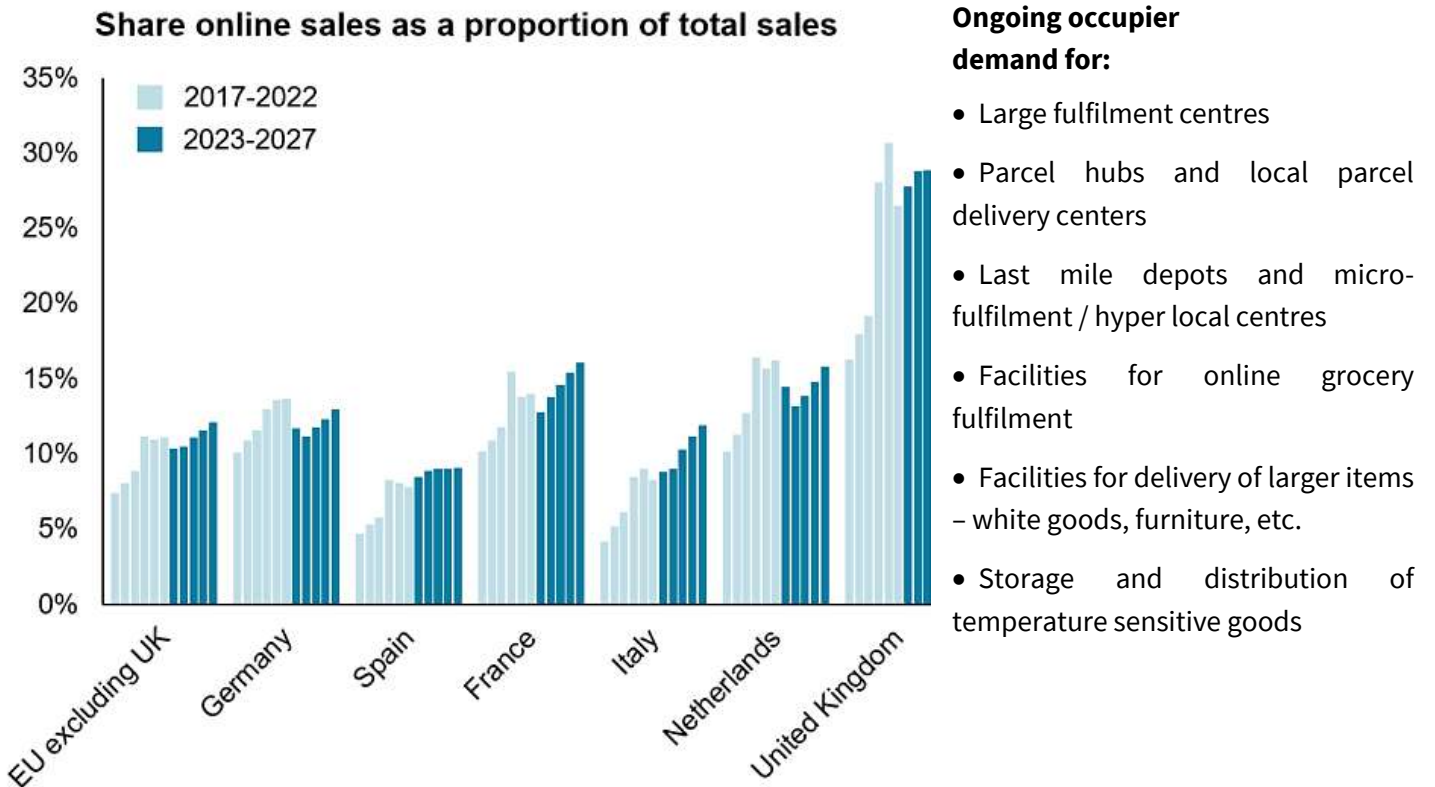
While household savings and the strength of the labor market have been the main supports for private consumption, the slower expected employment growth means that income growth will increasingly depend on wage increases. If economic activity weakens more than expected and the labor market worsens, household spending could decrease significantly. Oxford Economics forecasts consumer spending to increase by 1.6% this year and in 2024.

Inflation rose to 3.5% in September due to an increase in energy prices. The rise in energy costs is driving inflation up again from the summer low, and it is expected to remain elevated in the last months of this year. Core inflation continues to decline, but at a very gradual pace. According to Oxford Economics, average inflation will be around 3.7% this year and 2.6% in 2024.

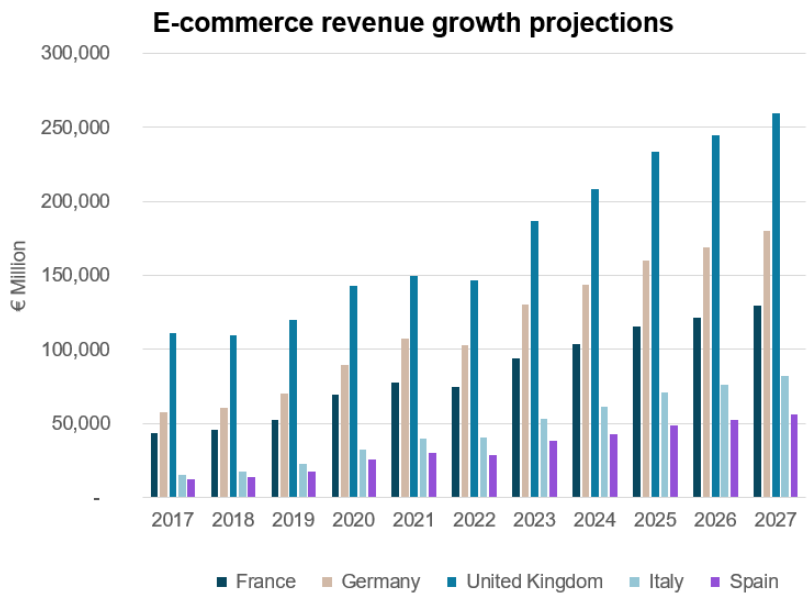
According to data from the Ministry of Transport, Mobility and Urban Agenda, after a gradual increase in non-residential building costs since late 2020, reaching a historical peak in May 2022 (with an index of 143), it has been declining since then, reaching an index of 132.5 at the end of last year. In the first seven months of 2023, the index of non-residential building costs has remained stable, but if we compare the latest available data, it is still 25% higher than in the same period of 2019.

The trade in goods is decreasing in real terms, influenced by a weaker global economy. The recovery of tourism and its income due to price increases, which have returned to pre-pandemic record levels, has partially offset the rise in energy costs, allowing Spain to maintain a current account surplus despite the growing trade deficit. According to Oxford Economics estimates, exports of goods and services could grow by 4% in 2023 and 2.3% in 2024.

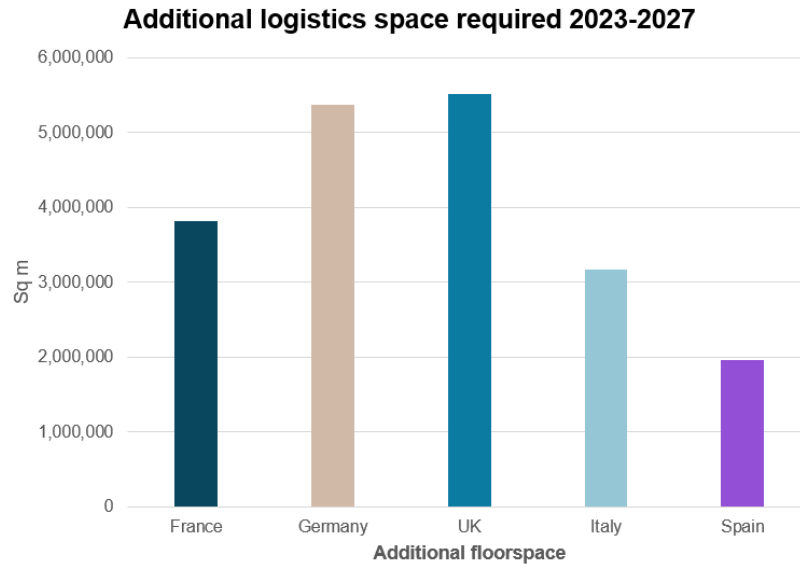
E-commerce will continue to drive occupier demand for a variety of logistics buildings although at a slower pace than in previous years.



Spain will need some 400,000 sqm of logistics space per year to meet e-commerce demand, until 2027.



Source: Statista (December 2022)
 Note: Data shown is using current exchange rates and reflects market impacts of the Russia-Ukraine war



Source: JLL based on Statista (December 2022) e-commerce forecasts & Prologis floorspace to e-commerce sales ratio

Some key e-commerce takeaways

- Further growth in e-commerce will drive requirements for different types and sizes of logistics buildings
- Increasing share of food retail being fulfilled through e-commerce
- Shorter lead times and rapid fulfilment increase the need for more facilities.

Supply and demand

Madrid and Barcelona are progressing at different paces

In the Madrid market, logistics take up in the first nine months of 2023 has decreased by 10% compared to the same period of 2022, when it reached peak levels alongside 2021, and increased by 8% compared to the average of the first nine months over the last five years. The economic situation prolonged decision-making in the first half of the year, leading to moderation in leasing volumes. In the third quarter, several processes that were in negotiation and were delayed in previous quarters were concluded, driving leasing activity to reach 361,500 sqm, representing a quarterly increase of 97% and a year-on-year increase of 26%. The third ring has stood out in terms of leasing volume, with strong interest in the municipalities of Illescas and Cabanillas del Campo. Some notable transactions include Ontime leasing a 51,000 sqm warehouse in the Technological Logistics Park-Noblejas (Toledo), under a turnkey arrangement, and Alloga renting two 21,000 sqm warehouses in the logistics park being developed by Delin Property in Illescas, one of which has recently been constructed and the other is scheduled for completion in the third quarter of 2024.

In the Catalan market, logistics take up has decreased by 26% in the first nine months of 2023 compared to the same period last year and reduced by 18% compared to the average of the first nine months over the last five years. In the third quarter, leasing volume reached around 72,000 sqm, marking three consecutive quarters of decline since the beginning of the year, due to economic uncertainty prolonging decision-making and limitations in quality supply. As a result, take up is down 57% year-on-year and decreased by 27% compared to the previous quarter. The second ring has dominated demand interest during the third quarter, with noteworthy transactions such as Talgroup Import leasing a 14,400 sqm warehouse in Sant Feliu de Buixalleu (Gerona) to expand its facilities and Sertrans

occupying a 14,000 sqm warehouse in Vilanova del Vallès (Barcelona). In the Catalan market, the slowdown in absorption temporarily eases supply constraints, while upward pressure on rents persists.

In the first nine months of 2023, 3PL operators continue to lead leasing activity in both Madrid and Barcelona markets, at the expense of demand from retailers and e-commerce operators, which had a greater presence in 2022.

In the Madrid market, construction of around 279,000 sqm (70% speculative) was completed during the third quarter. Six speculative projects were added to the market, contributing approximately 194,000 sqm to the availability for this quarter, among which the completion of an 88,000 sqm warehouse in the municipality of Torrejón de Ardoz stands out. This explains why the vacancy rate increased to 6.82% in the third quarter from 6.47% at the end of the second quarter.

In the Barcelona market, completions originally planned for the third quarter have been delayed until the end of the year, so no new product was added to the market in the last quarter. This circumstance explains why the vacancy rate decreased to 3.39% in the third quarter from 3.78% registered in June.

During 2023 and 2024, approximately 988,000 sqm of new logistics product will be added to the Madrid market and 590,000 sqm in the Barcelona market. In Madrid, 60% of the projects are speculative, mostly concentrated in the third ring (municipalities of Illescas, Alovera, and Torija), with the municipality of Pinto standing out in the second ring, and the neighborhood of Villaverde in the municipality of Madrid gaining relevance in the first ring. In Barcelona, 80% of the projects are speculative, with a notable project being developed by Panattoni in La Bisbal del Penedés, which will feature over 100,000 sqm and is expected to be completed by the end of 2023. Given the scarcity of quality supply available in the first ring of Barcelona, the refurbishment of an obsolete 7,000 sqm warehouse in Prologis Park Sant Boi (Sant Boi de Llobregat), marketed by JLL, stands out, providing new last-mile product to the market in the last quarter of the year.

In the coming months, due to the economic situation influenced by high construction costs and increasing financing costs, the completion of some projects will continue to be delayed. Additionally, speculative projects are being increasingly put on hold, awaiting better returns and financing conditions, while turnkey projects will gain more prominence. This situation will exacerbate the scarcity of available quality supply and will continue to put upward pressure on rents.

Logistics take-up in Madrid



Logistics take-up in Barcelona



4.1. Prime Rents

Rents continue to grow, albeit at a more moderate pace

Rental growth has continued during the third quarter of 2023, driven by solid demand for quality warehouses and limited supply, which has been exacerbated by increasing construction and financing costs. The Madrid market has experienced a progressive growth in rental prices over the past year. Prime rent stands at €6.50/sqm/month in the third quarter, remaining stable compared to the previous quarter and increasing by 7% annually, the highest annual increase in the past five years (excluding 2021). These rental levels are the highest recorded since 2009.

In the Catalan market, prime rent reached €7.80/sqm/month in the third quarter, representing a 4% increase compared to the previous quarter and a 9% increase on an annual basis, also recording the highest annual increase in the past five years, similarly to the Madrid market. This rental level is the highest since 2010.

Prime rents in the second ring of Madrid and Barcelona are currently at €5.65/sqm/month and €6.40/sqm/month, respectively, representing a year-on-year increase of 3% and 2.5%. Additionally, prime rents in the third ring have seen an annual increase of 5% in Madrid and 2.5% in Barcelona. It is also worth noting the widespread increase in minimum rents in the second and third rings of Madrid, with annual growth of 6% and 14%, respectively, as well as in the second ring of Barcelona (+6.5% on an annual basis).

Overall, rental growth has continued its upward trend in the third quarter of 2023, although more moderately than in previous quarters. The lack of transactions explains the stability of rents in some areas. Prime rental levels in the Barcelona market are the only ones that have experienced a higher year-on-year growth in the third quarter (+9%) compared to previous quarters, due to limited vacancy against high demand and scarcity of available land.

We expect that limited supply, intensified by inflation, a slowdown in construction, and limited speculative projects, will maintain upward pressure on rental prices until the end of 2023, with annual rental growth of around 5% in Madrid and 9% in Barcelona. For the next four years, we estimate that the pace of growth will be more moderate than in previous years (after registering maximum growth) and considering that demand may moderate due to current uncertainties and lower speculative project development. Thus, rental growth is expected at an average rate of 2.5% per year in both markets.

Prime rents evolution in Madrid and Barcelona



Prime rents by rings in Madrid and Barcelona

Madrid			Barcelona		
	€/sqm/month			€/sqm/month	
	Min	Max		Min	Max
1 st Ring	4.80	6.50	1 st Ring	6.00	7.80
2 nd Ring	4.25	5.65	2 nd Ring	5.00	6.40
3 rd Ring	3.30	4.10	3 rd Ring	3.00	4.25

4.2. Investment

Despite investor appetite, the slowdown in investment is intensifying

Despite strong investor appetite for the logistics sector, the slowdown in transactional activity that began at the end of 2022 has intensified during 2023 in response to rising interest rates and higher financing costs. In this sense, a cycle shift has occurred, resulting in a gap between supply and demand in terms of prices, which is limiting transactional activity. The increase in the cost of money, as well as the uncertainty in determining the value of properties, pose significant challenges for project financing.

The volume of logistics investment is around 875 million euros in the first nine months of 2023, which represents a 60% decrease compared to the same period in 2022. This decrease can be attributed to the fact that in the first nine months of 2022, three large-volume portfolios (each around 300 million euros) were transacted, accounting for 42% of total investment in this period. Excluding portfolios exceeding 300 million euros, logistics investment decreased by 30% during the first nine months of this year compared to the same period of 2022 and declined by 4% compared to the average of the first nine months of the last five years. Logistics investment exceeded 240 million euros in the third quarter, representing a 67% decrease on a year-on-year basis and a 21% decrease on the quarterly comparison.

Relevant transactions in the third quarter include AB Sagax's acquisition of 19 logistics assets in different provinces of Spain for 66 million euros, Panattoni's sale of the fully leased 46,000 sqm Panattoni Park Murcia I logistics park to Alfil Logistics, EQT Exeter's purchase of a 12,900 sqm warehouse in the third ring of Barcelona, and Moyca Grapes' sale of a warehouse in Totana (Murcia) under the sale & leaseback modality.

Land purchases during the first nine months of 2023 have decreased compared to the same period in previous years, as land prices continue to be at their highest due to both the scarcity of large finalistic plots and the increase in urbanization costs.

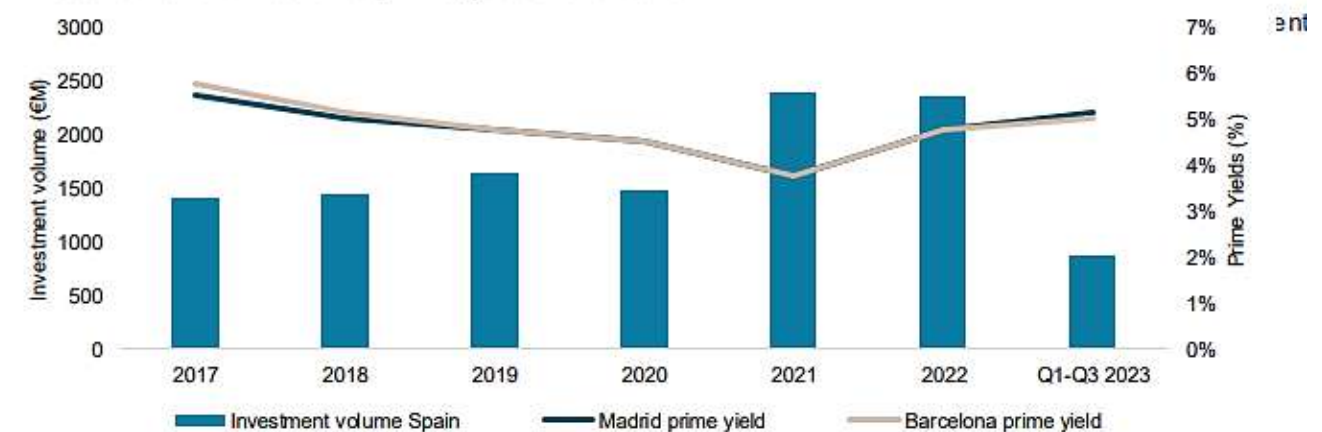
In the first nine months of 2023, investment in provinces other than Madrid and Barcelona accounted for 55% of total investment, compared to 30% in the first nine months of 2022. This has been driven by Angelo Gordon's acquisition of four logistics warehouses in the Basque Country and Cantabria from Uvesco, and AB Sagax's portfolio acquisition of 19 assets, most of which are located outside Madrid and Barcelona.

Around 37% of total investment in the first nine months of 2023 corresponds to logistics portfolios, compared to 60% in the same period of 2022. The average ticket size of portfolio transactions is around 87 million euros this year (compared to 115 million euros in 2022). In the current context of higher financial costs and increased credit accessibility requirements, the financing needs of companies are driving sale & leaseback transactions, which have

reached around 200 million euros, a 98% increase compared to the previous year. These types of transactions represent 25% of logistics investment in Spain, compared to 5% in the first nine months of 2022.

In terms of investor profile, funds have remained the most active in the market in the first nine months of the year, accounting for 75% of the total volume and slightly increasing their share compared to the same period of 2022 (70%). SOCIMIs/REITs have increased their presence, accounting for 15% of total investment, up from 4% in 2022, driven by AB Sagax's portfolio acquisition in the third quarter. Private investors continue to have limited prominence, accounting for 4% of the total volume, similar to 2022.

Investment volumes and prime yields evolution



Note: investment volumes include deals >€5M, forward funding, forward purchase, sale and leaseback, owner occupier and re-development. Land purchase, development and entity deals/M&A (without 100% real estate collateral) are excluded.

Source: JLL Research

Yields continue to increase, but are expected to stabilize in 2024

After reaching the lowest recorded levels, prime yields in the logistics market started to show an upward trend in mid-2022 because of the rise in interest rates to combat inflation, and the consequent impact on financing costs and the progressive increase in the 10-year bond yield.

Thus, logistics prime yields reached 5.15% in the Madrid market at the end of the third quarter, representing an increase of 15 basis points compared to the previous quarter and 90 basis points compared to a year ago.

In the Catalan market, prime yields are at 5.00%, which is an increase of 15 basis points per quarter and 75 basis points in the annual comparison. The limited availability of product and land in the Barcelona market has led investors to perceive greater security in contracts and rents, as operators have fewer alternatives in the market. Therefore, the yield has been below that of the Madrid market since the second quarter of 2023.

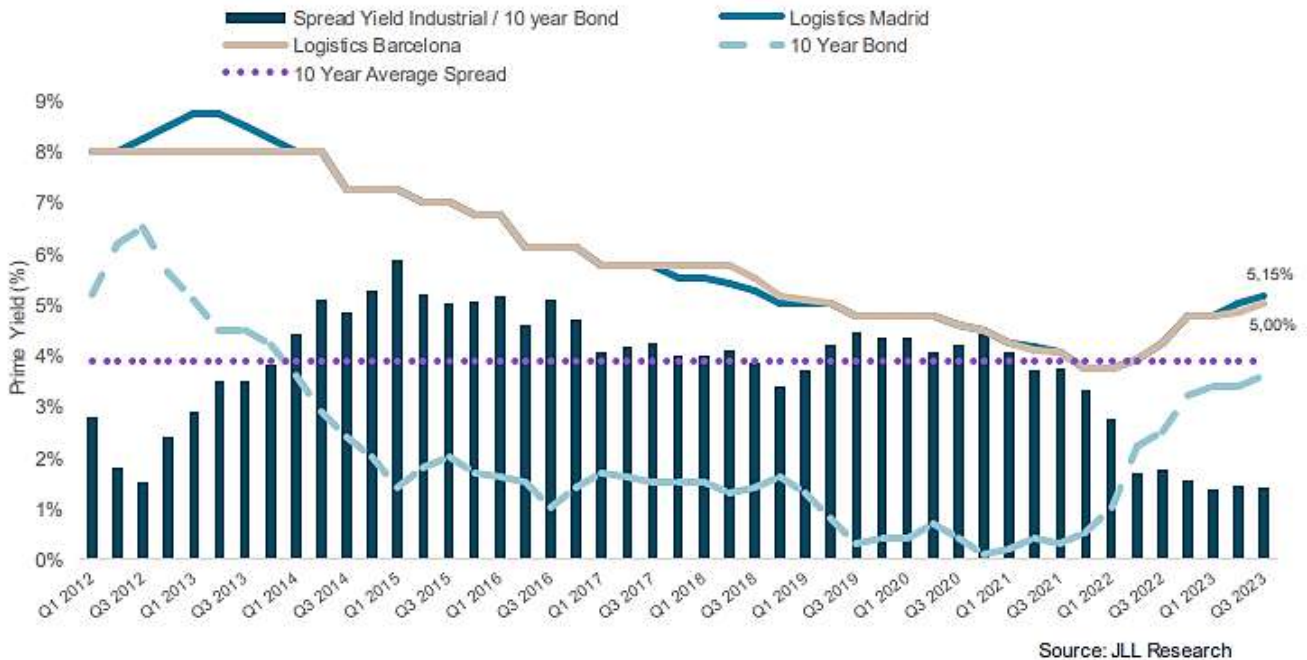
Thus, prime yields have returned to levels similar to those before the pandemic, as the last time these data were recorded was in the first half of 2019, both in Madrid and Barcelona, which shows the speed of market adjustment in recent quarters. It is estimated that the upward pressure on prime yields will continue until the end of 2023 and stabilize in 2024, with even the possibility of moderate adjustments during the next year.

There is still investor appetite and liquidity in the market, and the industrial and logistics sector remains strong in terms of demand, rents, and occupancy. Therefore, we expect a rebound in transactional activity as we approach the end of interest rate increases, which will bring greater certainty to the market.

On the other hand, it is worth considering that the Spanish logistics market has a significant stock of currently occupied obsolete and old warehouses, which have the potential to be converted into modern, state-of-the-art

buildings that meet ESG criteria. These sustainable buildings entail fewer risks, and combined with their relative scarcity, they can drive up prices, representing an investment opportunity.

Logistics prime yields



Prime rents in Europe forecast

Prime rental growth forecasts in Europe (% annual) 2023-2027



Prime Capital Values growth forecasts in Europe (% annual) 2023-2027



Source: JLL Research

Recent Amazon Europe Transaction

Location	Country	Transaction Date	Size sqm	Initial Lease	NIY %
Amazon Constantí (Delivery)	Spain	Q1 2023	11,632	15 y	6.10%*
Amazon Getafe (Sky)	Spain	Q1 2022	16,467	15y	3.30%
Amazon Dijon	France	Q1 2022	12,266	12y	3.00%
Amazon Málaga (Last-Mile)	Spain	Q1 2021	17,895	15y	3.95%
Amazon Coslada (Last-Mile)	Spain	Q1 2021	14,700	15y	3.85%
Amazon Alcalá (Sortation)	Spain	Q3 2020	75,077	15y	3.65%
Amazon Getafe (Sortation)	Spain	Q2 2020	58,030	12 y	3.90%
Amazon Berlin	Germany	Q1 2020	34,500	15 y	3.80%
Amazon Erfurt	Germany	Q1 2020	23,780	10 y	3.75%
Amazon Barcelona Airport – BCN1N	Spain	Q3 2019	204,380		3.70%
Amazon Gavilanes y Torrejón	Spain	Q3 2020	110,000		3.85%
Amazon Alcalá de Henares	Spain	Q4 2020	75,000		3.65%
Amazon – Mega Park	Spain	Q3 2020	200,000		4.00%

*Estimated yield based on two transactions, one in Spain and one in Italy

As a conclusion, we highlight that Amazon comparables are being set on a Pan-European level. The yield spreads difference is typically 40-100 bps in European markets and depend on the micro market situation and other inherent factors or market maturity.

Also, we consider important to say that both leasing and investment activity have experienced an important slowdown this year and it is expected to continue, and as a result, no leasing nor investment deals involving Amazon have been closed.

5. SWOT Analysis

Strengths

- Strategically located in an excellent logistics area of Alicante.
- Very good access and direct connection to A-31 motorway, which connects with Alicante and neighbouring towns.
- Alicante airport less than 12 minutes away by car.
- Amazon is a grade AA tenant. Long lease term with guarantees.

Opportunities

- Logistic operators and users give great importance to new logistics parks since they are equipped with all relevant services.
- Sustainable features and high-quality standards in new build properties.
- The parking plots could be developed in the future.

Weaknesses

- Alicante is a Tier 2 city, compared to Madrid or Barcelona.
- Less leasing and Investment activity compared to Tier 1 cities.

Threats

- Macroeconomic environment.

6. Valuation Methodology

6.1. Valuation Approach

The primary valuation approach adopted is the Income Capitalisation approach, although we have had regard to the price per sqm indicators as well.

Income Capitalization Approach

In arriving at our opinion of the Market Value, we have used the Income Capitalisation approach (Term & Reversion Method).

This is the traditional method of valuing investment properties. The market value is derived by capitalising the estimated net income from the property on a term and reversion basis. It involves the capitalisation of the present income over the period of its duration together with the valuation of each subsequent different rent likely to be received following market rent reviews or following re-letting for their separate estimated durations, each discounted to a present value. The yield or yields applied to the different income categories reflect all the prospects and risks attached to the income flow and the investment. The yields are derived from a combination of analysis of completed comparable investment transactions and general experience and market knowledge. The most important yield is the equivalent yield, although regard must be had to the yield profile of the investment over time, particularly the initial yield at the date of the valuation.

Capital Value per sqm

This comprises an assessment of the Capital value of the property based on an analysis of investment transactions and market information relating to current pricing on an overall value per square meter basis. It is an unsophisticated form of valuation technique which if not adjusted, fails to have regard to the present and near future income flow derived from the existing lease structure. However, it is fairly common practice in the marketplace and since the purpose of our valuation is to arrive at an assessment of the open market value of the property, we have regard to this as one of the basis of valuation.

6.2. Leasing Comparables

The information below is a sample of closed rents for Amazon properties in Spain, for the warehouse portion, including parking spaces and outdoor areas:

Location	Country	Date	Size sqm	Initial Lease	(~)Rent
Amazon Valencia	Spain	Q1 2022	14,139	15 yrs	15.00 (€/sqm/m)
Amazon Getafe	Spain	Q1 2022	16,467	15 yrs	13.00 (€/sqm/m)
Amazon Gavilanes (Last-Mile)	Spain	2021	16,467	15 yrs	13.00 (€/sqm/m)
Amazon Móstoles (Last-Mile)	Spain	2021	9,899	15 yrs	15.00 (€/sqm/m)
Amazon Montcada (Last-Mile)	Spain	2021	13,492	15 yrs	10.90 (€/sqm/m)
Amazon Valencia (Last-Mile)	Spain	2021	14,388	15 yrs	16.30 (€/sqm/m)
Amazon Coslada (Last-Mile)	Spain	2021	14,700	15 yrs	15.20 (€/sqm/m)
Amazon Málaga (Last-Mile)	Spain	2020	17,895	15 yrs	14.30 (€/sqm/m)
Amazon Alcalá (Sortation)	Spain	2020	75,077	15 yrs	4.50 (€/sqm/m)
Amazon Mollet del Vallés	Spain	2020	12,800	-	5.75 (€/sqm/m)
Amazon Parets del Vallés	Spain	2021	14,625	-	- (€/sqm/m)
Amazon Villaverde	Spain	2021	18,994	-	7.52 (€/sqm/m)
Amazon Getafe	Spain	2021	13,029	-	8.06 (€/sqm/m)

As shown in the table above, the range of rents signed in recent years basically range from € 4.50/sqm/month, for the large sortation centres, up to € 16,30/sqm/month for the property in Valencia. It is important to mention that included in these warehouse rents, there are usually rents allocated to the van and car parking. There is less transparency on these amounts, but we understand that the range is typically between €1,00 and €2,00/sqm of land area per month.

6.3. Estimated Rental Value

Our opinion of ERV is based upon a combination of letting evidence and prevalent factors in the surrounding areas including supply, demand and vacancy, together with the professional opinion of the experienced analysts of our industrial agency team. We provide below our estimated rental values for the property:

- Warehouse and Office areas ERV: € 6.00/sqm/month
- Van and car parking area: € 2.00/sqm/month based on land area.

6.4. Spanish Investment Comparables

Regarding the investment information, below we have included all the deals we have information of for Amazon properties in Spain in recent years:

Location	Country	Transaction Date	Size sqm	Initial Lease	NIY %
Amazon Getafe (Sky)	Spain	Q1 2022	16,467	15 yrs	3.30%
Amazon Málaga (Last-Mile)	Spain	Q1 2021	17,895	15 yrs	3.95%
Amazon Coslada (Last-Mile)	Spain	Q1 2021	14,700	15 yrs	3.85%
Amazon Alcalá (Sortation)	Spain	Q3 2020	75,077	15 yrs	3.65%
Amazon Getafe (Sortation)	Spain	Q2 2020	58,030	12 yrs	3.90%
Amazon Gavilanes y Torrejón	Spain	Q3 2020	110,000	-	3.85%
Amazon Alcalá de Henares	Spain	Q4 2020	75,000	-	3.65%
Amazon – Mega Park	Spain	Q3 2020	200,000	-	4.00%

Other Investment Comparables

Location	Country	Transaction Date	Size sqm	Initial Lease	NIY %
Manises - Valencia	Spain	On the Market	19,300	5 yrs	5.35%
Sabadell Barcelona	Spain	Q3 2023	22,375	7 yrs	5.30%
Murcia	Spain	Q2 2023	46,200	19 yrs	5.00%
Santa Perpetua, Barcelona	Spain	Q1 2023	21,000	5 yrs	4.75%
Gelida, Barcelona	Spain	Q1 2023	25,000	5 yrs	5.20%

6.5. Valuation Parameters

General Assumptions

- Valuations are provided net of purchaser's costs.
- 100% ownership assumed.
- All of our valuations do not take into account gearing or taxation.

Expenses and Non-Recoverable Costs

We have adopted 0.5 % management fees as non-recoverable costs. All other costs are borne by the tenant.

Yields

- Net Initial Yield: 4.50 %
- Net Equivalent Yield: 4.30 %
- Net Reversion Yield: 4.20 %

Marketability

Pursuant to the factors mentioned above, we are of the opinion that the sale of the subject property would be expected to take between 6 and 9 months in the current market, including full due diligence and financing.

In terms of investor demand, we would expect that both domestic and international buyers would look into the subject asset; we would include International Funds, Real Estate companies, Listed companies., Insurance and Sovereign Wealth Funds.

Lettability

We are of the opinion that if the entire property were vacant, we would expect that due to its location, size, and characteristics, it would take between 9-15 months to be 100% let to a new tenant, including time for negotiations and incentives.

With reference to tenant's incentives, we would estimate 3-5 months' rent in the current market.

6.6. Financing and Suitability for Loan Purposes

On the basis of the information provided and subject to the comments contained within this report, we consider that the property could form suitable security for a mortgage advance given the tenant covenant strength, its location and good quality asset.

7. Market Value

Having regard to the foregoing, we are of the opinion that the Market Value of the freehold interest in the property, as of October 31st, 2023, is:

€ 32,300,000

(THIRTY-TWO MILLION THREE HUNDRED THOUSAND EUROS)

Our opinion of Market Value is stated as a figure net of purchaser's costs assumed to be 2.5% and is rounded.

7.1. Reliance

This report is not a due diligence report. We would expect that a purchase of the property would complete further studies including a full Due Diligence prior to closing a transaction.

7.2. Signature



Felix Painchaud, MRICS

Senior Director - Head of RICS Valuations

Value and Risk Advisory

Jones Lang Lasalle España, S.A.



Angeles Lusarreta, MRICS

Senior Director - Head of Industrial & Logistics

Value and Risk Advisory

Jones Lang Lasalle España, S.A.

7.4. Special Assumption Values

We have also calculated the Vacant Possession Value and the Reinstatement Value as per your instruction letter:

The Property is vacant and available to be let

We are of the opinion that the value of the property under the special assumption that it is vacant and available to let, given for your guidance, but without liability, is:

€ 23,300,000

(TWENTY-THREE MILLION, THREE HUNDRED THOUSAND EUROS)

Reinstatement Cost

Our informal estimate of rebuilding costs, given for your guidance, but without liability, is:

€ 19,590,000

(NINETEEN MILLION, FIVE HUNDRED AND NINETY THOUSAND EUROS)

This includes an allowance for fees and demolition but not for inflation during either period of insurance or rebuilding and excludes any loss of rental income. Our informal valuation excludes Value Added Tax.

7.5. Confidentiality and Publication

Finally, and in accordance with our normal practice we confirm that the Report is confidential to the party to whom it is addressed for the specific purpose to which it refers. No responsibility whatsoever is accepted to any third party and neither the whole of the Report, nor any part, nor references thereto, may be published in any document, statement or circular, nor in any communication with third parties without our prior written approval of the form and context in which it will appear.

7.6. Basis of Valuation

Our valuation has been carried out in accordance with the Practice Statements contained in the RICS Valuation Standards published by the Royal Institution of Chartered Surveyors, by valuers who conform to the requirements thereof. Our valuations may be subject to monitoring by the RICS. The report is subject to, and should be read in conjunction with, the attached General Terms and Conditions of Business and our General Principles Adopted in the Preparation of Valuations and Reports which are attached in the Appendix. No allowance has been made of any expenses of realisation, or for taxation (including VAT) which might arise in the event of a disposal and the property has been considered free and clear of all mortgages or other charges which may be secured thereon.

7.7. Due Diligence

This report is not a Due Diligence report and we would expect that any purchaser would complete a full Due Diligence prior to closing any transaction (commercial, legal, technical, planning, environmental, etc.). A potential purchaser would not rely on this report to close a transaction, as the purpose of this report is not to support such a transaction.

7.8. Assumptions

Although this report should be read in conjunction with all the information set out in our report, we would point out that we have made several assumptions which are attached. If any information or assumptions on which the valuation is based are subsequently found to be incorrect, then the valuation figure may also be incorrect and should be reconsidered.

In our analysis we assume that a reasonable level of financing will be available at commercially viable rates in order to facilitate the closure of transactions.

7.9. Sources of Information

We have inspected the premises externally and internally and carried out all the necessary enquiries with regard to rental and investment value, planning issues and investment considerations. We have not measured the property and have relied upon the areas supplied by the client.



APPENDIX

Appendix 1 – Valuation Calculations

Market Value

Summary Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 10/30/2023

Property

Address Alicante,
External ID

Gross Valuation 33,097,017
Capital Costs 0
Net Value Before Fees 33,097,017

Less Stamp Duty @2.00% Net Sale Price 645,795
Legal Fee @0.25% Net Sale Price 80,724
Agents fee @0.25% Net Sale Price 80,724

Net Valuation 32,289,773
Say 32,300,000

Equivalent Yield 4.3037% True Equivalent Yield 4.4246%
Initial Yield (Valuation Rent) 4.5% Initial Yield (Contracted Rent) 4.5%
Reversion Yield 4.195%

Total Valuation Rent 1,496,850 Total Contracted Rent 1,496,850
Total Rental Value 1,395,394 Number of Tenants 1
Capital Value Per Area 789

Running Yields

Date	Gross Rent	Operating Expense	Ground Lease Expenses	Net Rent	Annual	Quarterly
10/30/2023	1,496,850	-7,484	0	1,489,366	4.5000%	4.6295%
7/8/2036	0	-30,717	0	-30,717	-0.0928%	-0.0928%
9/8/2036	1,395,394	-6,977	0	1,388,417	4.1950%	4.3073%

Yields Based On Gross Value

Tenants

Tenant Name	Suite	Next Review	Earliest Termination	CAP Group	Method	Contracted Rent	Valuation Rent	Rental Value	Gross Value	Initial Yield	Initial Yield (Contracted)	Equivalent Yield	Reversionary Yield
Amazon Road Transp			7/7/2036	EY	Initial Yield(4.5%)	1,496,850	1,496,850	1,395,394	33,097,017	4.5000%	4.5000%	4.3037%	4.1950%

Appendix 2 – BREEAM Certificate

BREEAM[®] ES

Estándar en Construcción Sostenible
www.breem.es
www.breem.com

Certificado Final
 Este documento certifica que:

HVM PARK II - ALICANTE
Parcela 8. Sector APD/21 "Área del Transporte"
03007 – Alicante [Comunidad Valenciana]

ha sido evaluado según
BREEAM ES Nueva Construcción 2015

por un Asesor para:
HISPAVIMA S.L.

y ha obtenido una clasificación de **59,00 %**
Muy Bueno

Código del certificado **BCN-0321-016/CF** Edición del Certificado: **01**



23 de diciembre de 2021	Everis Ingeniería, S.L.U.
Fecha de Expedición	Organización Autorizada
 	Lucía Román Mazuecos
Firmado para ITG	Asesor BREEAM ES
Carlos Calvo Javier Torralba Director General ITG Director BREEAM ES	B-ES-251/NC
	Código Licencia
Hispavima S.L.	Novasa
Promotor	Arquitectura
Pavasal	
Constructora	



Certificado expedido por BREEAM España para el Asesor arriba citado, en base a su Informe de Evaluación. Este certificado es propiedad de la Fundación Instituto Tecnológico de Galicia (ITG) y está sujeto a sus términos y condiciones. La obtención del presente certificado no exime del cumplimiento de los requisitos legalmente aplicables al proyecto certificado. Para la comprobación de su autenticidad, por favor consulte www.greenbooklive.com/check, www.breem.es o póngase en contacto con BREEAM España.

Cantón Grande 9, planta 3ª, 15003 - A Coruña, España
 Tel. 981 173 223 | breem@breem.es | www.breem.es





Código: F-PC-BREEAM-03-01-CF | ED 09

Página 1 de 2

© BRE Global Ltd., 2021

BREEAM® ES

Estándar en Construcción Sostenible
 www.breeam.es
 www.breeam.com

Certificado Final BCN-0321-016/CF

Edición del Certificado: 01

HVM PARK II - ALICANTE
Parcela 8. Sector APD/21 "Área del Transporte"
03007 – Alicante [Comunidad Valenciana]

ha sido evaluado para: **HISPAVIMA S.L.**

por: **Everis Ingeniería, S.L.U.**

Organización Autorizada

Lucía Román Mazuecos

Asesor Licenciado

B-ES-251/NC

Código Licencia

BREEAM ES Nueva Construcción 2015

Resultado: 59,00 %

Clasificación: Muy Bueno



Categoría	0	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
Gestión						50					
Salud y Bienestar						50					
Energía									92		
Transporte						46					
Agua						38					
Materiales									43		
Residuos									80		
Uso del Suelo y Ecología						50					
Contaminación						50					
Innovación						20					

Firmado para ITG

23 de diciembre de 2021

Fecha de Expedición



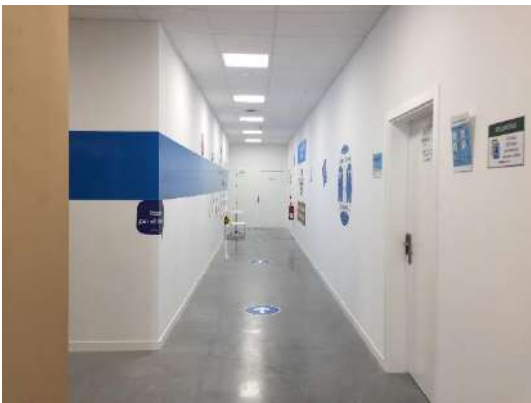
Certificado expedido por BREEAM España para el Asesor arriba citado, en base a su Informe de Evaluación. Este certificado es propiedad de la Fundación Instituto Tecnológico de Galicia (ITG) y está sujeto a sus términos y condiciones. La obtención del presente certificado no exime del cumplimiento de los requisitos legalmente aplicables al proyecto certificado. Para la comprobación de su autenticidad, por favor consulte www.greenbooklive.com/check, www.breeam.es o póngase en contacto con BREEAM España.

Cantón Grande 9, planta 3ª. 15003 - A Coruña, España
 Tel. 981 173 223 | breeam@breeam.es | www.breeam.es



Appendix 3 – Photos







Appendix 4 – General Principles adopted in the Preparation of Valuations and Reports

It is our objective to discuss and agree the terms of our instructions and the purpose and basis of the valuation, at the outset, to ensure that we fully understand and meet our client's requirements. Following are the general principles upon which our Valuations and Reports are normally prepared; they apply unless we have agreed otherwise and specifically mentioned the variation in the body of the report. Where appropriate, we will be pleased to discuss variations to suit any particular circumstances, or to arrange for the execution of structural or site surveys, or any other more detailed enquiries.

1. RICS Appraisal and Valuation Manual:

All work is carried out in accordance with the Practice Statements contained in the RICS Appraisal and Valuation Manual published by the Royal Institution of Chartered Surveyors, by valuers who conform to the requirements thereof.

2. Valuation Basis:

Our reports state the purpose of the valuation and, unless otherwise noted, the basis of valuation is as defined in the Appraisal and Valuation Manual. The full definition of the basis which we have adopted is either set out in our report or appended to these General Principles.

3. Disposal Costs and Liabilities:

No allowances are made for any expenses of realisation, or for taxation which might arise in the event of a disposal. All property is considered as if free and clear of all mortgages or other charges which may be secured thereon.

Valuations are prepared and expressed exclusive of VAT payments, unless otherwise stated.

4. Subcontractors

There are circumstances where we may wish to instruct subcontractors. It is our normal policy to agree the appointment with you. We have a duty of care to ensure that, in the delivery of services, the subcontractors meet our own standards.

5. Source of Information

We accept as being complete and correct the information provided to us, by the sources listed, as to details of tenure, tenancies, tenant's improvements, planning consents and other relevant matters, as summarised in our report.

6. Documentation

We do not normally read leases or documents of title. We assume, unless informed to the contrary, that each property has a good and marketable title, that all documentation is satisfactorily drawn and that there are no encumbrances, restrictions, easements or other outgoings of an onerous nature which would have a material effect on the value of the interest under consideration, nor material litigation pending. Where we have been provided with documentation, we recommend that reliance should not be placed on our interpretation without verification by your lawyers.

7. Tenants

Although we reflect our general understanding of a tenant's status in our valuations, enquiries as to the financial standing of actual or prospective tenants are not normally made unless specifically requested. Where properties are valued with the benefit of lettings, it is therefore assumed, unless we are informed otherwise, that the tenants are capable of meeting their financial obligations under the lease and that there are no arrears of rent or undisclosed breaches of covenant.

8. Measurements

All measurement is carried out in accordance with the Code of Measuring Practice issued by the Royal Institution of Chartered Surveyors, except where we specifically state that we have relied on another source.

9. Town Planning and Other Statutory Regulations

Information on town planning is, wherever possible, obtained verbally from the local planning authority and, if confirmation is required, we recommend that verification be obtained from lawyers that:-

- i. the position is correctly stated in our report;
- ii. the property is not adversely affected by any other decisions made, or conditions prescribed, by public authorities;
- iii. that there are no outstanding statutory notices.

Our valuations are prepared on the basis that the premises (and any works thereto) comply with all relevant statutory and EC regulations, including enactments relating to fire regulations.

10. Structural Surveys

Unless expressly instructed, we do not carry out a structural survey, nor do we test the services and we therefore do not give any assurance that any property is free from defects. We seek to reflect in our valuations and readily apparent defects or items of disrepair which we note during our inspection or costs of repair which are brought to our attention.

11. Deleterious Materials

We do not normally carry out investigations on site to ascertain whether any building was constructed or altered using deleterious materials or techniques (including, by way of example, high alumina cement concrete, wood wool as permanent shuttering, calcium chloride or asbestos). Unless we are otherwise informed, our valuations are on the basis that no such materials or techniques have been used.

12. Site Conditions

We do not normally carry out investigations on site in order to determine the suitability of ground conditions and services for the purposes for which they are, or are intended to be, put; nor do we undertake archaeological, ecological or environmental surveys. Unless we are otherwise informed, our valuations are on the basis that these aspects are satisfactory and that, where development is contemplated, no extraordinary expenses or delays will be incurred during the construction period due to these matters.

13. Environmental Contamination

Unless expressly instructed, we do not carry out site surveys or environmental assessments, or investigate historical records, to establish whether any land or premises are, or have been, contaminated. Therefore, unless advised to the contrary, our valuations are carried out on the basis that properties are not affected by environmental contamination. However, should our site inspection and further reasonable enquiries during the preparation of the valuation lead us to believe that the land is likely to be contaminated we will discuss our concerns with you.

14. Outstanding Debts

In the case of property where construction works are in hand, or have recently been completed, we do not normally make allowance for any liability already incurred, but not yet discharged, in respect of completed works, or obligations in favour of contractors, subcontractors or any members of the professional or design team.

15. Confidentiality and Third-Party Liability

Our Valuations and Reports are confidential to the party to whom they are addressed for the specific purpose to which they refer, and no responsibility whatsoever is accepted to any third parties. Neither the whole, nor any part, nor reference thereto, any be published in any document, statement or circular, or in any communication with third parties, without our prior written approval of the form and context in which it will appear.

Appendix 5 – General Terms and Conditions of Business

1. Introduction:

These General Terms and Conditions of Business shall apply to all dealings between JLL companies (hereinafter “JLL”) and the Client and, for the avoidance of doubt, shall be treated as applying separately to each instruction given by the Client to JLL.

These General Terms and Conditions of Business apply where Jones Lang LaSalle, S.A. (hereinafter “JLL”) provides services to a Client and there is no written agreement for the provision of these services or, if there is, to the extent that these General Terms and Conditions of Business do not conflict with the terms of that written agreement. Reference in these General Terms and Conditions to the agreement means the written or informal agreement that is subject to these General Terms and Conditions of Business.

2. Services:

JLL is to provide all services to the specification and performance level stated in writing or, if none is stated, to the specification and performance levels that it ordinarily provides. JLL has no responsibility for anything that is beyond the scope of the services so defined. JLL performs all services through properly licensed agents.

3. Time:

JLL is to use reasonable endeavours to comply with the Client’s timetable but is not responsible for non-compliance unless the consequences of non-compliance have been agreed in writing. Even then, JLL is not liable for delay that is beyond its control.

4. E-mail and on-line services:

The Client agrees that JLL may where appropriate use the available electronic communication and systems in providing services, making available to the Client any software required that is not generally available.

5. Duty of care to the Client:

JLL owes to the Client a duty to act with reasonable skill and care in providing services, complying with the Client’s instructions where those instructions do not conflict with (a) these General Terms and Conditions of Business, (b) the agreement or (c) applicable law and professional rules, including the code of ethics.

JLL has no liability for the consequences of any failure by the Client or any agent of the Client promptly to provide information or other material that JLL reasonably requires, or where that information or material is inaccurate or incomplete.

6. Duty of care to third parties:

JLL owes a duty of care to no one but its Client. No third party has any rights unless there is specific written agreement to the contrary.

7. Liability for third parties:

JLL has no liability for products or services that it reasonably needs to obtain from others in order to provide services. JLL may delegate to a third party the provision of any part of services, but if it does so:

- without the Client’s approval, JLL is responsible for what that third party does;
- with the Client’s approval or at the Client’s request, JLL is not responsible for what that third party does.

8. Liability to the Client:

The liability of JLL to the Client for its own negligence causing death or personal injury is unlimited, but otherwise its liability is:

- in any event is limited to the fees effectively paid to JLL by the Client under this Agreement.

- excluded to the extent that the Client is responsible, or someone on the Client's behalf for whom JLL is not responsible under these General Terms and Conditions of Business,
- limited to direct and reasonably foreseeable loss or damage with no liability for indirect or consequential loss,
- (where JLL is but one of the parties liable) limited to the share of loss reasonably attributable to JLL on the assumption that all other parties pay the share of loss attributable to them (whether or not they do),
- not (so far as permitted by law) increased by any implied condition or warranty.

JLL shall not be liable for any hidden defects in the real property sold, bought or leased, unless JLL was aware of these defects.

9. Insurance:

JLL agrees to purchase and maintain appropriate insurance policies, in particular professional indemnity insurance.

10. Indemnity from the Client:

The Client agrees to indemnify JLL against all liability (including without limitation all actions, claims, proceedings, loss, damages, costs and expenses) that relates in any way to the provision of services, except a liability that a court of competent jurisdiction decides (or JLL agrees) was caused by the fraud, wilful default or negligence of JLL or of a delegate for whom JLL is responsible under the agreement.

11. Protection of employees:

The Client agrees that (except for fraud or a criminal offence) no employee of the JLL group of companies has any personal liability to the Client and that neither the Client nor anyone representing the Client will make a claim or brings proceedings against an employee personally.

12. Complaints resolution procedure:

The Client agrees that it will not take any action or commence any proceedings against JLL before it has first referred its complaint to JLL in accordance with JLL's complaints procedure, details of which are available upon request from the relevant Compliance Officer, JLL Paseo de la Castellana N° 79 Madrid (Spain).

13. Conflict of interest:

If JLL becomes aware of a conflict of interest it is to advise the Client promptly and recommend an appropriate course of action.

14. Commissions:

JLL may retain any commissions that it earns in the usual course of business without disclosure to the Client. In particular, JLL may receive a commission from more than one party to the transaction.

15. Confidential information:

JLL must keep confidential all information of commercial value to the Client of which it becomes aware solely as a result of providing services, but it may:

- use it to the extent reasonably required in providing services,
- disclose it if the Client agrees,
- disclose it if required to do so by law, regulation or other competent authority.

JLL will comply with personal data protection regulation.

16. Publicity:

Neither JLL nor its Client may publicize or issue any specific information to the media about services or its subject matter without the consent of the other.

17. Intellectual property:

Copyrights, patents, trademarks, design and other intellectual property rights in any material supplied by the Client, or in any material prepared by JLL exclusively for the Client, belong to the Client. Such rights in any other material prepared by JLL in providing services belong to JLL, but the Client has a non-exclusive right to use it for the purposes for which it was prepared.

18. Remuneration:

Where the fees and expenses payable for services are not specified in writing, JLL is entitled to:

- the fee specified by the relevant Regional Association of Real Property Intermediaries or other applicable professional body or, if none is specified, to a fair and reasonable fee by reference to time spent, and
- reimbursement of expenses properly incurred on the Client's behalf.

Where services are not performed in full, JLL is entitled to a reasonable fee proportionate to services provided as estimated by JLL.

The Client must pay VAT at the rate then current on the date of issuance of a VAT invoice. If an invoice is not paid in full within 30 (thirty) days from the date of issuance, JLL may charge the legal interest applicable plus on the balance due.

19. Assignment:

The Client may assign rights and obligations arising from the agreement, but must first get the written consent of JLL, which will not be unreasonably withheld.

20. Termination:

The Client or JLL may terminate the agreement immediately by written notice to the other, if the other has not satisfactorily rectified a substantial or persistent breach of the agreement within the reasonable period specified in an earlier notice to rectify it.

Termination of the agreement does not affect any claims that arise before termination or the entitlement of JLL to its proper fees or to be reimbursed its expenses up to the date of termination.

On termination JLL must return to the Client or, if the Client so wishes, destroy all Client information that is to be kept confidential, but JLL may keep (and must continue to keep confidential) one copy of that information to comply with legal, regulatory or professional requirements.

21. Notices:

A notice is valid if in writing addressed to the last known address of the addressee and is to be treated as served:

- when delivered, if delivered by hand during normal business hours (where business hours next commence – if delivered after),
- when actually received, if posted by recorded delivery,
- when actually received, if sent by ordinary mail, fax or electronic mail.

22. Governing Law:

These General Terms and Conditions of Business and the terms of the instruction shall be governed and construed in accordance with the laws of Spain. The parties submit to the jurisdiction of the Courts and Tribunals of Madrid, to settle any lawsuit which may be derived from the interpretation or fulfilment of this Agreement, and expressly waive any other jurisdiction they may be entitled to.

JLL Spain

Madrid
Paseo de la Castellana 79 - 4ª planta
28046 Madrid, España
+34 91 789 11 00

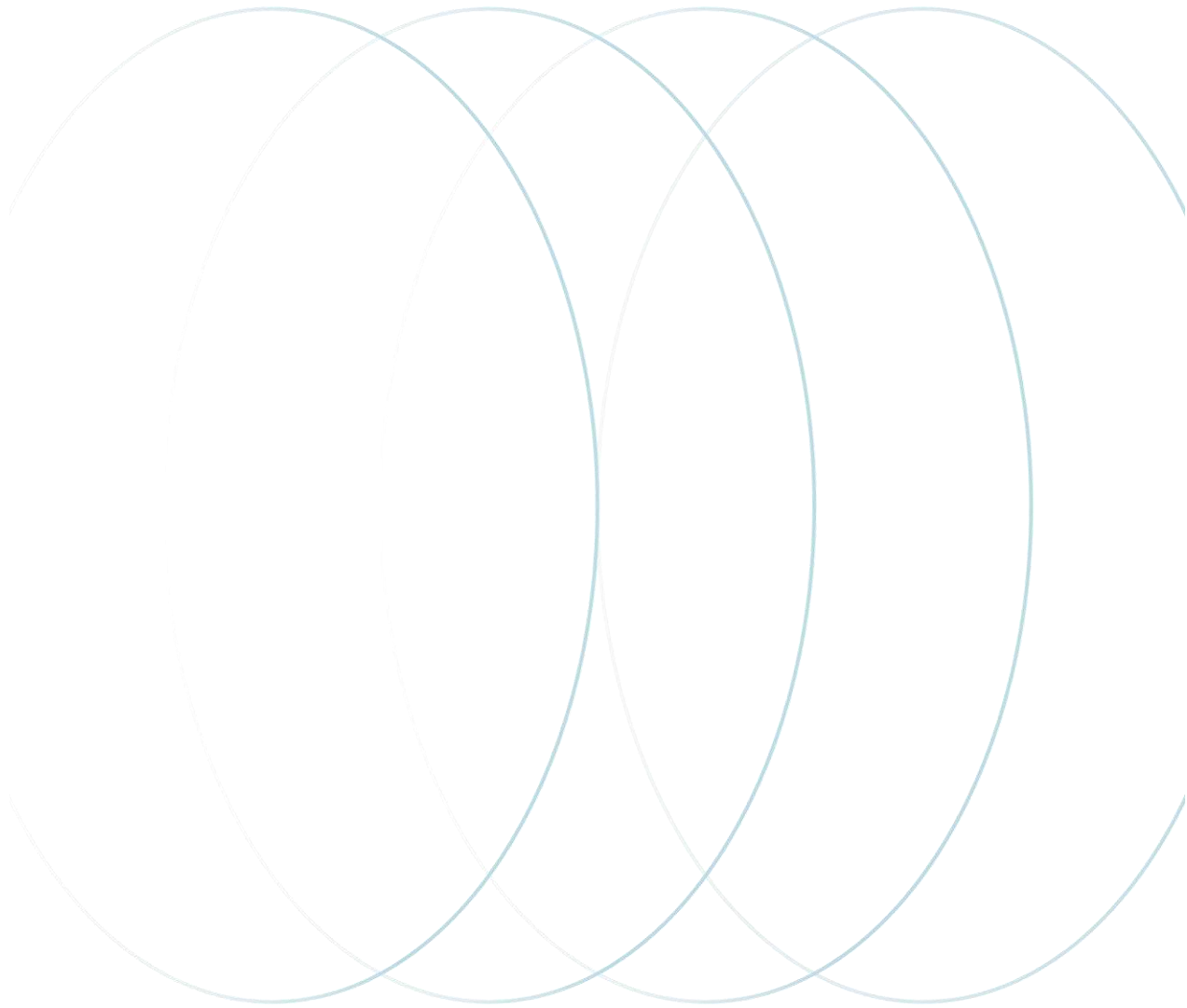
Felix Painchaud

Senior Director
Value & Risk Advisory
Spain

+34 677 937 522
Felix.Painchaud@jll.com

JLL Spain

Barcelona
Torre Glòries
Diagonal 211 - Pl. 26
08018 Barcelona, España
+34 93 318 53 53

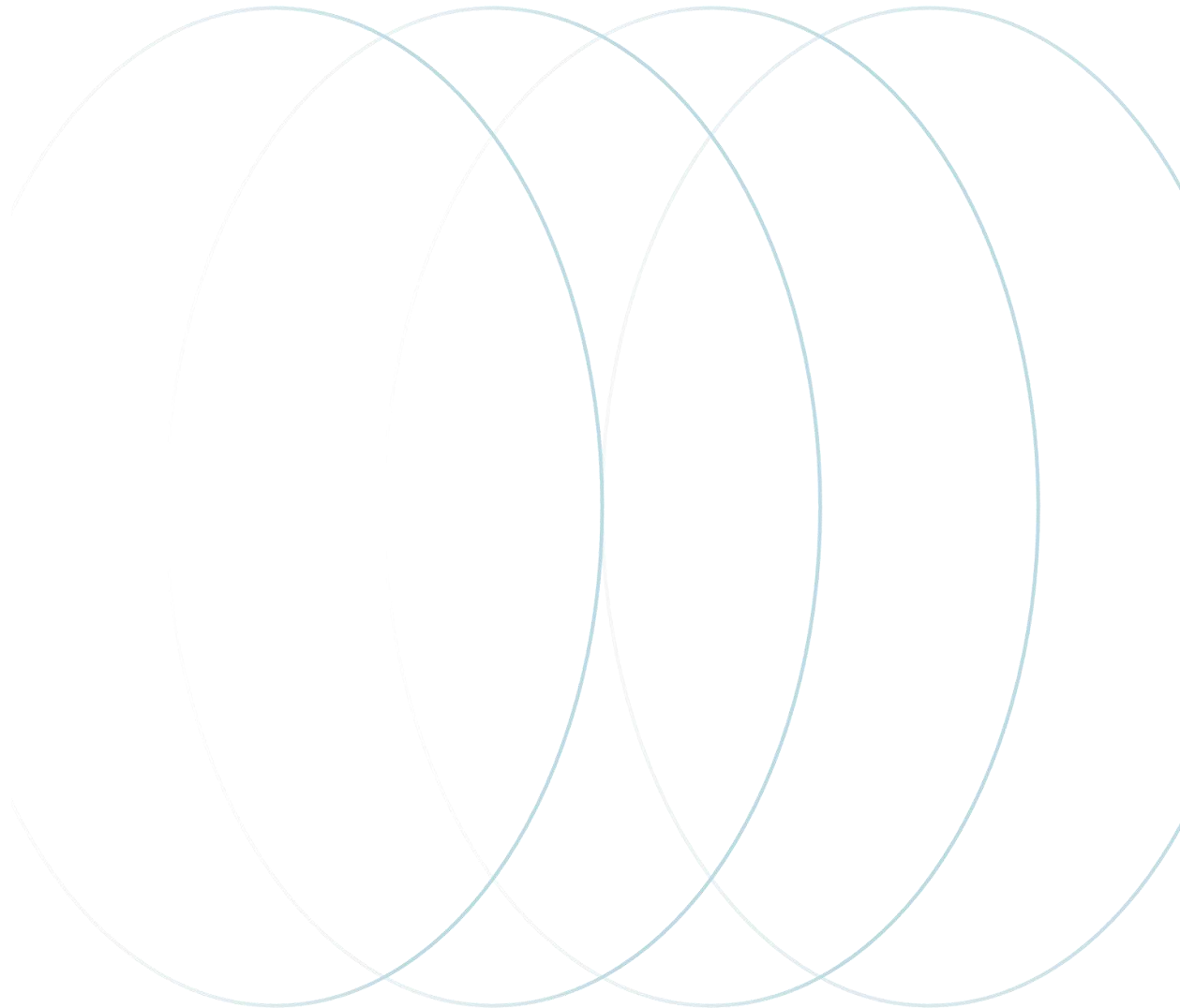


Valuation Advisory

Client: Lauthon Invest Socimi S.A.

Property: Amazon Last Mile Delivery Station - Murcia

May 2024



Guillermo Pascual López
Head of Fund Finance, Spain
Savills Investment Management (Spain)

Felix Painchaud, MRICS
Valuation Advisory, Spain
Direct Line: + +34 917 87 77 10
E-mail: Felix.Painchaud@jll.com

Paseo de la Castellana 81 7^a planta 28046 Madrid – Spain

Tel: +34 91 523 23 67 | Mobile: +34 627 40 60 87
Email: guillermo.pascual@savillsim.com

May 22nd, 2024

Subject: Valuation of an Amazon Last Mile Delivery Station in Murcia

Addressee/s: Lauthon Invest Socimi S.A.

The above entity can disclose the Valuation (without reliance): (a) Borrowers; (b) where disclosure is requested or required by law or in respect of legal proceedings in connection with this Valuation; (c) to their respective affiliates, agents or advisers in connection with the Facility Agreement; (d) to future owners, or prospective purchasers of the properties; and (e) to the rating agencies in connection with any securitization of the Facility Agreement and to investors in such securitization.

Property: Amazon Last Mile Delivery Station in Murcia

Property Address: Parcelas Q1-Q22 Plataforma logística El merino, 30153 Corvera, Murcia, Spain

Tenure: Freehold

Valuation Date: October 31st, 2023

Instruction Date: October 5th, 2023

Purpose of Valuation: We are instructed to provide you with a valuation for a technical listing on the BME Scaleup.

Scope of Instructions: We thank you for your recent instruction, asking us to provide you with a “RICS Market Valuation Report”. In accordance with your instructions, we have carried out a valuation of the property.

We have made all relevant enquiries and have pleasure in reporting to you in the following pages.

Conflicts: We are not aware of any Conflict of Interest which in our opinion would prevent us from completing the work described herein.

Basis of Valuation: Our valuation has been prepared in accordance with the RICS Appraisal and Valuation Standards published by the Royal Institution of Chartered Surveyors on the basis of Market Value.

The report is subject to, and should be read in conjunction with, the attached General Remaining Terms and Conditions of Business and our General Principles Adopted in the Preparation of Valuations and Reports which are attached in Appendix 3 and 4.

No allowance has been made of any expenses of realisation, or for taxation (including VAT) which might arise in the event of a disposal and the property has been considered free and clear of all mortgages or other charges.



*Achieve
Ambitions*

Jones Lang LaSalle España, S.A.
Paseo de la Castellana 79, 4^ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00 Fax: +34 91 789 12 00

- Inspection:** The property was inspected by JLL on October 13th 2021.
- Personnel:** We confirm that the personnel responsible for this valuation are qualified for the purpose of the valuation in accordance with the RICS Appraisal and Valuation Standards.
- Status:** In preparing this valuation we have acted as External valuers, subject to any disclosures made to you.
- Sources of Information:** We have relied upon the information provided in the listing sponsor's virtual data room.
We have relied upon the accuracy, sufficiency and consistency of the information supplied to us.
We have relied on the areas provided to us.
JLL accepts no liability for any inaccuracies, inconsistencies or lack of completeness contained in the information disclosed by the client or other parties. Should inaccuracies, inconsistencies or lack of completeness be subsequently discovered, we reserve the right to amend our valuation assessment.
- Assumptions:** Although this report should be read in conjunction with all the information set out in our report, we would point out that we have made several assumptions as to town planning and tenure which are attached.
If any information or assumptions on which the valuation is based are subsequently found to be incorrect, then the valuation figure may also be incorrect and should be reconsidered.
We would like to point out that our valuation that appears herein reflects present market conditions. Certain risks may be or may not become insurable. For this reason, we strongly advise you to please yourselves as to the current insurance coverage and the risks that may be implicated should any insurance loss occur in case any fiscal operation is taken.
In our analysis, we assume that a reasonable level of financing will be available at commercially viable rates in order to facilitate the closure of transactions.
- General assumptions:** The report has been prepared with the following general assumptions and limitations:
- As in all valuations, the estimated results are based upon competent and efficient management and presume no significant changes in the economic environment from that as set forth in this report. Since our forecasts are based on estimates and assumptions which are subject to uncertainty and variation, we do not represent them as results which will actually be achieved.
 - Responsible ownership and competent property management are assumed.
 - The information furnished by others is believed to be reliable, but no warranty is given for its accuracy.
 - It is assumed that there are no hidden or unapparent conditions of the property, subsoil or structures that would negatively affect the value.
 - It is assumed that the property is in full compliance with all applicable national, and local environmental regulations and laws unless the lack of compliance is stated, described, and considered in the report.



*Achieve
Ambitions*

Jones Lang LaSalle España, S.A.
Paseo de la Castellana 79, 4^ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00 Fax: +34 91 789 12 00

- It is assumed that the property conforms to all applicable zoning, use regulations and restrictions.

Potential Transaction: This report is not a Due Diligence report and we would expect that any purchaser would complete a full Due Diligence prior to closing any transaction (commercial, legal, technical, planning, environmental, etc.). A potential purchaser would not rely on this report to close a transaction, as the purpose of this report is not to support such a transaction.

Liability Cap: We confirm that the liability of JLL to the Client for its own negligence causing death or personal injury is unlimited, but otherwise its liability is in any event limited to the fees effectively paid to JLL by the Client under this Agreement.

Independence: We confirm that JLL has policies in place to ensure independence in our valuations.

Rotation principles of the Valuers: We have a large enough team to enable rotation of the valuers when required. We have a team of more than 20 valuers in the Spanish Valuation Advisory team.

Executive Summary

Amazon Last Mile Delivery Station in Murcia



Description

The property consists of a built to suit last mile logistics delivery station located in the El Merino Parque del Sureste Industrial Estate, in Corvera, Murcia, Spain. The plot measures 45,611 sqm, on which 45,176 sqm are built. The area breakdown is as follows: 6,408 sqm of warehouse, and 39,572 sqm of parking have been built. There is capacity for 540 Van parking spaces, and 100 car parking spaces.

Location

The property is located in Corvera, Murcia, along the A-30 motorway in the El Merino Parque del Sureste Industrial Estate, 7 Km from the Murcia International Airport, 26km from Murcia city centre and 35km from San Javier. The location is good, right next to the Airport, and well communicated to both Murcia and San Javier cities.

Tenure

The property is held freehold.

Net Market Value as of October 31st, 2023

€ 24,900,000

(TWENTY-FOUR MILLION NINE HUNDRED THOUSAND EUROS)

Our opinion of Net Value is stated as a figure net of purchaser's costs and is rounded.

Contents

	Page
1. Property Description	3
1.1. General Description	3
1.2. Building Specifications	3
1.3. Measurements.....	4
1.4. Site.....	4
1.5. Commentary.....	4
1.6. State of Repair	5
1.7. Environmental Considerations.....	5
2. Location	6
3. Legal.....	7
3.1. Tenure.....	7
3.2. Tenancy	7
3.3. Tenant.....	7
3.4. Purchaser's Costs.....	8
4. Macroeconomic Overview.....	9
4.1. Prime Rents	13
4.2. Investment.....	14
5. SWOT Analysis.....	18
6. Valuation Methodology.....	19
6.1. Valuation Approach	19
6.2. Leasing Comparables.....	19
6.3. Estimated Rental Value.....	20
6.4. Spanish Investment Comparables	20
6.5. Valuation Parameters	20
6.6. Financing and Suitability for Loan Purposes	21
7. Market Value	22
7.1. Reliance	22
7.2. Signature.....	22
7.4. Special Assumption Values	23
7.5. Confidentiality and Publication.....	23
7.6. Basis of Valuation.....	23
7.7. Due Diligence.....	23
7.8. Assumptions	24
7.9. Sources of Information	24
Appendix 1 – Valuation Calculations.....	26
Appendix 2 – Photos.....	27
Appendix 3 – General Principles adopted in the Preparation of Valuations and Reports	30
Appendix 4 – General Terms and Conditions of Business	32

1. Property Description

1.1. General Description

The property consists of a built to suit last mile logistics delivery station located in the El Merino Parque del Sureste Industrial Estate, in Corvera, Murcia, Spain. The plot measures 45,611 sqm, on which 45,176 sqm are built. The area breakdown is as follows: 6,408 sqm of warehouse, and 39,572 sqm of parking have been built. There is capacity for 540 Van parking spaces, and 100 car parking spaces. There is capacity for 540 Van parking spaces, and 100 car parking spaces on the adjacent lots.

The property comprises 22 combined plots of land totalling 45,611 sqm of land, 45,176 sqm built. The warehouse portion of the property is located on plots Q5-Q14 and comprises 6,408 sqm built. The warehouse has a clear height of 10m, has 10 level access loading bays, 4 dock levellers, 42 Van loading spots, 73 Van waiting spots, and 2 Van rescue spots.

Plots Q1-Q4 are used as parking, as well as plots Q15-Q22 and include space for approximately 100 car parking spaces and 540 van parking spaces.

1.2. Building Specifications

According to the design documents, the building has pad and ground beam foundations and a prefabricated concrete structure with a grid of 35m x 12m.

The pitched roof is made from a prefabricated steel sandwich panel with PIR insulation which is FM approved. The roof is also provided with polycarbonate roof lights. Rainwater disposal is achieved through two independent siphonic roof drainage systems to ensure proper drainage in the event of heavy rainfall. Additionally, the roof is provided with emergency overflows to the parapets. The exterior walling to the warehouse comprises built-up profiled steel sheet with mineral wool insulation sitting on top of a prefabricated concrete panel.

Fire Protection:

Fire Detection system:	Yes, automatic aspiration fire detection system and equipped fire hydrants
Automatic Sprinklers:	No
Hydrants:	Yes
Hose Reels:	Fixed firefighting hose reels with water reservoir and electric pump
Extinguishers:	Yes

Floor

Concrete screed Type: HA-300 / B / 20 / IIa (17 centimetres thick) with steel fibers, polished with a mechanical grinding machine for the whole asset (Warehouse + Offices) and ceramic flooring with PVC expansion joints in restrooms.

Docks and Free Height

The property benefits from 10 docks and a clear height of 12.5m in the warehouse and 2.9m in the offices.

1.3. Measurements

We have been provided by the client with areas breakdown as follows:

Plot Area	Parking Area	Warehouse Area	Total Built Area
45,611 sqm	39,572 sqm	6,408 sqm	45,176 sqm

We have assumed that the areas provide are in accordance with the RICS' Code of Measuring Practice and therefore we have relied upon those areas for the purposes of this valuation.

Cadastral

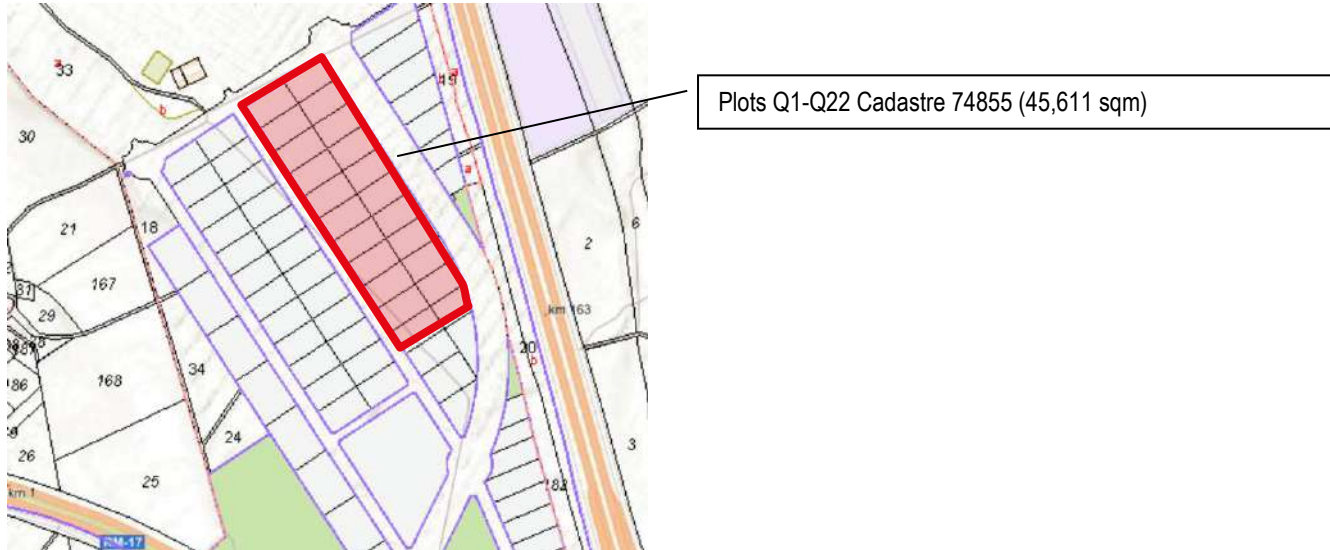
The Cadastral property reference numbers are Plots Q1-Q22 Master number 74855 totalling 45,611 sqm of Land, and 45,176 sqm of Built areas.

Access

Access to the property is very good; the street is a wide, double-way paved street with raised sidewalks. The road access to the plot is wide enough for large vehicles to manoeuvre.

1.4. Site

The property comprises 22 plots of land totalling 45,611 sqm in total. The sites are shown for identification purposes on the Ordnance Survey extract attached below, the extent of the shared site being shadowed in light red in accordance with our understanding of the site boundaries.



1.5. Commentary

Overall, the property is in a very good condition and all areas present good quality and state of repair. We have attached additional photographs in Appendix 2.

1.6. State of Repair

Unless expressly instructed, we do not carry out a structural survey, nor do we test the services or arrange for any investigations to be carried out to determine whether any deleterious materials have been used in the construction of the subject property or subsequent additions. We therefore do not give any assurance that any property is free from defect.

We seek to reflect in our valuations any readily apparent defects or items of disrepair, which we note during our inspection, or costs of repair which are brought to our attention. Our valuation has been undertaken on the basis that the property is in an excellent state of structural repair and condition and contains no deleterious materials and that the services function satisfactorily.

Deleterious Materials

We consider it unlikely that there are deleterious materials within the fabric of the building, being of new construction. We do not normally carry out investigations on site to ascertain whether any building was constructed or altered using deleterious materials or techniques (including, by way of example, high-alumina cement concrete, wood, wool as permanent shuttering, calcium chloride or asbestos).

Unless we are otherwise informed, our valuations are on the basis that no such materials or techniques have been used.

1.7. Environmental Considerations

Unless expressly instructed, JLL does not carry out site surveys or environmental assessments, or investigate historical records, to establish whether any land or premises are, or have been, contaminated. Therefore, unless advised to the contrary, our valuations are carried out on the basis that properties are not affected by environmental contamination.

No indications of past or present contaminative land uses were noted during the inspection. Our inspection was only of a limited visual nature and we cannot give any assurances that previous uses on the site or in the surrounding areas have not contaminated sub soils or ground waters. In the event of contamination being discovered, further specialist advice should be obtained. You are advised to ensure that your legal adviser takes up the usual enquiries on your behalf, in respect of possible contamination issues, prior to entering a commitment to purchase.

Ground Conditions

We have made the assumption that ground conditions are suitable for the current buildings and structures or any re-development. Since our normal enquiries and inspections did not suggest that there are likely to be archaeological remains present in or on the property, we have assumed that no abnormal constraints or costs would be imposed on any future development at the property by the need to investigate or preserve historic features. We do not normally carry out investigations on site in order to determine the suitability of ground conditions and services for the purposes for which they are, or are intended to be, put; nor do we undertake archaeological, ecological or environmental surveys.

2. Location

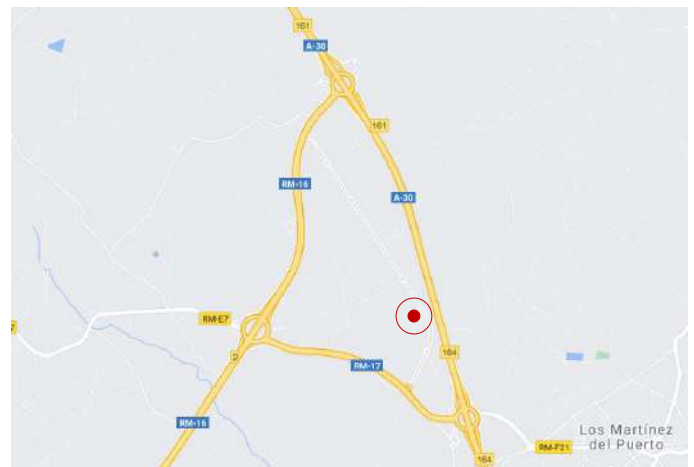
The property is located in Corvera, Murcia, along the A-30 motorway in the El Merino Parque del Sureste Industrial Estate, 7 Km from the Murcia International Airport, 26km from Murcia city centre, 27km from Cartagena and 35km from San Javier. The location is good, right next to the Airport, and well communicated in the middle point between Murcia, Cartagena and San Javier cities.

Corvera is home to the Region de Murcia International Airport, but other than that there are no major towns in the immediate surrounding. Both Murcia and Cartagena which are the main cities located 26km and 27km away respectively, have a combined population of around 683 thousand inhabitants including the metropolitan areas as of 2023.

This area is clearly a strategic logistics area, given the catchment area and proximity to the neighbouring cities, and very well connected along the A-30 motorway which runs north-south, connecting Murcia, the Airport, Cartagena and San Javier.

Micro location

The property is located in the El Merino Parque del Sureste Industrial Estate, 7 Km from the Murcia International Airport. The site has good visibility and façade to the M-30 motorway. The location is clearly strategic from a Logistics standpoint.



Connections

The excellent transport connections available in Murcia include a modern airport, located 7 kilometres away from the property, as well as a high-speed train (AVE) station that puts Alicante (1 hour away) and Madrid (4 hours). All this and a dense road network and highways make Murcia accessible from any point of the peninsula.

3. Legal

3.1. Tenure

We understand that the property is held freehold. In general terms, we have assumed that there are no encumbrances or unduly onerous or unusual easements, restrictions, outgoings or conditions, likely to have an adverse effect upon the value of the property, and we have assumed that a good and marketable title is held.

In any case, we would recommend that the information regarding tenure is verified by your legal advisors and, furthermore, we would stress that the above assumptions regarding tenure should not be relied upon until they have been confirmed as being accurate by your legal advisors.

3.2. Tenancy

The property is currently let on a single-tenant basis, summarised as follows as provided by the client:

Tenant	Lease Start	Mandatory Period	Lease Duration	Annual Rent
Amazon Road Transport S.L.U.	22/08/2019	10 Years	10 + 5+ 5+5	€ 1,210,637

3.3. Tenant

Amazon

The property is let to Amazon Road Transport S.L.U. a Spanish limited company 100% owned by Amazon EU S.à.r.l. as Parent Company Guarantee. The D&B rating of Amazon EU S.à.r.l. fluctuates between 5A 1 and 5A 2 because Amazon EU tends to shift a large part of its profit to its parent company in the USA. Its parent company Amazon.com Inc. (USA) is rated AA by S&P with a recent upgrade in May/June 2021. Amazon is regarded as a very Prime tenant.

Amazon.com, Inc. is an American multinational technology company based in Seattle, Washington. In 2022, the company employees more than 1,540,000 workers worldwide, including over 1,100,000 in the U.S. and 200,000 in Europe.

Amazon is ranked in the Big Four technology companies in the world together with Apple, Google and Meta. In fact, the company is commonly known as the world's largest online retailer, but it is also a worldwide leading company in cloud computing, digital streaming, and artificial intelligence.

The company reported revenues of \$514 billion in 2022, which represents an increase of 9% from 2021. The company, who has invested ca. \$300M in safety requirements during 2021, has prioritize first-need services to their customers and employees, has demonstrate a great resilience to COVID-19 crisis effects.

Amazon launched its website in the US in 1995 and after three years it opened its digital doors in the United Kingdom and Germany. France followed in 2000. Ten years later, in November 2010, Amazon launched in Italy, while in 2011, Spain became the latest country in Europe where Amazon hosts a dedicated ecommerce website.

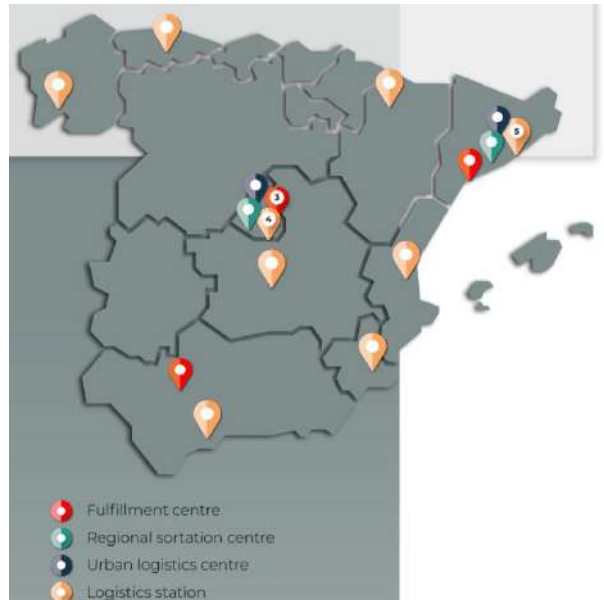
As of 2022, Amazon has 8 fulfilment centres in Spain with about 4,100 employees working for them, including both Amazon Spain Fulfilment and Amazon Road Transport Spain.

Amazon has become one of the key driving forces behind the automation of the goods distribution logistics industry. The company has more than 750,000 robots inside its fulfilment centres across the world.

Amazon logistics footprint in Spain

In Spain, the company operates with 4 different types of logistics centres:

- 9 Fulfilment centres: Storage, in-bound and out-bound logistics. Products are received from the suppliers, classified and stored. Afterwards, the orders are prepared and packaged to be sorted and shipped to the different distribution centres around the country. The company usually invests a significant amount of money in technology and building specifications in order to gain logistics efficiency. In Spain, the fulfilment centres are located in Madrid (San Fernando and Alcalá de Henares), Barcelona (El Prat de Llobregat, Castellbisbal, Sabadell and Martorelles), Toledo (Illescas), Seville (Dos Hermanas) and Guadalajara (Alovera).
- 2 Urban logistics centres: within the municipalities of Madrid and Barcelona, these buildings are conceived to respond to express-shipment deliveries (Prime Now).
- 16 Logistics stations: conceived to reinforce the distribution processes. Located in last-mile areas of Seville, Valencia, Madrid, Barcelona, Bilbao, Oviedo, Málaga, Pontevedra Alicante and Murcia.
- 2 Regional sortation centres: focused on the distribution of the packages received from the fulfilment centres to the last-mile distribution centres. These stations are located in Getafe (Madrid) and Barberà del Vallès (Barcelona).



3.4. Purchaser's Costs

The Net Market Value stated in our reports is the value after Purchaser's Costs as defined below or Gross Market Value less Purchaser's Costs. The purchase of commercial property in Spain is a fairly straightforward process. Most of the transaction costs are standard throughout the country although each region is entitled to set its own document tax rate. The breakdown of Purchaser's Costs is as follows:

- Legal Fees including Public Notary, Property Registry and Lawyers taken as average costs 0.5%.
- Stamp Duty at the rate of 2.5 % would be chargeable on a purchase of the property. If the transaction on this property is seeking to take advantage of an avoidance scheme, you should be aware that the government is trying to close avoidance loopholes. We would therefore recommend seeking advice on any avoidance schemes in place of this property.

4. Macroeconomic Overview

The revision of national accounts conducted by the INE has revealed that the Spanish GDP is 1.6% higher than the previous estimation. The new GDP data shows that Spain's recovery after the impact of the pandemic has been significantly faster than initially anticipated, primarily driven by better consumer spending performance. Although monthly indicators still point to weak economic growth in the third quarter.

However, the composite PMI index improved for the first time in six months, although it remains close to the 50-point threshold that separates expansion from contraction. While activity in the manufacturing sector remains limited, the gap with the services sector has considerably narrowed, indicating that the slowdown has become more widespread in the economy. According to Oxford Economics estimates, GDP will grow by 2.4% in 2023 and moderate its pace to 1.3% in 2024.

After growing at a record pace in the first half of 2023, employment data indicates that job creation has significantly cooled down. Meanwhile, the unemployment rate remains high but is close to historical lows. According to Oxford Economics forecasts, the unemployment rate could reach 11.5% during the last quarter of the year, resulting in an average rate of 12% for 2023. It is projected to decrease to 11.6% in 2024.

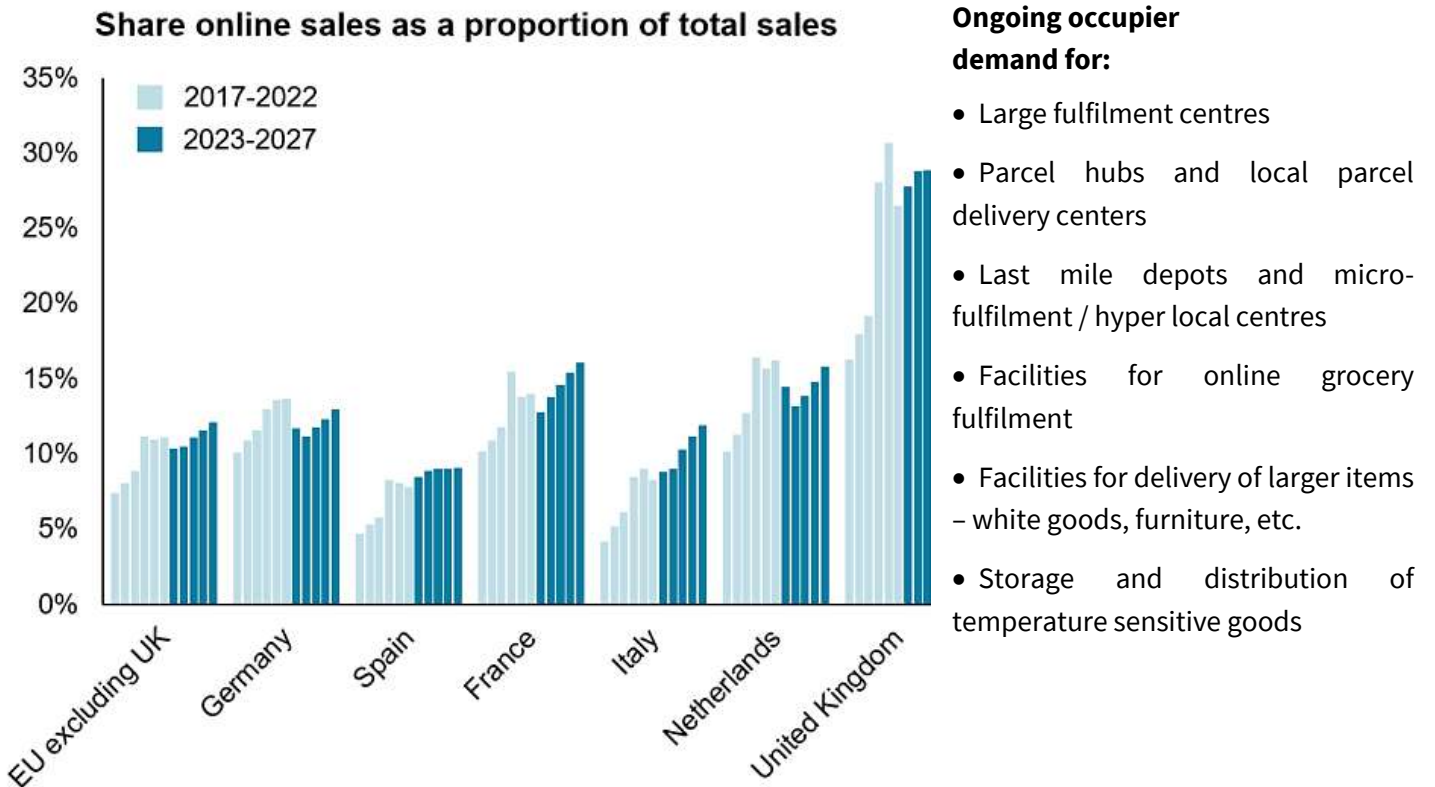
While household savings and the strength of the labor market have been the main supports for private consumption, the slower expected employment growth means that income growth will increasingly depend on wage increases. If economic activity weakens more than expected and the labor market worsens, household spending could decrease significantly. Oxford Economics forecasts consumer spending to increase by 1.6% this year and in 2024.

Inflation rose to 3.5% in September due to an increase in energy prices. The rise in energy costs is driving inflation up again from the summer low, and it is expected to remain elevated in the last months of this year. Core inflation continues to decline, but at a very gradual pace. According to Oxford Economics, average inflation will be around 3.7% this year and 2.6% in 2024.

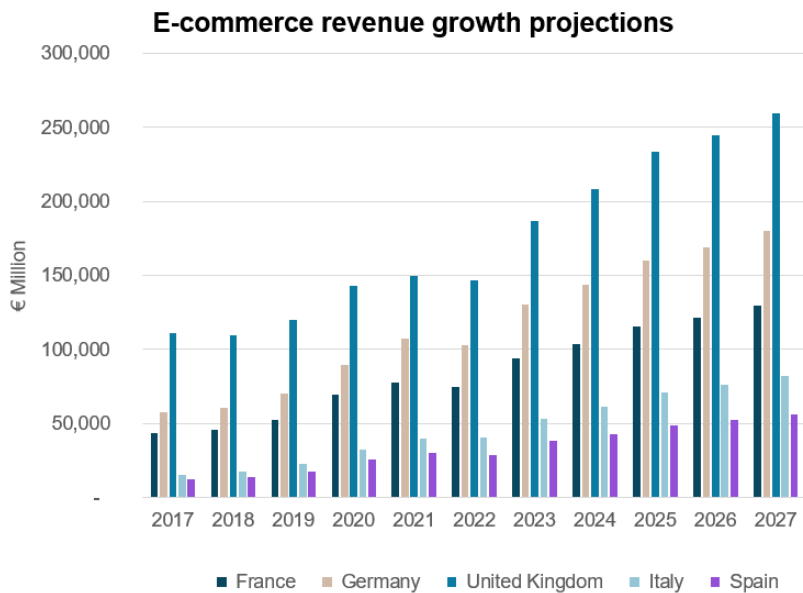
According to data from the Ministry of Transport, Mobility and Urban Agenda, after a gradual increase in non-residential building costs since late 2020, reaching a historical peak in May 2022 (with an index of 143), it has been declining since then, reaching an index of 132.5 at the end of last year. In the first seven months of 2023, the index of non-residential building costs has remained stable, but if we compare the latest available data, it is still 25% higher than in the same period of 2019.

The trade in goods is decreasing in real terms, influenced by a weaker global economy. The recovery of tourism and its income due to price increases, which have returned to pre-pandemic record levels, has partially offset the rise in energy costs, allowing Spain to maintain a current account surplus despite the growing trade deficit. According to Oxford Economics estimates, exports of goods and services could grow by 4% in 2023 and 2.3% in 2024.

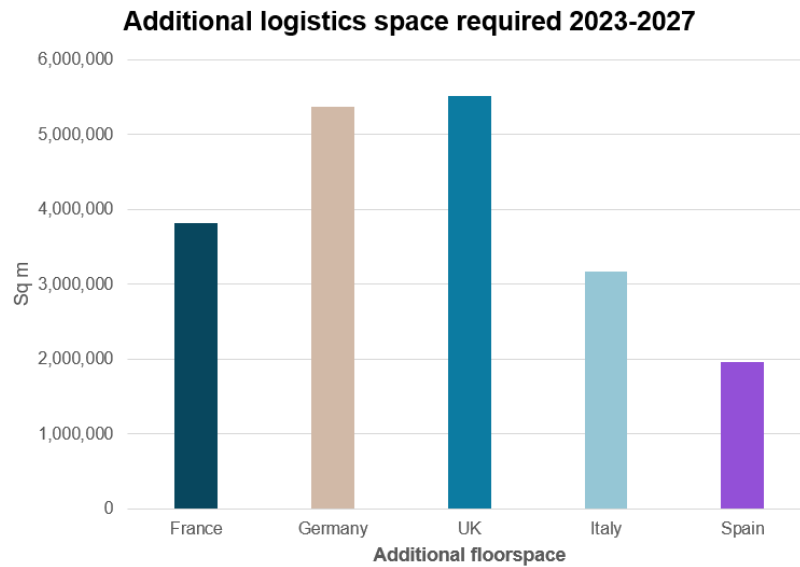
E-commerce will continue to drive occupier demand for a variety of logistics buildings although at a slower pace than in previous years.



Spain will need some 400,000 sqm of logistics space per year to meet e-commerce demand, until 2027.



Source: Statista (December 2022)
 Note: Data shown is using current exchange rates and reflects market impacts of the Russia-Ukraine war



Source: JLL based on Statista (December 2022) e-commerce forecasts & Prologis floorspace to e-commerce sales ratio

Some key e-commerce takeaways

- Further growth in e-commerce will drive requirements for different types and sizes of logistics buildings
- Increasing share of food retail being fulfilled through e-commerce
- Shorter lead times and rapid fulfilment increase the need for more facilities.

Supply and demand

Madrid and Barcelona are progressing at different paces

In the Madrid market, logistics take up in the first nine months of 2023 has decreased by 10% compared to the same period of 2022, when it reached peak levels alongside 2021, and increased by 8% compared to the average of the first nine months over the last five years. The economic situation prolonged decision-making in the first half of the year, leading to moderation in leasing volumes. In the third quarter, several processes that were in negotiation and were delayed in previous quarters were concluded, driving leasing activity to reach 361,500 sqm, representing a quarterly increase of 97% and a year-on-year increase of 26%. The third ring has stood out in terms of leasing volume, with strong interest in the municipalities of Illescas and Cabanillas del Campo. Some notable transactions include Ontime leasing a 51,000 sqm warehouse in the Technological Logistics Park-Noblejas (Toledo), under a turnkey arrangement, and Alloga renting two 21,000 sqm warehouses in the logistics park being developed by Delin Property in Illescas, one of which has recently been constructed and the other is scheduled for completion in the third quarter of 2024.

In the Catalan market, logistics take up has decreased by 26% in the first nine months of 2023 compared to the same period last year and reduced by 18% compared to the average of the first nine months over the last five years. In the third quarter, leasing volume reached around 72,000 sqm, marking three consecutive quarters of decline since the beginning of the year, due to economic uncertainty prolonging decision-making and limitations in quality supply. As a result, take up is down 57% year-on-year and decreased by 27% compared to the previous quarter. The second ring has dominated demand interest during the third quarter, with noteworthy transactions such as Talgroup Import leasing a 14,400 sqm warehouse in Sant Feliu de Buixalleu (Gerona) to expand its facilities and Sertrans

occupying a 14,000 sqm warehouse in Vilanova del Vallès (Barcelona). In the Catalan market, the slowdown in absorption temporarily eases supply constraints, while upward pressure on rents persists.

In the first nine months of 2023, 3PL operators continue to lead leasing activity in both Madrid and Barcelona markets, at the expense of demand from retailers and e-commerce operators, which had a greater presence in 2022.

In the Madrid market, construction of around 279,000 sqm (70% speculative) was completed during the third quarter. Six speculative projects were added to the market, contributing approximately 194,000 sqm to the availability for this quarter, among which the completion of an 88,000 sqm warehouse in the municipality of Torrejón de Ardoz stands out. This explains why the vacancy rate increased to 6.82% in the third quarter from 6.47% at the end of the second quarter.

In the Barcelona market, completions originally planned for the third quarter have been delayed until the end of the year, so no new product was added to the market in the last quarter. This circumstance explains why the vacancy rate decreased to 3.39% in the third quarter from 3.78% registered in June.

During 2023 and 2024, approximately 988,000 sqm of new logistics product will be added to the Madrid market and 590,000 sqm in the Barcelona market. In Madrid, 60% of the projects are speculative, mostly concentrated in the third ring (municipalities of Illescas, Alovera, and Torija), with the municipality of Pinto standing out in the second ring, and the neighborhood of Villaverde in the municipality of Madrid gaining relevance in the first ring. In Barcelona, 80% of the projects are speculative, with a notable project being developed by Panattoni in La Bisbal del Penedés, which will feature over 100,000 sqm and is expected to be completed by the end of 2023. Given the scarcity of quality supply available in the first ring of Barcelona, the refurbishment of an obsolete 7,000 sqm warehouse in Prologis Park Sant Boi (Sant Boi de Llobregat), marketed by JLL, stands out, providing new last-mile product to the market in the last quarter of the year.

In the coming months, due to the economic situation influenced by high construction costs and increasing financing costs, the completion of some projects will continue to be delayed. Additionally, speculative projects are being increasingly put on hold, awaiting better returns and financing conditions, while turnkey projects will gain more prominence. This situation will exacerbate the scarcity of available quality supply and will continue to put upward pressure on rents.

Logistics take-up in Madrid



Logistics take-up in Barcelona



4.1. Prime Rents

Rents continue to grow, albeit at a more moderate pace

Rental growth has continued during the third quarter of 2023, driven by solid demand for quality warehouses and limited supply, which has been exacerbated by increasing construction and financing costs. The Madrid market has experienced a progressive growth in rental prices over the past year. Prime rent stands at €6.50/sqm/month in the third quarter, remaining stable compared to the previous quarter and increasing by 7% annually, the highest annual increase in the past five years (excluding 2021). These rental levels are the highest recorded since 2009.

In the Catalan market, prime rent reached €7.80/sqm/month in the third quarter, representing a 4% increase compared to the previous quarter and a 9% increase on an annual basis, also recording the highest annual increase in the past five years, similarly to the Madrid market. This rental level is the highest since 2010.

Prime rents in the second ring of Madrid and Barcelona are currently at €5.65/sqm/month and €6.40/sqm/month, respectively, representing a year-on-year increase of 3% and 2.5%. Additionally, prime rents in the third ring have seen an annual increase of 5% in Madrid and 2.5% in Barcelona. It is also worth noting the widespread increase in minimum rents in the second and third rings of Madrid, with annual growth of 6% and 14%, respectively, as well as in the second ring of Barcelona (+6.5% on an annual basis).

Overall, rental growth has continued its upward trend in the third quarter of 2023, although more moderately than in previous quarters. The lack of transactions explains the stability of rents in some areas. Prime rental levels in the Barcelona market are the only ones that have experienced a higher year-on-year growth in the third quarter (+9%) compared to previous quarters, due to limited vacancy against high demand and scarcity of available land.

We expect that limited supply, intensified by inflation, a slowdown in construction, and limited speculative projects, will maintain upward pressure on rental prices until the end of 2023, with annual rental growth of around 5% in Madrid and 9% in Barcelona. For the next four years, we estimate that the pace of growth will be more moderate than in previous years (after registering maximum growth) and considering that demand may moderate due to current uncertainties and lower speculative project development. Thus, rental growth is expected at an average rate of 2.5% per year in both markets.

Prime rents evolution in Madrid and Barcelona



Prime rents by rings in Madrid and Barcelona

Madrid			Barcelona		
	€/sqm/month			€/sqm/month	
	Min	Max		Min	Max
1 st Ring	4.80	6.50	1 st Ring	6.00	7.80
2 nd Ring	4.25	5.65	2 nd Ring	5.00	6.40
3 rd Ring	3.30	4.10	3 rd Ring	3.00	4.25

4.2. Investment

Despite investor appetite, the slowdown in investment is intensifying

Despite strong investor appetite for the logistics sector, the slowdown in transactional activity that began at the end of 2022 has intensified during 2023 in response to rising interest rates and higher financing costs. In this sense, a cycle shift has occurred, resulting in a gap between supply and demand in terms of prices, which is limiting transactional activity. The increase in the cost of money, as well as the uncertainty in determining the value of properties, pose significant challenges for project financing.

The volume of logistics investment is around 875 million euros in the first nine months of 2023, which represents a 60% decrease compared to the same period in 2022. This decrease can be attributed to the fact that in the first nine months of 2022, three large-volume portfolios (each around 300 million euros) were transacted, accounting for 42% of total investment in this period. Excluding portfolios exceeding 300 million euros, logistics investment decreased by 30% during the first nine months of this year compared to the same period of 2022 and declined by 4% compared to the average of the first nine months of the last five years. Logistics investment exceeded 240 million euros in the third quarter, representing a 67% decrease on a year-on-year basis and a 21% decrease on the quarterly comparison.

Relevant transactions in the third quarter include AB Sagax's acquisition of 19 logistics assets in different provinces of Spain for 66 million euros, Panattoni's sale of the fully leased 46,000 sqm Panattoni Park Murcia I logistics park to Alfil Logistics, EQT Exeter's purchase of a 12,900 sqm warehouse in the third ring of Barcelona, and Moyca Grapes' sale of a warehouse in Totana (Murcia) under the sale & leaseback modality.

Land purchases during the first nine months of 2023 have decreased compared to the same period in previous years, as land prices continue to be at their highest due to both the scarcity of large finalistic plots and the increase in urbanization costs.

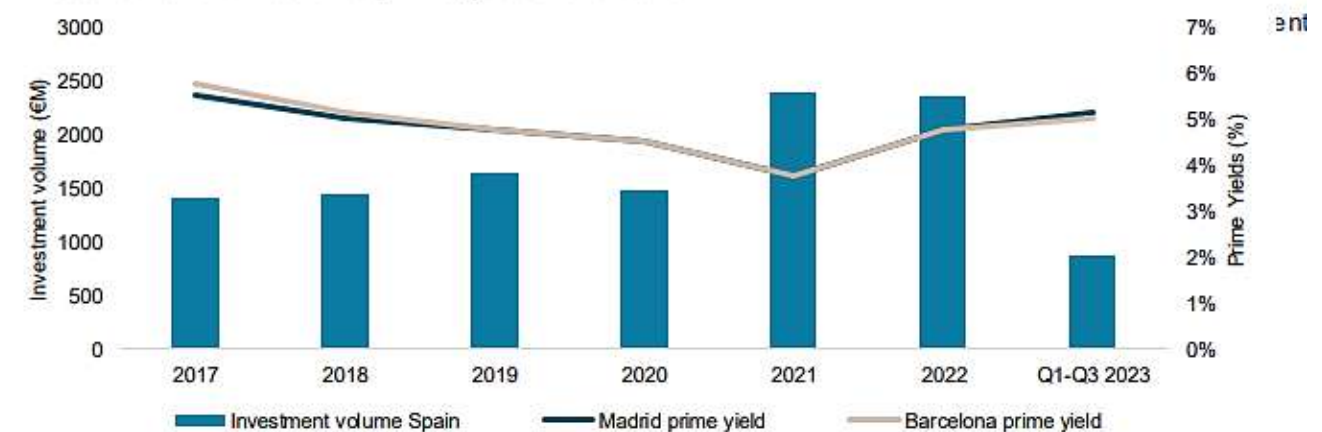
In the first nine months of 2023, investment in provinces other than Madrid and Barcelona accounted for 55% of total investment, compared to 30% in the first nine months of 2022. This has been driven by Angelo Gordon's acquisition of four logistics warehouses in the Basque Country and Cantabria from Uvesco, and AB Sagax's portfolio acquisition of 19 assets, most of which are located outside Madrid and Barcelona.

Around 37% of total investment in the first nine months of 2023 corresponds to logistics portfolios, compared to 60% in the same period of 2022. The average ticket size of portfolio transactions is around 87 million euros this year (compared to 115 million euros in 2022). In the current context of higher financial costs and increased credit accessibility requirements, the financing needs of companies are driving sale & leaseback transactions, which have

reached around 200 million euros, a 98% increase compared to the previous year. These types of transactions represent 25% of logistics investment in Spain, compared to 5% in the first nine months of 2022.

In terms of investor profile, funds have remained the most active in the market in the first nine months of the year, accounting for 75% of the total volume and slightly increasing their share compared to the same period of 2022 (70%). SOCIMIs/REITs have increased their presence, accounting for 15% of total investment, up from 4% in 2022, driven by AB Sagax's portfolio acquisition in the third quarter. Private investors continue to have limited prominence, accounting for 4% of the total volume, similar to 2022.

Investment volumes and prime yields evolution



Note: investment volumes include deals >€5M, forward funding, forward purchase, sale and leaseback, owner occupier and re-development. Land purchase, development and entity deals/M&A (without 100% real estate collateral) are excluded.

Source: JLL Research

Yields continue to increase, but are expected to stabilize in 2024

After reaching the lowest recorded levels, prime yields in the logistics market started to show an upward trend in mid-2022 because of the rise in interest rates to combat inflation, and the consequent impact on financing costs and the progressive increase in the 10-year bond yield.

Thus, logistics prime yields reached 5.15% in the Madrid market at the end of the third quarter, representing an increase of 15 basis points compared to the previous quarter and 90 basis points compared to a year ago.

In the Catalan market, prime yields are at 5.00%, which is an increase of 15 basis points per quarter and 75 basis points in the annual comparison. The limited availability of product and land in the Barcelona market has led investors to perceive greater security in contracts and rents, as operators have fewer alternatives in the market. Therefore, the yield has been below that of the Madrid market since the second quarter of 2023.

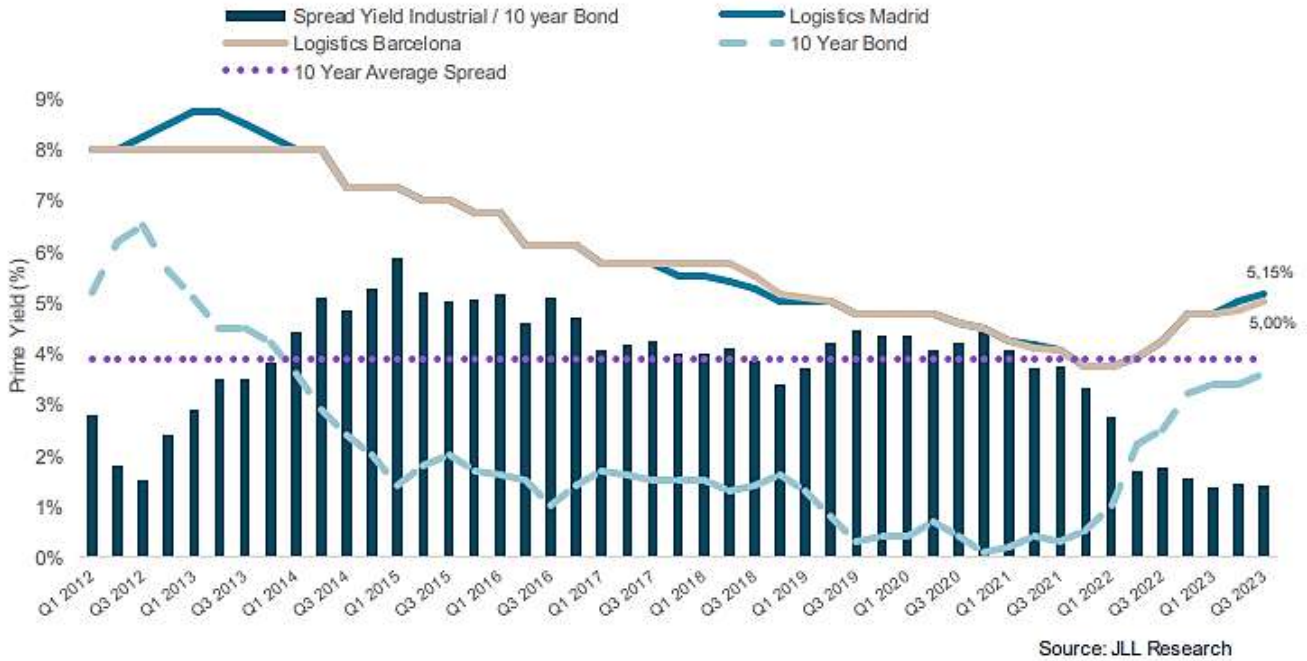
Thus, prime yields have returned to levels similar to those before the pandemic, as the last time these data were recorded was in the first half of 2019, both in Madrid and Barcelona, which shows the speed of market adjustment in recent quarters. It is estimated that the upward pressure on prime yields will continue until the end of 2023 and stabilize in 2024, with even the possibility of moderate adjustments during the next year.

There is still investor appetite and liquidity in the market, and the industrial and logistics sector remains strong in terms of demand, rents, and occupancy. Therefore, we expect a rebound in transactional activity as we approach the end of interest rate increases, which will bring greater certainty to the market.

On the other hand, it is worth considering that the Spanish logistics market has a significant stock of currently occupied obsolete and old warehouses, which have the potential to be converted into modern, state-of-the-art

buildings that meet ESG criteria. These sustainable buildings entail fewer risks, and combined with their relative scarcity, they can drive up prices, representing an investment opportunity.

Logistics prime yields

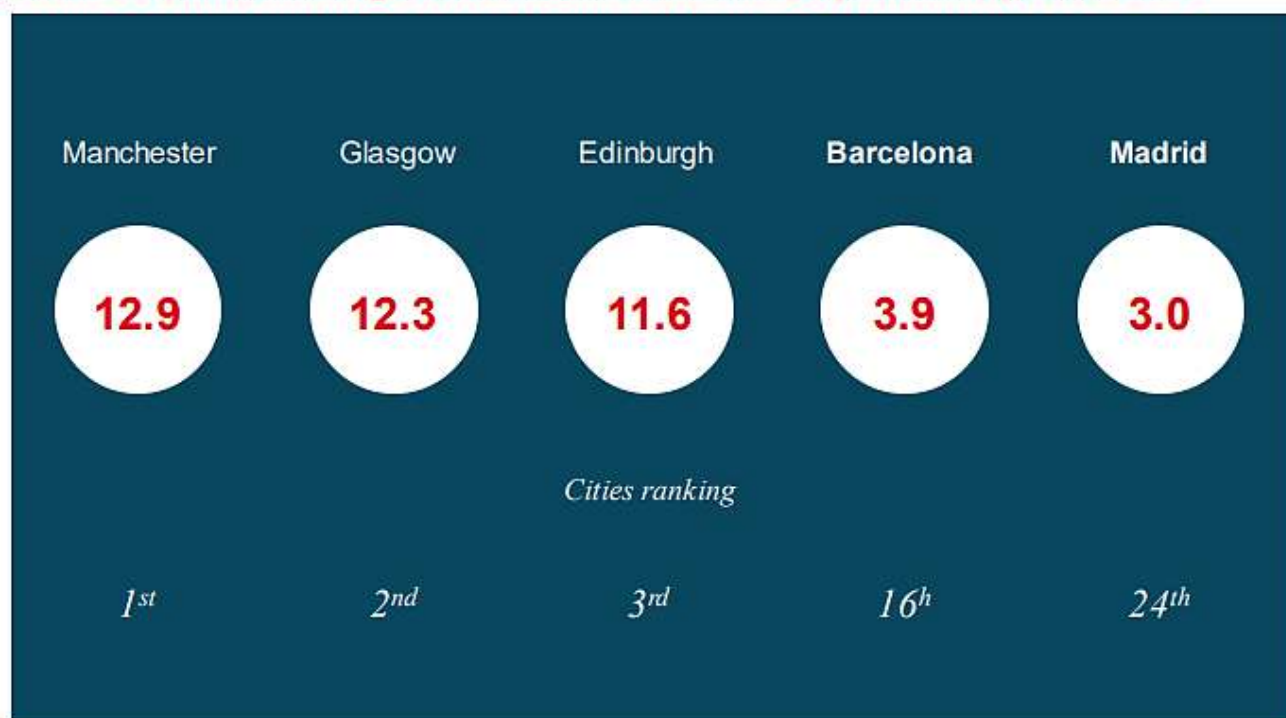


Prime rents in Europe forecast

Prime rental growth forecasts in Europe (% annual) 2023-2027



Prime Capital Values growth forecasts in Europe (% annual) 2023-2027



Source: JLL Research

Recent Amazon Europe Transaction

Location	Country	Transaction Date	Size sqm	Initial Lease	NIY %
Amazon Constantí (Delivery)	Spain	Q1 2023	11,632	15 yrs	6.10%*
Amazon Getafe (Sky)	Spain	Q1 2022	16,467	15 yrs	3.30%
Amazon Dijon	France	Q1 2022	12,266	12 yrs	3.00%
Amazon Málaga (Last-Mile)	Spain	Q1 2021	17,895	15 yrs	3.95%
Amazon Coslada (Last-Mile)	Spain	Q1 2021	14,700	15 yrs	3.85%
Amazon Alcalá (Sortation)	Spain	Q3 2020	75,077	15 yrs	3.65%
Amazon Getafe (Sortation)	Spain	Q2 2020	58,030	12 yrs	3.90%
Amazon Berlin	Germany	Q1 2020	34,500	15 yrs	3.80%
Amazon Erfurt	Germany	Q1 2020	23,780	10 yrs	3.75%
Amazon Barcelona Airport – BCN1N	Spain	Q3 2019	204,380	-	3.70%
Amazon Gavilanes y Torrejón	Spain	Q3 2020	110,000	-	3.85%
Amazon Alcalá de Henares	Spain	Q4 2020	75,000	-	3.65%
Amazon – Mega Park	Spain	Q3 2020	200,000	-	4.00%

*Estimated yield based on two transactions, one in Spain and one in Italy

As a conclusion, we highlight that Amazon comparables are being set on a Pan-European level. The yield spreads difference is typically 40-100 bps in European markets and depend on the micro market situation and other inherent factors or market maturity.

Also, we consider important to say that both leasing and investment activity have experienced an important slowdown this year and it is expected to continue, and as a result, no leasing nor investment deals involving Amazon have been closed.

5. SWOT Analysis

Strengths

- Strategically located in an excellent logistics area of greater Murcia.
- Very good access and direct connection to A-30 motorway, which connects with Cartagena and Murcia.
- Murcia Airport located less than 5 minutes away by car.
- Amazon is a grade A tenant. Long lease term with guarantees.

Opportunities

- Logistic operators and users give great importance to new logistics parks since they are equipped with all relevant services.
- Sustainable features and high-quality standards in new build properties.
- The parking plots could be developed in the future.

Weaknesses

- Murcia is a Tier 2 city, compared to Madrid or Barcelona.
- Less leasing and Investment activity compared to Tier 1 cities.

Threats

- Macroeconomic environment.

6. Valuation Methodology

6.1. Valuation Approach

The primary valuation approach adopted is the Income Capitalisation approach, although we have had regard to price per sqm indicators as well.

Income Capitalization Approach

In arriving at our opinion of the Market Value, we have used the Income Capitalisation approach (Term & Reversion Method).

This is the traditional method of valuing investment properties. The market value is derived by capitalising the estimated net income from the property on a term and reversion basis. It involves the capitalisation of the present income over the period of its duration together with the valuation of each subsequent different rent likely to be received following market rent reviews or following re-letting for their separate estimated durations, each discounted to a present value. The yield or yields applied to the different income categories reflect all the prospects and risks attached to the income flow and the investment. The yields are derived from a combination of analysis of completed comparable investment transactions and general experience and market knowledge. The most important yield is the equivalent yield, although regard must be had to the yield profile of the investment over time, particularly the initial yield at the date of the valuation.

Capital Value per sqm

This comprises an assessment of the Capital value of the property based on an analysis of investment transactions and market information relating to current pricing on an overall value per square meter basis. It is an unsophisticated form of valuation technique which if not adjusted, fails to have regard to the present and near future income flow derived from the existing lease structure. However, it is fairly common practice in the marketplace and since the purpose of our valuation is to arrive at an assessment of the open market value of the property, we have regard to this as one of the basis of valuation.

6.2. Leasing Comparables

The information below is a sample of closed rents for Amazon properties in Spain, for the warehouse portion, including parking spaces and outdoor areas:

Location	Country	Date	Size sqm	Initial Lease	(~)Rent
Amazon Valencia	Spain	Q1 2022	14,139	15 yrs	15.00 (€/sqm/m)
Amazon Getafe	Spain	Q1 2022	16,467	15 yrs	13.00 (€/sqm/m)
Amazon Gavilanes (Last-Mile)	Spain	2021	16,467	15 yrs	13.00 (€/sqm/m)
Amazon Móstoles (Last-Mile)	Spain	2021	9,899	15 yrs	15.00 (€/sqm/m)
Amazon Montcada (Last-Mile)	Spain	2021	13,492	15 yrs	10.90 (€/sqm/m)
Amazon Valencia (Last-Mile)	Spain	2021	14,388	15 yrs	16.30 (€/sqm/m)
Amazon Coslada (Last-Mile)	Spain	2021	14,700	15 yrs	15.20 (€/sqm/m)
Amazon Málaga (Last-Mile)	Spain	2020	17,895	15 yrs	14.30 (€/sqm/m)
Amazon Alcalá (Sortation)	Spain	2020	75,077	15 yrs	4.50 (€/sqm/m)
Amazon Mollet del Vallés	Spain	2020	12,800	-	5.75 (€/sqm/m)
Amazon Parets del Vallés	Spain	2021	14,625	-	- (€/sqm/m)
Amazon Villaverde	Spain	2021	18,994	-	7.52 (€/sqm/m)
Amazon Getafe	Spain	2021	13,029	-	8.06 (€/sqm/m)

As shown in the table above, the range of rents signed in recent years basically range from € 4.50/sqm/month, for the large sortation centres, up to € 16,30/sqm/month for the property in Valencia. It is important to mention that included in these warehouse rents, there are usually rents allocated to the van and car parking. There is less transparency on these amounts, but we understand that the range is typically between €1,00 and €2,00/sqm of land area per month.

6.3. Estimated Rental Value

Our opinion of ERV is based upon a combination of letting evidence and prevalent factors in the surrounding areas including supply, demand and vacancy, together with the professional opinion of the experienced analysts of our industrial agency team. We provide below our estimated rental values for the property:

- Warehouse and Office areas ERV: € 6.00/sqm/month
- Van and car parking area: € 1.25/sqm/month based on land area.

6.4. Spanish Investment Comparables

Regarding the investment information, below we have included all the deals we have information of for Amazon properties in Spain in recent years:

Location	Country	Transaction Date	Size sqm	Initial Lease	NIY %
Amazon Constantí (Delivery)	Spain	Q1 2023	11,632	15 yrs	6.10%
Amazon Getafe (Sky)	Spain	Q1 2022	16,467	15 yrs	3.30%
Amazon Málaga (Last-Mile)	Spain	Q1 2021	17,895	15 yrs	3.95%
Amazon Coslada (Last-Mile)	Spain	Q1 2021	14,700	15 yrs	3.85%
Amazon Alcalá (Sortation)	Spain	Q3 2020	75,077	15 yrs	3.65%
Amazon Getafe (Sortation)	Spain	Q2 2020	58,030	12 yrs	3.90%
Amazon Gavilanes y Torrejón	Spain	Q3 2020	110,000	-	3.85%
Amazon Alcalá de Henares	Spain	Q4 2020	75,000	-	3.65%
Amazon – Mega Park	Spain	Q3 2020	200,000	-	4.00%

Other Investment Comparables

Location	Country	Transaction Date	Size sqm	Initial Lease	NIY %
Manises - Valencia	Spain	On the Market	19,300	5 yrs	5.35%
Sabadell Barcelona	Spain	Q3 2023	22,375	7 yrs	5.30%
Murcia	Spain	Q2 2023	46,200	19 yrs	5.00%
Santa Perpetua, Barcelona	Spain	Q1 2023	21,000	5 yrs	4.75%
Gelida, Barcelona	Spain	Q1 2023	25,000	5 yrs	5.20%

6.5. Valuation Parameters

General Assumptions

- Valuations are provided net of purchaser's costs.
- 100% ownership assumed.
- All of our valuations do not take into account gearing or taxation.

Expenses and Non-Recoverable Costs

We have adopted 0.5 % management fees as non-recoverable costs. All other costs are borne by the tenant.

Yields

- Net Initial Yield: 4.70 %
- Net Equivalent Yield: 4.20 %
- Net Reversion Yield: 4.06 %

Marketability

Pursuant to the factors mentioned above, we are of the opinion that the sale of the subject property would be expected to take between 6 and 9 months in the current market, including full due diligence and financing.

In terms of investor demand, we would expect that both domestic and international buyers would look into the subject asset; we would include International Funds, Real Estate companies, Listed companies., Insurance and Sovereign Wealth Funds.

Lettability

We are of the opinion that if the entire property were vacant, we would expect that due to its location, size, and characteristics, it would take between 9-15 months to be 100% let to a new tenant, including time for negotiations and incentives.

With reference to tenant's incentives we would estimate 3-5 months' rent in the current market.

6.6. Financing and Suitability for Loan Purposes

On the basis of the information provided and subject to the comments contained within this report, we consider that the property could form suitable security for a mortgage advance given the tenant covenant strength, its location and good quality asset.

7. Market Value

Having regard to the foregoing, we are of the opinion that the Market Value of the freehold interest in the property, as of October 31st, 2023, is:

€ 24,900,000

(TWENTY-FOUR MILLION NINE HUNDRED THOUSAND EUROS)

Our opinion of Market Value is stated as a figure net of purchaser's costs assumed to be 3.0% and is rounded.

7.1. Reliance

This report is not a due diligence report. We would expect that a purchase of the property would complete further studies including a full Due Diligence prior to closing a transaction.

7.2. Signature



Felix Painchaud, MRICS

Senior Director - Head of RICS Valuations

Value and Risk Advisory

Jones Lang Lasalle España, S.A.



Angeles Lusarreta, MRICS

Senior Director - Head of Industrial & Logistics

Value and Risk Advisory

Jones Lang Lasalle España, S.A.

7.4. Special Assumption Values

We have also calculated the Vacant Possession Value and the Reinstatement Value as per your instruction letter:

The Property is vacant and available to be let

We are of the opinion that the value of the property under the special assumption that it is vacant and available to let, given for your guidance, but without liability, is:

€ 15,800,000

(FIFTEEN MILLION, EIGHT HUNDRED THOUSAND EUROS)

Reinstatement Cost

Our informal estimate of rebuilding costs, given for your guidance, but without liability, is:

€ 20,100,000

(TWENTY MILLION, ONE HUNDRED THOUSAND EUROS)

This includes an allowance for fees and demolition but not for inflation during either period of insurance or rebuilding and excludes any loss of rental income. Our informal valuation excludes Value Added Tax.

7.5. Confidentiality and Publication

Finally, and in accordance with our normal practice we confirm that the Report is confidential to the party to whom it is addressed for the specific purpose to which it refers. No responsibility whatsoever is accepted to any third party and neither the whole of the Report, nor any part, nor references thereto, may be published in any document, statement or circular, nor in any communication with third parties without our prior written approval of the form and context in which it will appear.

7.6. Basis of Valuation

Our valuation has been carried out in accordance with the Practice Statements contained in the RICS Valuation Standards published by the Royal Institution of Chartered Surveyors, by valuers who conform to the requirements thereof. Our valuations may be subject to monitoring by the RICS. The report is subject to, and should be read in conjunction with, the attached General Terms and Conditions of Business and our General Principles Adopted in the Preparation of Valuations and Reports which are attached in the Appendix. No allowance has been made of any expenses of realisation, or for taxation (including VAT) which might arise in the event of a disposal and the property has been considered free and clear of all mortgages or other charges which may be secured thereon.

7.7. Due Diligence

This report is not a Due Diligence report and we would expect that any purchaser would complete a full Due Diligence prior to closing any transaction (commercial, legal, technical, planning, environmental, etc.). A potential purchaser would not rely on this report to close a transaction, as the purpose of this report is not to support such a transaction.

7.8. Assumptions

Although this report should be read in conjunction with all the information set out in our report, we would point out that we have made several assumptions which are attached. If any information or assumptions on which the valuation is based are subsequently found to be incorrect, then the valuation figure may also be incorrect and should be reconsidered.

In our analysis we assume that a reasonable level of financing will be available at commercially viable rates in order to facilitate the closure of transactions.

7.9. Sources of Information

We have inspected the premises externally and internally and carried out all the necessary enquiries with regard to rental and investment value, planning issues and investment considerations. We have not measured the property and have relied upon the areas supplied by the client.



APPENDIX

Appendix 1 – Valuation Calculations

Market Value

Summary Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 10/30/2023

Property

Address Murcia,
External ID

Gross Valuation 25,629,443
Capital Costs 0
Net Value Before Fees 25,629,443

Less Stamp Duty @2.50% Net Sale Price 622,074
Legal Fee @0.25% Net Sale Price 62,207
Agents fee @0.25% Net Sale Price 62,207

Net Valuation 24,882,954
Say 24,900,000

Equivalent Yield 4.1958% True Equivalent Yield 4.3116%
Initial Yield (Valuation Rent) 4.7% Initial Yield (Contracted Rent) 4.7%
Reversion Yield 4.0616%

Total Valuation Rent 1,210,637 Total Contracted Rent 1,210,637
Total Rental Value 1,046,186 Number of Tenants 1
Capital Value Per Area 547

Running Yields

Date	Gross Rent	Operating Expense	Ground Lease Expenses	Net Rent	Annual	Quarterly
10/30/2023	1,210,637	-6,053	0	1,204,584	4.7000%	4.8414%
8/22/2030	0	-34,126	0	-34,126	-0.1332%	-0.1330%
10/22/2030	1,046,186	-5,231	0	1,040,955	4.0616%	4.1668%

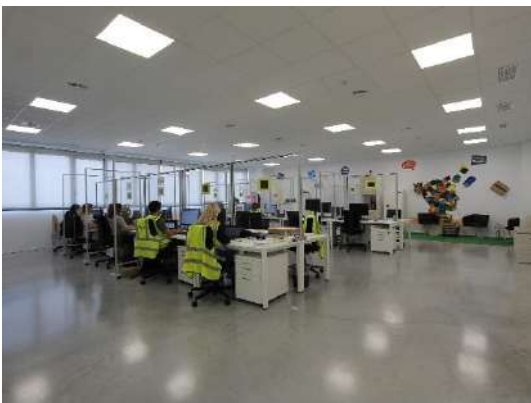
Yields Based On Gross Value

Tenants

Tenant Name	Suite	Next Review	Earliest Termination	CAP Group	Method	Contracted Rent	Valuation Rent	Rental Value	Gross Value	Initial Yield	Initial Yield (Contracted)	Equivalent Yield	Reversionary Yield
Amazon			8/21/2030	EY	Initial Yield(4.7%)	1,210,637	1,210,637	1,046,186	25,629,443	4.7000%	4.7000%	4.1958%	4.0616%

Appendix 2 – Photos







Appendix 3 – General Principles adopted in the Preparation of Valuations and Reports

It is our objective to discuss and agree the terms of our instructions and the purpose and basis of the valuation, at the outset, to ensure that we fully understand and meet our client's requirements. Following are the general principles upon which our Valuations and Reports are normally prepared; they apply unless we have agreed otherwise and specifically mentioned the variation in the body of the report. Where appropriate, we will be pleased to discuss variations to suit any particular circumstances, or to arrange for the execution of structural or site surveys, or any other more detailed enquiries.

1. RICS Appraisal and Valuation Manual:

All work is carried out in accordance with the Practice Statements contained in the RICS Appraisal and Valuation Manual published by the Royal Institution of Chartered Surveyors, by valuers who conform to the requirements thereof.

2. Valuation Basis:

Our reports state the purpose of the valuation and, unless otherwise noted, the basis of valuation is as defined in the Appraisal and Valuation Manual. The full definition of the basis which we have adopted is either set out in our report or appended to these General Principles.

3. Disposal Costs and Liabilities:

No allowances are made for any expenses of realisation, or for taxation which might arise in the event of a disposal. All property is considered as if free and clear of all mortgages or other charges which may be secured thereon.

Valuations are prepared and expressed exclusive of VAT payments, unless otherwise stated.

4. Subcontractors

There are circumstances where we may wish to instruct subcontractors. It is our normal policy to agree the appointment with you. We have a duty of care to ensure that, in the delivery of services, the subcontractors meet our own standards.

5. Source of Information

We accept as being complete and correct the information provided to us, by the sources listed, as to details of tenure, tenancies, tenant's improvements, planning consents and other relevant matters, as summarised in our report.

6. Documentation

We do not normally read leases of documents of title. We assume, unless informed to the contrary, that each property has a good and marketable title, that all documentation is satisfactorily drawn and that there are no encumbrances, restrictions, easements or other outgoings of an onerous nature which would have a material effect on the value of the interest under consideration, nor material litigation pending. Where we have been provided with documentation, we recommend that reliance should not be placed on our interpretation without verification by your lawyers.

7. Tenants

Although we reflect our general understanding of a tenant's status in our valuations, enquiries as to the financial standing of actual or prospective tenants are not normally made unless specifically requested. Where properties are valued with the benefit of lettings, it is therefore assumed, unless we are informed otherwise, that the tenants are capable of meeting their financial obligations under the lease and that there are no arrears of rent or undisclosed breaches of covenant.

8. Measurements

All measurement is carried out in accordance with the Code of Measuring Practice issued by the Royal Institution of Chartered Surveyors, except where we specifically state that we have relied on another source.

9. Town Planning and Other Statutory Regulations

Information on town planning is, wherever possible, obtained verbally from the local planning authority and, if confirmation is required, we recommend that verification be obtained from lawyers that:-

- i. the position is correctly stated in our report;
- ii. the property is not adversely affected by any other decisions made, or conditions prescribed, by public authorities;
- iii. that there are no outstanding statutory notices.

Our valuations are prepared on the basis that the premises (and any works thereto) comply with all relevant statutory and EC regulations, including enactments relating to fire regulations.

10. Structural Surveys

Unless expressly instructed, we do not carry out a structural survey, nor do we test the services and we therefore do not give any assurance that any property is free from defects. We seek to reflect in our valuations and readily apparent defects or items of disrepair which we note during our inspection or costs of repair which are brought to our attention.

11. Deleterious Materials

We do not normally carry out investigations on site to ascertain whether any building was constructed or altered using deleterious materials or techniques (including, by way of example, high alumina cement concrete, wood wool as permanent shuttering, calcium chloride or asbestos). Unless we are otherwise informed, our valuations are on the basis that no such materials or techniques have been used.

12. Site Conditions

We do not normally carry out investigations on site in order to determine the suitability of ground conditions and services for the purposes for which they are, or are intended to be, put; nor do we undertake archaeological, ecological or environmental surveys. Unless we are otherwise informed, our valuations are on the basis that these aspects are satisfactory and that, where development is contemplated, no extraordinary expenses or delays will be incurred during the construction period due to these matters.

13. Environmental Contamination

Unless expressly instructed, we do not carry out site surveys or environmental assessments, or investigate historical records, to establish whether any land or premises are, or have been, contaminated. Therefore, unless advised to the contrary, our valuations are carried out on the basis that properties are not affected by environmental contamination. However, should our site inspection and further reasonable enquiries during the preparation of the valuation lead us to believe that the land is likely to be contaminated we will discuss our concerns with you.

14. Outstanding Debts

In the case of property where construction works are in hand, or have recently been completed, we do not normally make allowance for any liability already incurred, but not yet discharged, in respect of completed works, or obligations in favour of contractors, subcontractors or any members of the professional or design team.

15. Confidentiality and Third-Party Liability

Our Valuations and Reports are confidential to the party to whom they are addressed for the specific purpose to which they refer, and no responsibility whatsoever is accepted to any third parties. Neither the whole, nor any part, nor reference thereto, any be published in any document, statement or circular, or in any communication with third parties, without our prior written approval of the form and context in which it will appear.

Appendix 4 – General Terms and Conditions of Business

1. Introduction:

These General Terms and Conditions of Business shall apply to all dealings between JLL companies (hereinafter “JLL”) and the Client and, for the avoidance of doubt, shall be treated as applying separately to each instruction given by the Client to JLL.

These General Terms and Conditions of Business apply where Jones Lang LaSalle, S.A. (hereinafter “JLL”) provides services to a Client and there is no written agreement for the provision of these services or, if there is, to the extent that these General Terms and Conditions of Business do not conflict with the terms of that written agreement. Reference in these General Terms and Conditions to the agreement means the written or informal agreement that is subject to these General Terms and Conditions of Business.

2. Services:

JLL is to provide all services to the specification and performance level stated in writing or, if none is stated, to the specification and performance levels that it ordinarily provides. JLL has no responsibility for anything that is beyond the scope of the services so defined. JLL performs all services through properly licensed agents.

3. Time:

JLL is to use reasonable endeavours to comply with the Client’s timetable but is not responsible for non-compliance unless the consequences of non-compliance have been agreed in writing. Even then, JLL is not liable for delay that is beyond its control.

4. E-mail and on-line services:

The Client agrees that JLL may where appropriate use the available electronic communication and systems in providing services, making available to the Client any software required that is not generally available.

5. Duty of care to the Client:

JLL owes to the Client a duty to act with reasonable skill and care in providing services, complying with the Client’s instructions where those instructions do not conflict with (a) these General Terms and Conditions of Business, (b) the agreement or (c) applicable law and professional rules, including the code of ethics.

JLL has no liability for the consequences of any failure by the Client or any agent of the Client promptly to provide information or other material that JLL reasonably requires, or where that information or material is inaccurate or incomplete.

6. Duty of care to third parties:

JLL owes a duty of care to no one but its Client. No third party has any rights unless there is specific written agreement to the contrary.

7. Liability for third parties:

JLL has no liability for products or services that it reasonably needs to obtain from others in order to provide services. JLL may delegate to a third party the provision of any part of services, but if it does so:

- without the Client’s approval, JLL is responsible for what that third party does;
- with the Client’s approval or at the Client’s request, JLL is not responsible for what that third party does.

8. Liability to the Client:

The liability of JLL to the Client for its own negligence causing death or personal injury is unlimited, but otherwise its liability is:

- in any event is limited to the fees effectively paid to JLL by the Client under this Agreement.

- excluded to the extent that the Client is responsible, or someone on the Client's behalf for whom JLL is not responsible under these General Terms and Conditions of Business,
- limited to direct and reasonably foreseeable loss or damage with no liability for indirect or consequential loss,
- (where JLL is but one of the parties liable) limited to the share of loss reasonably attributable to JLL on the assumption that all other parties pay the share of loss attributable to them (whether or not they do),
- not (so far as permitted by law) increased by any implied condition or warranty.

JLL shall not be liable for any hidden defects in the real property sold, bought or leased, unless JLL was aware of these defects.

9. Insurance:

JLL agrees to purchase and maintain appropriate insurance policies, in particular professional indemnity insurance.

10. Indemnity from the Client:

The Client agrees to indemnify JLL against all liability (including without limitation all actions, claims, proceedings, loss, damages, costs and expenses) that relates in any way to the provision of services, except a liability that a court of competent jurisdiction decides (or JLL agrees) was caused by the fraud, wilful default or negligence of JLL or of a delegate for whom JLL is responsible under the agreement.

11. Protection of employees:

The Client agrees that (except for fraud or a criminal offence) no employee of the JLL group of companies has any personal liability to the Client and that neither the Client nor anyone representing the Client will make a claim or brings proceedings against an employee personally.

12. Complaints resolution procedure:

The Client agrees that it will not take any action or commence any proceedings against JLL before it has first referred its complaint to JLL in accordance with JLL's complaints procedure, details of which are available upon request from the relevant Compliance Officer, JLL Paseo de la Castellana N° 79 Madrid (Spain).

13. Conflict of interest:

If JLL becomes aware of a conflict of interest it is to advise the Client promptly and recommend an appropriate course of action.

14. Commissions:

JLL may retain any commissions that it earns in the usual course of business without disclosure to the Client. In particular, JLL may receive a commission from more than one party to the transaction.

15. Confidential information:

JLL must keep confidential all information of commercial value to the Client of which it becomes aware solely as a result of providing services, but it may:

- use it to the extent reasonably required in providing services,
- disclose it if the Client agrees,
- disclose it if required to do so by law, regulation or other competent authority.

JLL will comply with personal data protection regulation.

16. Publicity:

Neither JLL nor its Client may publicize or issue any specific information to the media about services or its subject matter without the consent of the other.

17. Intellectual property:

Copyrights, patents, trademarks, design and other intellectual property rights in any material supplied by the Client, or in any material prepared by JLL exclusively for the Client, belong to the Client. Such rights in any other material prepared by JLL in providing services belong to JLL, but the Client has a non-exclusive right to use it for the purposes for which it was prepared.

18. Remuneration:

Where the fees and expenses payable for services are not specified in writing, JLL is entitled to:

- the fee specified by the relevant Regional Association of Real Property Intermediaries or other applicable professional body or, if none is specified, to a fair and reasonable fee by reference to time spent, and
- reimbursement of expenses properly incurred on the Client's behalf.

Where services are not performed in full, JLL is entitled to a reasonable fee proportionate to services provided as estimated by JLL.

The Client must pay VAT at the rate then current on the date of issuance of a VAT invoice. If an invoice is not paid in full within 30 (thirty) days from the date of issuance, JLL may charge the legal interest applicable plus on the balance due.

19. Assignment:

The Client may assign rights and obligations arising from the agreement, but must first get the written consent of JLL, which will not be unreasonably withheld.

20. Termination:

The Client or JLL may terminate the agreement immediately by written notice to the other, if the other has not satisfactorily rectified a substantial or persistent breach of the agreement within the reasonable period specified in an earlier notice to rectify it.

Termination of the agreement does not affect any claims that arise before termination or the entitlement of JLL to its proper fees or to be reimbursed its expenses up to the date of termination.

On termination JLL must return to the Client or, if the Client so wishes, destroy all Client information that is to be kept confidential, but JLL may keep (and must continue to keep confidential) one copy of that information to comply with legal, regulatory or professional requirements.

21. Notices:

A notice is valid if in writing addressed to the last known address of the addressee and is to be treated as served:

- when delivered, if delivered by hand during normal business hours (where business hours next commence – if delivered after),
- when actually received, if posted by recorded delivery,
- when actually received, if sent by ordinary mail, fax or electronic mail.

22. Governing Law:

These General Terms and Conditions of Business and the terms of the instruction shall be governed and construed in accordance with the laws of Spain. The parties submit to the jurisdiction of the Courts and Tribunals of Madrid, to settle any lawsuit which may be derived from the interpretation or fulfilment of this Agreement, and expressly waive any other jurisdiction they may be entitled to.

JLL Spain

Madrid
Paseo de la Castellana 79 - 4ª planta
28046 Madrid, España
+34 91 789 11 00

Felix Painchaud

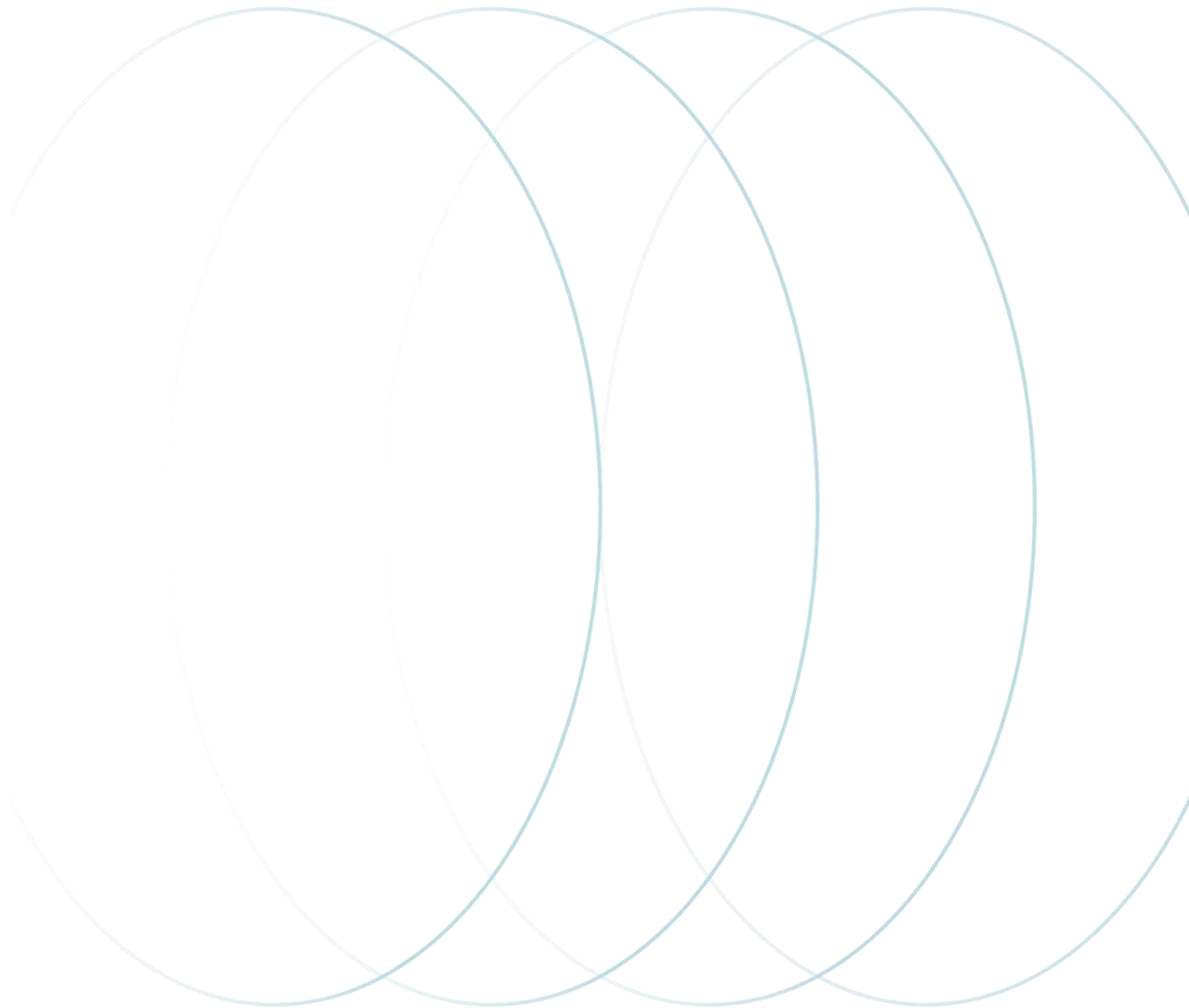
Senior Director
Value & Risk Advisory
Spain

+34 677 937 522

Felix.Painchaud@jll.com

JLL Spain

Barcelona
Torre Glòries
Diagonal 211 - Pl. 26
08018 Barcelona, España
+34 93 318 53 53

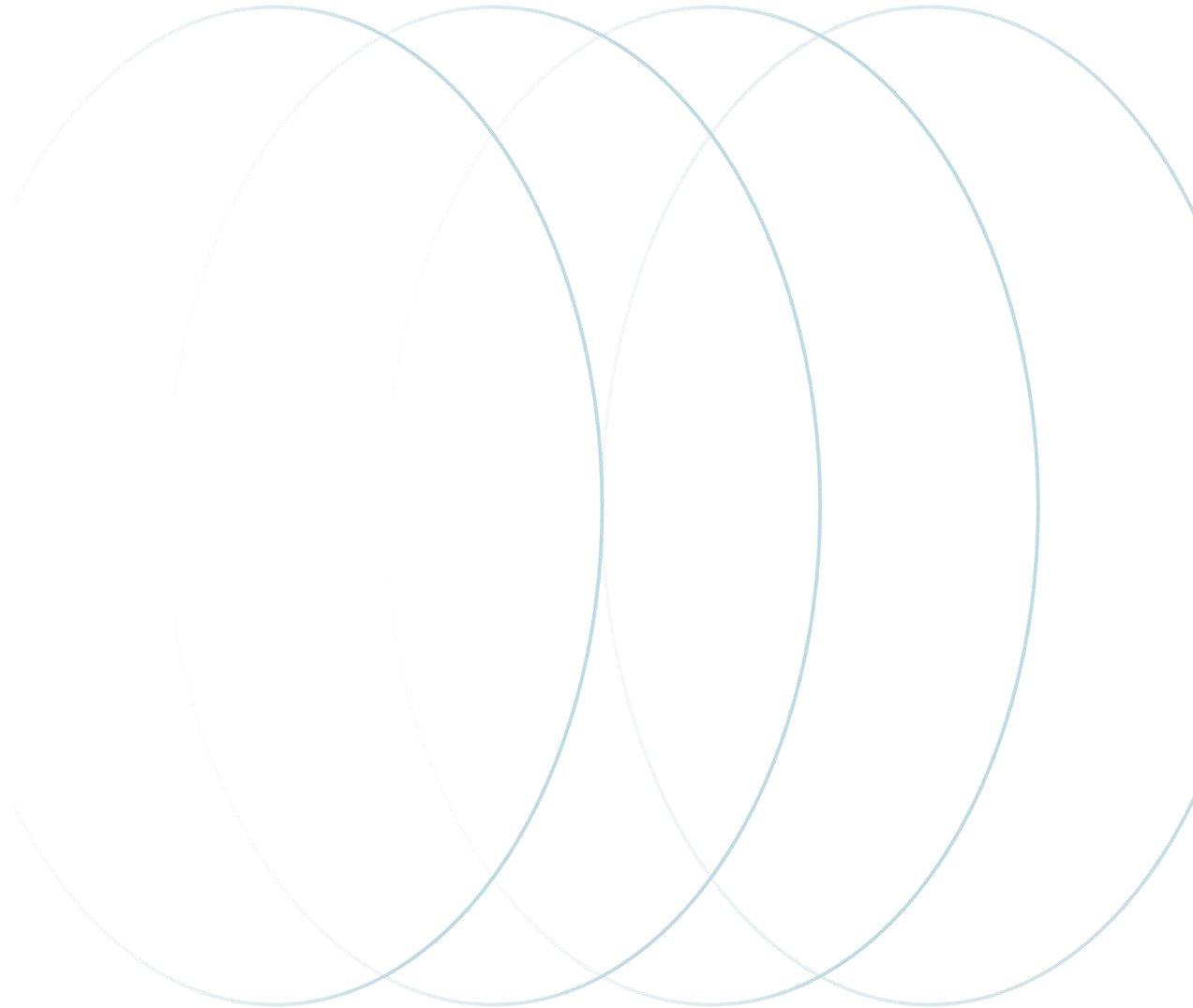


Valuation Advisory

Client: Lauthon Invest Socimi S.A.

Property: Amazon Last Mile Delivery Station - Valladolid

May 2024



Guillermo Pascual López
Head of Fund Finance, Spain
Savills Investment Management (Spain)

Felix Painchaud, MRICS
Valuation Advisory, Spain
Direct Line: + +34 917 87 77 10
E-mail: Felix.Painchaud@jll.com

Paseo de la Castellana 81 7^a planta 28046 Madrid – Spain

Tel: +34 91 523 23 67 | Mobile: +34 627 40 60 87
Email: guillermo.pascual@savillsim.com

May 22nd, 2024

Subject: Valuation of an Amazon Last Mile Delivery Station in Valladolid

Addressee/s: Lauthon Invest Socimi S.A.

The above entity can disclose the Valuation (without reliance): (a) Borrowers; (b) where disclosure is requested or required by law or in respect of legal proceedings in connection with this Valuation; (c) to their respective affiliates, agents or advisers in connection with the Facility Agreement; (d) to future owners, or prospective purchasers of the properties; and (e) to the rating agencies in connection with any securitization of the Facility Agreement and to investors in such securitization.

Property: Amazon Last Mile Delivery Station in Valladolid

Property Address: LG PP S 44 Industrial Jalon and IC-115 S44 Ind Jalon 47013 Valladolid, Spain

Tenure: Freehold

Valuation Date: October 31st, 2023

Instruction Date: October 5th, 2023

Purpose of Valuation: We are instructed to provide you with a valuation for a technical listing on the BME Scaleup.

Scope of Instructions: We thank you for your recent instruction, asking us to provide you with a “RICS Market Valuation Report”. In accordance with your instructions, we have carried out a valuation of the property.

We have made all relevant enquiries and have pleasure in reporting to you in the following pages.

Conflicts: We are not aware of any Conflict of Interest which in our opinion would prevent us from completing the work described herein.

Basis of Valuation: Our valuation has been prepared in accordance with the RICS Appraisal and Valuation Standards published by the Royal Institution of Chartered Surveyors on the basis of Market Value.

The report is subject to, and should be read in conjunction with, the attached General Remaining Terms and Conditions of Business and our General Principles Adopted in the Preparation of Valuations and Reports which are attached in Appendix 4 and 5.

No allowance has been made of any expenses of realisation, or for taxation (including VAT) which might arise in the event of a disposal and the property has been considered free and clear of all mortgages or other charges.



*Achieve
Ambitions*

Jones Lang LaSalle España, S.A.
Paseo de la Castellana 79, 4^ª
28046 Madrid
Tel: +34 91 789 11 00 Fax: +34 91 789 12 00

- Inspection:** The property was inspected by JLL on October 14th 2021.
- Personnel:** We confirm that the personnel responsible for this valuation are qualified for the purpose of the valuation in accordance with the RICS Appraisal and Valuation Standards.
- Status:** In preparing this valuation we have acted as External valuers, subject to any disclosures made to you.
- Sources of Information:** We have relied upon the information provided in the listing sponsor's virtual data room.
We have relied upon the accuracy, sufficiency and consistency of the information supplied to us.
We have relied on the areas provided to us.
JLL accepts no liability for any inaccuracies, inconsistencies or lack of completeness contained in the information disclosed by the client or other parties. Should inaccuracies, inconsistencies or lack of completeness be subsequently discovered, we reserve the right to amend our valuation assessment.
- Assumptions:** Although this report should be read in conjunction with all the information set out in our report, we would point out that we have made several assumptions as to town planning and tenure which are attached.
If any information or assumptions on which the valuation is based are subsequently found to be incorrect, then the valuation figure may also be incorrect and should be reconsidered.
We would like to point out that our valuation that appears herein reflects present market conditions. Certain risks may be or may not become insurable. For this reason, we strongly advise you to please yourselves as to the current insurance coverage and the risks that may be implicated should any insurance loss occur in case any fiscal operation is taken.
In our analysis, we assume that a reasonable level of financing will be available at commercially viable rates in order to facilitate the closure of transactions.
- General assumptions:** The report has been prepared with the following general assumptions and limitations:
- As in all valuations, the estimated results are based upon competent and efficient management and presume no significant changes in the economic environment from that as set forth in this report. Since our forecasts are based on estimates and assumptions which are subject to uncertainty and variation, we do not represent them as results which will actually be achieved.
 - Responsible ownership and competent property management are assumed.
 - The information furnished by others is believed to be reliable, but no warranty is given for its accuracy.
 - It is assumed that there are no hidden or unapparent conditions of the property, subsoil or structures that would negatively affect the value.
 - It is assumed that the property is in full compliance with all applicable national, and local environmental regulations and laws unless the lack of compliance is stated, described, and considered in the report.



*Achieve
Ambitions*

Jones Lang LaSalle España, S.A.

Paseo de la Castellana 79, 4^ª

28046 Madrid

Tel: +34 91 789 11 00 Fax: +34 91 789 12 00

- It is assumed that the property conforms to all applicable zoning, use regulations and restrictions.

Potential Transaction: This report is not a Due Diligence report and we would expect that any purchaser would complete a full Due Diligence prior to closing any transaction (commercial, legal, technical, planning, environmental, etc.). A potential purchaser would not rely on this report to close a transaction, as the purpose of this report is not to support such a transaction.

Liability Cap: We confirm that the liability of JLL to the Client for its own negligence causing death or personal injury is unlimited, but otherwise its liability is in any event limited to the fees effectively paid to JLL by the Client under this Agreement.

Independence: We confirm that JLL has policies in place to ensure independence in our valuations.

Rotation principles of the Valuers: We have a large enough team to enable rotation of the valuers when required. We have a team of more than 20 valuers in the Spanish Valuation Advisory team.

Executive Summary

Amazon Last Mile Delivery Station in Valladolid



Description

The property consists of a built to suit last mile logistics delivery station in construction located in Parque de las Marismas de Santoña, in Valladolid, Spain. The plot measures 41,942 sqm, on which 43,005 sqm are built. The breakdown of areas is 5,799 sqm of warehouse, 33,944 sqm of parking space and 2,198 sqm of office space. There is capacity for 429 Van parking spaces, and 136 car parking spaces. The property has a BREEAM Very Good Certification.

Location

The property is located in Valladolid, along Parque de las Marismas de Santoña Industrial Estate fronting the A-601, 6km from Valladolid city centre with direct access to N-601 and VA-30 Motorways. The location is very good, close to the city centre.

Tenure

The property is held freehold.

Net Market Value as at October 31st, 2023

€ 24,900,000

(TWENTY-FOUR MILLION NINE HUNDRED THOUSAND EUROS)

Our opinion of Net Value is stated as a figure net of purchaser's costs and is rounded.

Contents

	Page
1. Property Description	3
1.1. General Description	3
1.2. Building Specifications	3
1.3. Measurements.....	3
1.4. Site.....	4
1.5. Commentary.....	4
1.6. State of Repair	4
1.7. Environmental Considerations.....	5
2. Location	6
3. Legal.....	7
3.1. Tenure.....	7
3.2. Tenancy	7
3.3. Tenant.....	7
3.4. Purchaser's Costs.....	8
4. Macroeconomic Overview.....	9
4.1. Prime Rents	13
4.2. Investment.....	14
5. SWOT Analysis.....	18
6. Valuation Methodology.....	19
6.1. Valuation Approach	19
6.2. Leasing Comparables.....	19
6.3. Estimated Rental Value.....	20
6.4. Spanish Investment Comparables	20
6.5. Valuation Parameters	20
6.6. Financing and Suitability for Loan Purposes	21
7. Market Value	22
7.1. Reliance	22
7.2. Signature.....	22
7.4. Special Assumption Values	23
7.5. Confidentiality and Publication.....	23
7.6. Basis of Valuation.....	23
7.7. Due Diligence.....	23
7.8. Assumptions	24
7.9. Sources of Information	24
Appendix 1 – Valuation Calculations.....	26
Appendix 2 – BREEAM Certificate	27
Appendix 3 – Photos.....	28
Appendix 4 – General Principles adopted in the Preparation of Valuations and Reports	32
Appendix 5 – General Terms and Conditions of Business	34

1. Property Description

1.1. General Description

The property consists of a built to suit last mile logistics delivery station located in Parque de las Marismas de Santoña, in Valladolid, Spain. The plot measures 41,942 sqm, on which 43,005 sqm are built. The breakdown of areas is 5,799 sqm of warehouse, 33,944 sqm of parking space and 2,198 sqm of office space. There is capacity for 429 Van parking spaces, and 136 car parking spaces. The property is expected to obtain BREEAM Very Good Certification.

The warehouse portion amounts 5,799 sqm built plus 2,198 sqm of offices. The total built area amounts to 43,005 sqm. The warehouse has a clear height of 11.25m, has 7 level access loading bays, 40 Van loading spots, 40 Van waiting spots, and 2 Van rescue spots.

The remaining area is used for car parking (136 spaces) and van parking (429 spaces).

1.2. Building Specifications

The warehouse structure comprises concrete pad foundations and prefabricated concrete columns and beams. The roof comprises a steel deck with mineral wool insulation and weathered with a singly ply 1.5mm TPO membrane and polycarbonate roof lights. Rainwater disposal is achieved through a siphonic roof drainage and emergency overflows to the parapets.

The external walling will comprise of precast concrete panels with expanded polystyrene core. In addition, the project includes the construction of an office and administrative area and urbanization and landscaping works.

Fire Protection:

Fire Detection system:	Yes, automatic aspiration fire detection system and equipped fire hydrants
Automatic Sprinklers:	No
Hydrants:	Yes
Hose Reels:	Fixed firefighting hose reels with water reservoir and electric pump
Extinguishers:	Yes

Floor

Concrete screed Type: HA-300 / B / 20 / IIa (17 centimetres thick) with steel fibers, polished with a mechanical grinding machine for the whole asset (Warehouse + Offices) and ceramic flooring with PVC expansion joints in restrooms.

Docks and Free Height

The property benefits from 9 docks and a clear height of 4.5 - 13.8m in the warehouse and 2.7m in the offices.

1.3. Measurements

We have been provided by the client with areas breakdown as follows:

Plot Area	Parking Area	Warehouse Area	Office Area	Total Built Area
41,942 sqm	33,944 sqm	5,799 sqm	2,198 sqm	43,005 sqm

We have assumed that the areas provide are in accordance with the RICS' Code of Measuring Practice and therefore we have relied upon those areas for the purposes of this valuation.

Cadastre

The Cadastre property reference number is 8171335UM5087A0001KS and amounts to 41,942 sqm of Land and 43,005 sqm of Built areas.

Access

Access to the property is very good; the street is a wide, double-way paved street with raised sidewalks. The road access to the plot is wide enough for large vehicles to manoeuvre.

1.4. Site

The property comprises one cadastral plot of land amounting 41,942 sqm according to the information provided. The site is shown for identification purposes on the Ordinance Survey extract attached below, the extent of the shared site being shadowed in light red in accordance with our understanding of the site boundaries.



1.5. Commentary

Overall, the property is in a very good condition and all areas present good quality and state of repair. We have attached additional photographs in Appendix 2.

1.6. State of Repair

Unless expressly instructed, we do not carry out a structural survey, nor do we test the services or arrange for any investigations to be carried out to determine whether any deleterious materials have been used in the construction of the subject property or subsequent additions. We therefore do not give any assurance that any property is free from defect.

We seek to reflect in our valuations any readily apparent defects or items of disrepair, which we note during our inspection, or costs of repair which are brought to our attention. Our valuation has been undertaken on the basis that the property is in an excellent state of structural repair and condition and contains no deleterious materials and that the services function satisfactorily.

Deleterious Materials

We consider it unlikely that there are deleterious materials within the fabric of the building, being of new construction. We do not normally carry out investigations on site to ascertain whether any building was constructed or altered using deleterious materials or techniques (including, by way of example, high-alumina cement concrete, wood, wool as permanent shuttering, calcium chloride or asbestos).

Unless we are otherwise informed, our valuations are on the basis that no such materials or techniques have been used.

1.7. Environmental Considerations

Unless expressly instructed, JLL does not carry out site surveys or environmental assessments, or investigate historical records, to establish whether any land or premises are, or have been, contaminated. Therefore, unless advised to the contrary, our valuations are carried out on the basis that properties are not affected by environmental contamination.

No indications of past or present contaminative land uses were noted during the inspection. Our inspection was only of a limited visual nature and we cannot give any assurances that previous uses on the site or in the surrounding areas have not contaminated sub soils or ground waters. In the event of contamination being discovered, further specialist advice should be obtained. You are advised to ensure that your legal adviser takes up the usual enquiries on your behalf, in respect of possible contamination issues, prior to entering a commitment to purchase.

Ground Conditions

We have made the assumption that ground conditions are suitable for the current buildings and structures or any re-development. Since our normal enquiries and inspections did not suggest that there are likely to be archaeological remains present in or on the property, we have assumed that no abnormal constraints or costs would be imposed on any future development at the property by the need to investigate or preserve historic features. We do not normally carry out investigations on site in order to determine the suitability of ground conditions and services for the purposes for which they are, or are intended to be, put; nor do we undertake archaeological, ecological or environmental surveys.

2. Location

The property is located in Valladolid, along Parque de las Marismas de Santoña Industrial Estate fronting the A601, 6km from Valladolid city centre with direct access to N-601 and VA-30 Motorways. The location is very good, close to the city centre.

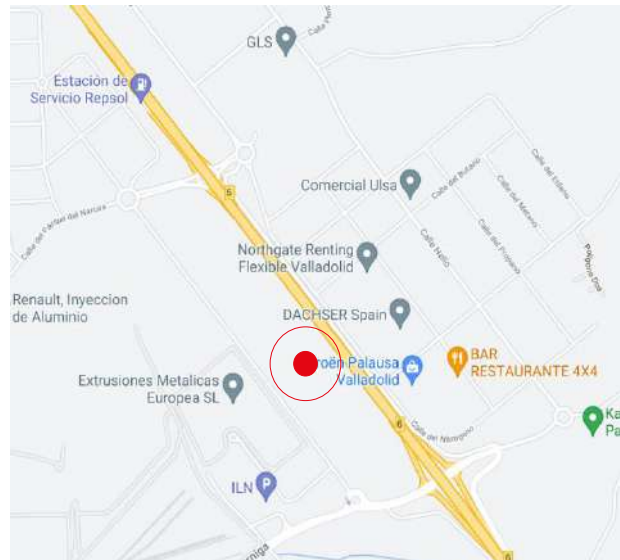
Valladolid is capital city of the province of Valladolid, located in the autonomous community of Castilla y León, to the north western of Spain. The city of Valladolid has a population of approximately 300,000 inhabitants (2023).

This area is one of the most attractive logistics areas in Valladolid, located along the VA-30 motorway and A-601 which runs east-west, connecting Valladolid to Madrid.

Micro location

The property is located in an established industrial location within Valladolid approx. 6Km south east from the city centre. The property benefits of being located by the A-601 highway close to the junction VA-30 motorway. The A-601 provides easy access into the city centre and the national motorway system.

Key occupiers within Valladolid industrial estates are Renault, Michelin, XPO, Iveco and Eurotrimer.



Connections

The excellent transport connections available in Valladolid include an airport, located 25 kilometres away from the property, as well as a high-speed train (AVE) station that puts Madrid about one hour away. All this and a dense road network and highways make Valladolid accessible from the main points of the peninsula.

3. Legal

3.1. Tenure

We understand that the property is held freehold. In general terms, we have assumed that there are no encumbrances or unduly onerous or unusual easements, restrictions, outgoings or conditions, likely to have an adverse effect upon the value of the property, and we have assumed that a good and marketable title is held.

In any case, we would recommend that the information regarding tenure is verified by your legal advisors and, furthermore, we would stress that the above assumptions regarding tenure should not be relied upon until they have been confirmed as being accurate by your legal advisors.

3.2. Tenancy

The property is currently let on a single-tenant basis, summarised as follows as provided by the client:

Tenant	Lease Start	Mandatory Period	Lease Duration	Annual Rent
Amazon Road Transport S.L.U.	25/01/2021	15 Years	15 + 5+ 5	€ 1,127,528

3.3. Tenant

Amazon

The property is let to Amazon Road Transport S.L.U. a Spanish limited company 100% owned by Amazon EU S.à.r.l. as Parent Company Guarantee. The D&B rating of Amazon EU S.à.r.l. fluctuates between 5A 1 and 5A 2 because Amazon EU tends to shift a large part of its profit to its parent company in the USA. Its parent company Amazon.com Inc. (USA) is rated AA by S&P with a recent upgrade in May/June 2021. Amazon is regarded as a very Prime tenant.

Amazon.com, Inc. is an American multinational technology company based in Seattle, Washington. In 2022, the company employees more than 1,540,000 workers worldwide, including over 1,100,000 in the U.S. and 200,000 in Europe.

Amazon is ranked in the Big Four technology companies in the world together with Apple, Google and Meta. In fact, the company is commonly known as the world's largest online retailer, but it is also a worldwide leading company in cloud computing, digital streaming, and artificial intelligence.

The company reported revenues of \$514 billion in 2022, which represents an increase of 9% from 2021. The company, who has invested ca. \$300M in safety requirements during 2021, has prioritize first-need services to their customers and employees, has demonstrate a great resilience to COVID-19 crisis effects.

Amazon launched its website in the US in 1995 and after three years it opened its digital doors in the United Kingdom and Germany. France followed in 2000. Ten years later, in November 2010, Amazon launched in Italy, while in 2011, Spain became the latest country in Europe where Amazon hosts a dedicated ecommerce website.

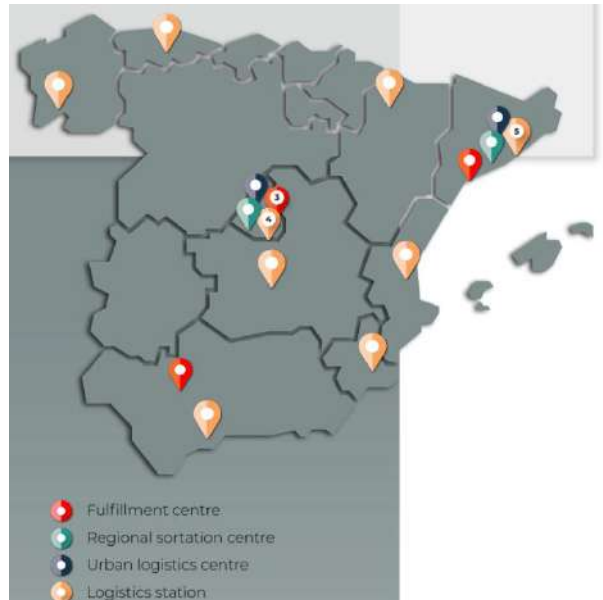
As of 2022, Amazon has 8 fulfilment centres in Spain with about 4,100 employees working for them, including both Amazon Spain Fulfilment and Amazon Road Transport Spain.

Amazon has become one of the key driving forces behind the automation of the goods distribution logistics industry. The company has more than 750,000 robots inside its fulfilment centres across the world.

Amazon logistics footprint in Spain

In Spain, the company operates with 4 different types of logistics centres:

- 9 Fulfilment centres: Storage, in-bound and out-bound logistics. Products are received from the suppliers, classified and stored. Afterwards, the orders are prepared and packaged to be sorted and shipped to the different distribution centres around the country. The company usually invests a significant amount of money in technology and building specifications in order to gain logistics efficiency. In Spain, the fulfilment centres are located in Madrid (San Fernando and Alcalá de Henares), Barcelona (El Prat de Llobregat, Castellbisbal, Sabadell and Martorelles), Toledo (Illescas), Seville (Dos Hermanas) and Guadalajara (Alovera).
- 2 Urban logistics centres: within the municipalities of Madrid and Barcelona, these buildings are conceived to respond to express-shipment deliveries (Prime Now).
- 16 Logistics stations: conceived to reinforce the distribution processes. Located in last-mile areas of Seville, Valencia, Madrid, Barcelona, Bilbao, Oviedo, Málaga, Pontevedra Alicante and Murcia.
- 2 Regional sortation centres: focused on the distribution of the packages received from the fulfilment centres to the last-mile distribution centres. These stations are located in Getafe (Madrid) and Barberà del Vallès (Barcelona).



3.4. Purchaser's Costs

The Net Market Value stated in our reports is the value after Purchaser's Costs as defined below or Gross Market Value less Purchaser's Costs. The purchase of commercial property in Spain is a fairly straightforward process. Most of the transaction costs are standard throughout the country although each region is entitled to set its own document tax rate. The breakdown of Purchaser's Costs is as follows:

- Legal Fees including Public Notary, Property Registry and Lawyers taken as average costs 0.5%.
- Stamp Duty at the rate of 2.0 % would be chargeable on a purchase of the property. If the transaction on this property is seeking to take advantage of an avoidance scheme, you should be aware that the government is trying to close avoidance loopholes. We would therefore recommend seeking advice on any avoidance schemes in place of this property.

All of our valuations reflect the price that we would expect to appear in the (notional) sales contract and is therefore the net value ignoring any cost of disposal. In accordance with normal practice, we deduct from the gross valuation figure an allowance for usual purchasers' costs to arrive at a net valuation price.

4. Macroeconomic Overview

The revision of national accounts conducted by the INE has revealed that the Spanish GDP is 1.6% higher than the previous estimation. The new GDP data shows that Spain's recovery after the impact of the pandemic has been significantly faster than initially anticipated, primarily driven by better consumer spending performance. Although monthly indicators still point to weak economic growth in the third quarter.

However, the composite PMI index improved for the first time in six months, although it remains close to the 50-point threshold that separates expansion from contraction. While activity in the manufacturing sector remains limited, the gap with the services sector has considerably narrowed, indicating that the slowdown has become more widespread in the economy. According to Oxford Economics estimates, GDP will grow by 2.4% in 2023 and moderate its pace to 1.3% in 2024.

After growing at a record pace in the first half of 2023, employment data indicates that job creation has significantly cooled down. Meanwhile, the unemployment rate remains high but is close to historical lows. According to Oxford Economics forecasts, the unemployment rate could reach 11.5% during the last quarter of the year, resulting in an average rate of 12% for 2023. It is projected to decrease to 11.6% in 2024.

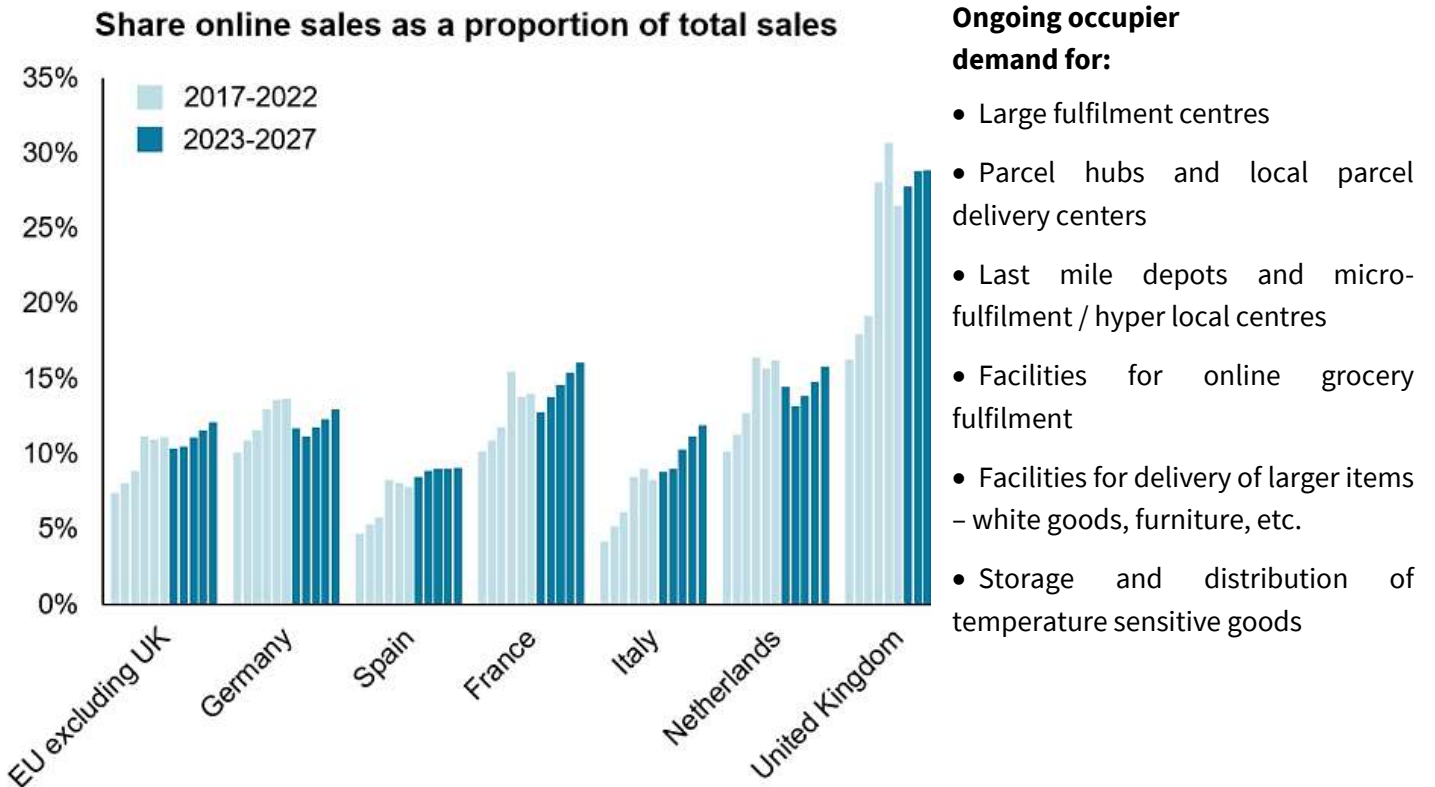
While household savings and the strength of the labor market have been the main supports for private consumption, the slower expected employment growth means that income growth will increasingly depend on wage increases. If economic activity weakens more than expected and the labor market worsens, household spending could decrease significantly. Oxford Economics forecasts consumer spending to increase by 1.6% this year and in 2024.

Inflation rose to 3.5% in September due to an increase in energy prices. The rise in energy costs is driving inflation up again from the summer low, and it is expected to remain elevated in the last months of this year. Core inflation continues to decline, but at a very gradual pace. According to Oxford Economics, average inflation will be around 3.7% this year and 2.6% in 2024.

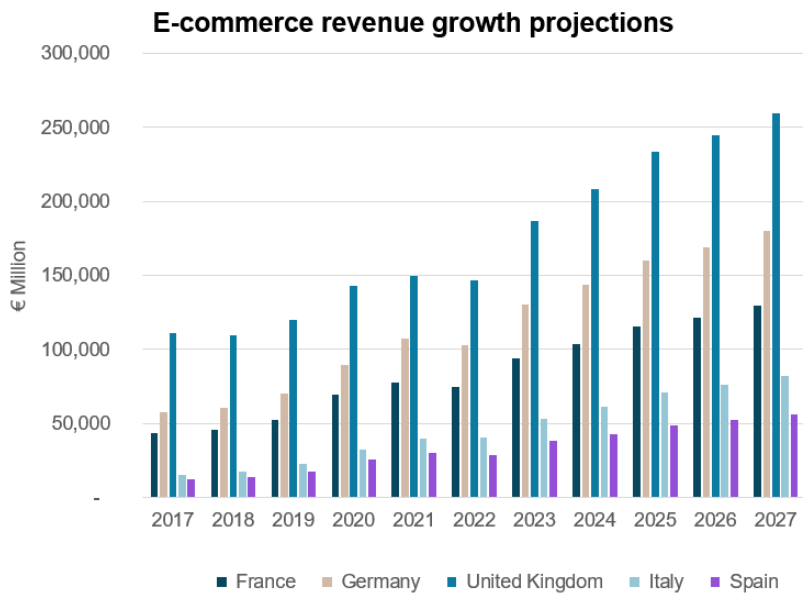
According to data from the Ministry of Transport, Mobility and Urban Agenda, after a gradual increase in non-residential building costs since late 2020, reaching a historical peak in May 2022 (with an index of 143), it has been declining since then, reaching an index of 132.5 at the end of last year. In the first seven months of 2023, the index of non-residential building costs has remained stable, but if we compare the latest available data, it is still 25% higher than in the same period of 2019.

The trade in goods is decreasing in real terms, influenced by a weaker global economy. The recovery of tourism and its income due to price increases, which have returned to pre-pandemic record levels, has partially offset the rise in energy costs, allowing Spain to maintain a current account surplus despite the growing trade deficit. According to Oxford Economics estimates, exports of goods and services could grow by 4% in 2023 and 2.3% in 2024.

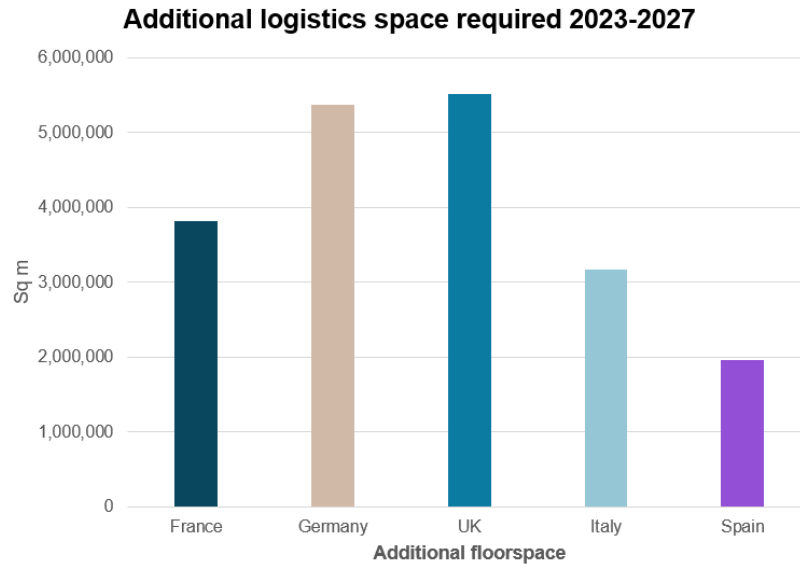
E-commerce will continue to drive occupier demand for a variety of logistics buildings although at a slower pace than in previous years.



Spain will need some 400,000 sqm of logistics space per year to meet e-commerce demand, until 2027.



Source: Statista (December 2022)
 Note: Data shown is using current exchange rates and reflects market impacts of the Russia-Ukraine war



Source: JLL based on Statista (December 2022) e-commerce forecasts & Prologis floorspace to e-commerce sales ratio

Some key e-commerce takeaways

- Further growth in e-commerce will drive requirements for different types and sizes of logistics buildings
- Increasing share of food retail being fulfilled through e-commerce
- Shorter lead times and rapid fulfilment increase the need for more facilities.

Supply and demand

Madrid and Barcelona are progressing at different paces

In the Madrid market, logistics take up in the first nine months of 2023 has decreased by 10% compared to the same period of 2022, when it reached peak levels alongside 2021, and increased by 8% compared to the average of the first nine months over the last five years. The economic situation prolonged decision-making in the first half of the year, leading to moderation in leasing volumes. In the third quarter, several processes that were in negotiation and were delayed in previous quarters were concluded, driving leasing activity to reach 361,500 sqm, representing a quarterly increase of 97% and a year-on-year increase of 26%. The third ring has stood out in terms of leasing volume, with strong interest in the municipalities of Illescas and Cabanillas del Campo. Some notable transactions include Ontime leasing a 51,000 sqm warehouse in the Technological Logistics Park-Noblejas (Toledo), under a turnkey arrangement, and Alloga renting two 21,000 sqm warehouses in the logistics park being developed by Delin Property in Illescas, one of which has recently been constructed and the other is scheduled for completion in the third quarter of 2024.

In the Catalan market, logistics take up has decreased by 26% in the first nine months of 2023 compared to the same period last year and reduced by 18% compared to the average of the first nine months over the last five years. In the third quarter, leasing volume reached around 72,000 sqm, marking three consecutive quarters of decline since the beginning of the year, due to economic uncertainty prolonging decision-making and limitations in quality supply. As a result, take up is down 57% year-on-year and decreased by 27% compared to the previous quarter. The second ring has dominated demand interest during the third quarter, with noteworthy transactions such as Talgroup Import leasing a 14,400 sqm warehouse in Sant Feliu de Buixalleu (Gerona) to expand its facilities and Sertrans

occupying a 14,000 sqm warehouse in Vilanova del Vallès (Barcelona). In the Catalan market, the slowdown in absorption temporarily eases supply constraints, while upward pressure on rents persists.

In the first nine months of 2023, 3PL operators continue to lead leasing activity in both Madrid and Barcelona markets, at the expense of demand from retailers and e-commerce operators, which had a greater presence in 2022.

In the Madrid market, construction of around 279,000 sqm (70% speculative) was completed during the third quarter. Six speculative projects were added to the market, contributing approximately 194,000 sqm to the availability for this quarter, among which the completion of an 88,000 sqm warehouse in the municipality of Torrejón de Ardoz stands out. This explains why the vacancy rate increased to 6.82% in the third quarter from 6.47% at the end of the second quarter.

In the Barcelona market, completions originally planned for the third quarter have been delayed until the end of the year, so no new product was added to the market in the last quarter. This circumstance explains why the vacancy rate decreased to 3.39% in the third quarter from 3.78% registered in June.

During 2023 and 2024, approximately 988,000 sqm of new logistics product will be added to the Madrid market and 590,000 sqm in the Barcelona market. In Madrid, 60% of the projects are speculative, mostly concentrated in the third ring (municipalities of Illescas, Alovera, and Torija), with the municipality of Pinto standing out in the second ring, and the neighborhood of Villaverde in the municipality of Madrid gaining relevance in the first ring. In Barcelona, 80% of the projects are speculative, with a notable project being developed by Panattoni in La Bisbal del Penedés, which will feature over 100,000 sqm and is expected to be completed by the end of 2023. Given the scarcity of quality supply available in the first ring of Barcelona, the refurbishment of an obsolete 7,000 sqm warehouse in Prologis Park Sant Boi (Sant Boi de Llobregat), marketed by JLL, stands out, providing new last-mile product to the market in the last quarter of the year.

In the coming months, due to the economic situation influenced by high construction costs and increasing financing costs, the completion of some projects will continue to be delayed. Additionally, speculative projects are being increasingly put on hold, awaiting better returns and financing conditions, while turnkey projects will gain more prominence. This situation will exacerbate the scarcity of available quality supply and will continue to put upward pressure on rents.

Logistics take-up in Madrid



Logistics take-up in Barcelona



4.1. Prime Rents

Rents continue to grow, albeit at a more moderate pace

Rental growth has continued during the third quarter of 2023, driven by solid demand for quality warehouses and limited supply, which has been exacerbated by increasing construction and financing costs. The Madrid market has experienced a progressive growth in rental prices over the past year. Prime rent stands at €6.50/sqm/month in the third quarter, remaining stable compared to the previous quarter and increasing by 7% annually, the highest annual increase in the past five years (excluding 2021). These rental levels are the highest recorded since 2009.

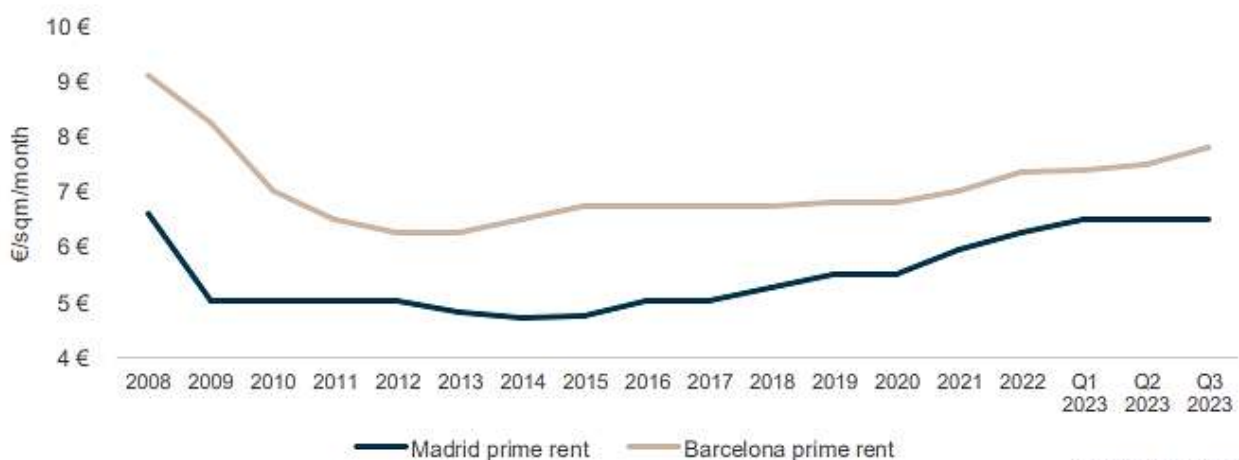
In the Catalan market, prime rent reached €7.80/sqm/month in the third quarter, representing a 4% increase compared to the previous quarter and a 9% increase on an annual basis, also recording the highest annual increase in the past five years, similarly to the Madrid market. This rental level is the highest since 2010.

Prime rents in the second ring of Madrid and Barcelona are currently at €5.65/sqm/month and €6.40/sqm/month, respectively, representing a year-on-year increase of 3% and 2.5%. Additionally, prime rents in the third ring have seen an annual increase of 5% in Madrid and 2.5% in Barcelona. It is also worth noting the widespread increase in minimum rents in the second and third rings of Madrid, with annual growth of 6% and 14%, respectively, as well as in the second ring of Barcelona (+6.5% on an annual basis).

Overall, rental growth has continued its upward trend in the third quarter of 2023, although more moderately than in previous quarters. The lack of transactions explains the stability of rents in some areas. Prime rental levels in the Barcelona market are the only ones that have experienced a higher year-on-year growth in the third quarter (+9%) compared to previous quarters, due to limited vacancy against high demand and scarcity of available land.

We expect that limited supply, intensified by inflation, a slowdown in construction, and limited speculative projects, will maintain upward pressure on rental prices until the end of 2023, with annual rental growth of around 5% in Madrid and 9% in Barcelona. For the next four years, we estimate that the pace of growth will be more moderate than in previous years (after registering maximum growth) and considering that demand may moderate due to current uncertainties and lower speculative project development. Thus, rental growth is expected at an average rate of 2.5% per year in both markets.

Prime rents evolution in Madrid and Barcelona



Source: JLL Research

Prime rents by rings in Madrid and Barcelona

Madrid			Barcelona		
	€/sqm/month			€/sqm/month	
	Min	Max		Min	Max
1 st Ring	4.80	6.50	1 st Ring	6.00	7.80
2 nd Ring	4.25	5.65	2 nd Ring	5.00	6.40
3 rd Ring	3.30	4.10	3 rd Ring	3.00	4.25

4.2. Investment

Despite investor appetite, the slowdown in investment is intensifying

Despite strong investor appetite for the logistics sector, the slowdown in transactional activity that began at the end of 2022 has intensified during 2023 in response to rising interest rates and higher financing costs. In this sense, a cycle shift has occurred, resulting in a gap between supply and demand in terms of prices, which is limiting transactional activity. The increase in the cost of money, as well as the uncertainty in determining the value of properties, pose significant challenges for project financing.

The volume of logistics investment is around 875 million euros in the first nine months of 2023, which represents a 60% decrease compared to the same period in 2022. This decrease can be attributed to the fact that in the first nine months of 2022, three large-volume portfolios (each around 300 million euros) were transacted, accounting for 42% of total investment in this period. Excluding portfolios exceeding 300 million euros, logistics investment decreased by 30% during the first nine months of this year compared to the same period of 2022 and declined by 4% compared to the average of the first nine months of the last five years. Logistics investment exceeded 240 million euros in the third quarter, representing a 67% decrease on a year-on-year basis and a 21% decrease on the quarterly comparison.

Relevant transactions in the third quarter include AB Sagax's acquisition of 19 logistics assets in different provinces of Spain for 66 million euros, Panattoni's sale of the fully leased 46,000 sqm Panattoni Park Murcia I logistics park to Alfil Logistics, EQT Exeter's purchase of a 12,900 sqm warehouse in the third ring of Barcelona, and Moyca Grapes' sale of a warehouse in Totana (Murcia) under the sale & leaseback modality.

Land purchases during the first nine months of 2023 have decreased compared to the same period in previous years, as land prices continue to be at their highest due to both the scarcity of large finalistic plots and the increase in urbanization costs.

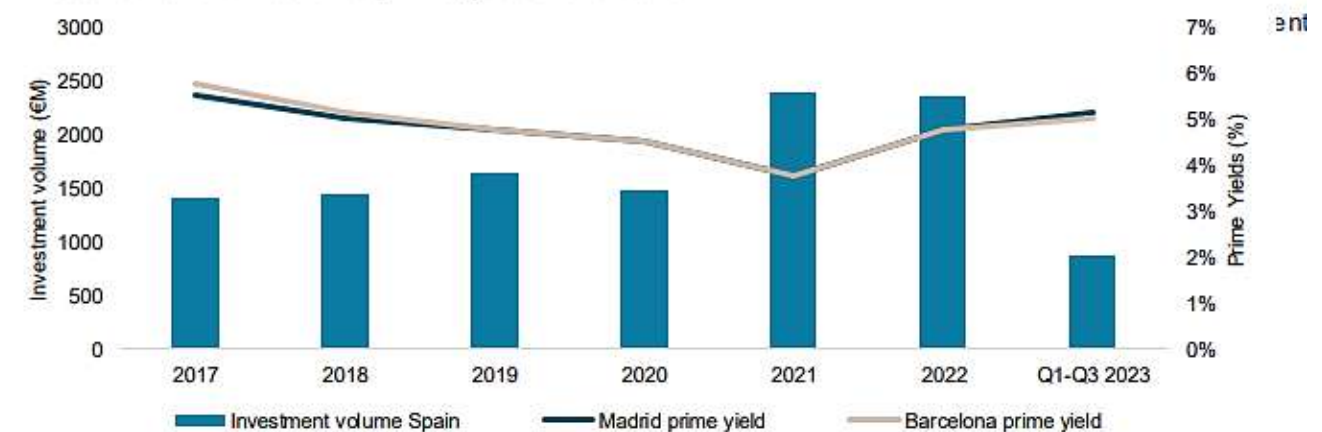
In the first nine months of 2023, investment in provinces other than Madrid and Barcelona accounted for 55% of total investment, compared to 30% in the first nine months of 2022. This has been driven by Angelo Gordon's acquisition of four logistics warehouses in the Basque Country and Cantabria from Uvesco, and AB Sagax's portfolio acquisition of 19 assets, most of which are located outside Madrid and Barcelona.

Around 37% of total investment in the first nine months of 2023 corresponds to logistics portfolios, compared to 60% in the same period of 2022. The average ticket size of portfolio transactions is around 87 million euros this year (compared to 115 million euros in 2022). In the current context of higher financial costs and increased credit accessibility requirements, the financing needs of companies are driving sale & leaseback transactions, which have

reached around 200 million euros, a 98% increase compared to the previous year. These types of transactions represent 25% of logistics investment in Spain, compared to 5% in the first nine months of 2022.

In terms of investor profile, funds have remained the most active in the market in the first nine months of the year, accounting for 75% of the total volume and slightly increasing their share compared to the same period of 2022 (70%). SOCIMIs/REITs have increased their presence, accounting for 15% of total investment, up from 4% in 2022, driven by AB Sagax's portfolio acquisition in the third quarter. Private investors continue to have limited prominence, accounting for 4% of the total volume, similar to 2022.

Investment volumes and prime yields evolution



Note: investment volumes include deals >€5M, forward funding, forward purchase, sale and leaseback, owner occupier and re-development. Land purchase, development and entity deals/M&A (without 100% real estate collateral) are excluded.

Source: JLL Research

Yields continue to increase, but are expected to stabilize in 2024

After reaching the lowest recorded levels, prime yields in the logistics market started to show an upward trend in mid-2022 because of the rise in interest rates to combat inflation, and the consequent impact on financing costs and the progressive increase in the 10-year bond yield.

Thus, logistics prime yields reached 5.15% in the Madrid market at the end of the third quarter, representing an increase of 15 basis points compared to the previous quarter and 90 basis points compared to a year ago.

In the Catalan market, prime yields are at 5.00%, which is an increase of 15 basis points per quarter and 75 basis points in the annual comparison. The limited availability of product and land in the Barcelona market has led investors to perceive greater security in contracts and rents, as operators have fewer alternatives in the market. Therefore, the yield has been below that of the Madrid market since the second quarter of 2023.

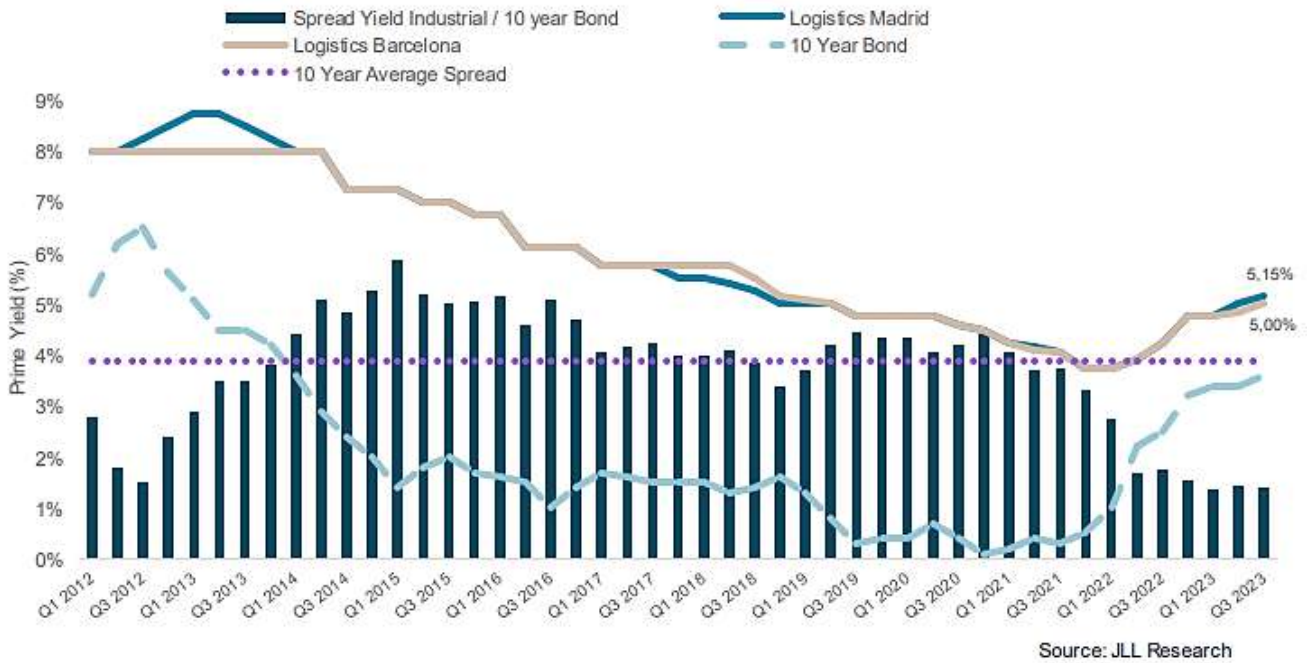
Thus, prime yields have returned to levels similar to those before the pandemic, as the last time these data were recorded was in the first half of 2019, both in Madrid and Barcelona, which shows the speed of market adjustment in recent quarters. It is estimated that the upward pressure on prime yields will continue until the end of 2023 and stabilize in 2024, with even the possibility of moderate adjustments during the next year.

There is still investor appetite and liquidity in the market, and the industrial and logistics sector remains strong in terms of demand, rents, and occupancy. Therefore, we expect a rebound in transactional activity as we approach the end of interest rate increases, which will bring greater certainty to the market.

On the other hand, it is worth considering that the Spanish logistics market has a significant stock of currently occupied obsolete and old warehouses, which have the potential to be converted into modern, state-of-the-art

buildings that meet ESG criteria. These sustainable buildings entail fewer risks, and combined with their relative scarcity, they can drive up prices, representing an investment opportunity.

Logistics prime yields



Prime rents in Europe forecast

Prime rental growth forecasts in Europe (% annual) 2023-2027



Prime Capital Values growth forecasts in Europe (% annual) 2023-2027



Source: JLL Research

Recent Amazon Europe Transaction

Location	Country	Transaction Date	Size sqm	Initial Lease	NIY %
Amazon Constantí (Delivery)	Spain	Q1 2023	11,632	15 yrs	6.10%*
Amazon Getafe (Sky)	Spain	Q1 2022	16,467	15 yrs	3.30%
Amazon Dijon	France	Q1 2022	12,266	12 yrs	3.00%
Amazon Málaga (Last-Mile)	Spain	Q1 2021	17,895	15 yrs	3.95%
Amazon Coslada (Last-Mile)	Spain	Q1 2021	14,700	15 yrs	3.85%
Amazon Alcalá (Sortation)	Spain	Q3 2020	75,077	15 yrs	3.65%
Amazon Getafe (Sortation)	Spain	Q2 2020	58,030	12 yrs	3.90%
Amazon Berlin	Germany	Q1 2020	34,500	15 yrs	3.80%
Amazon Erfurt	Germany	Q1 2020	23,780	10 yrs	3.75%
Amazon Barcelona Airport – BCN1N	Spain	Q3 2019	204,380	-	3.70%
Amazon Gavilanes y Torrejón	Spain	Q3 2020	110,000	-	3.85%
Amazon Alcalá de Henares	Spain	Q4 2020	75,000	-	3.65%
Amazon – Mega Park	Spain	Q3 2020	200,000	-	4.00%

*Estimated yield based on two transactions, one in Spain and one in Italy

As a conclusion, we highlight that Amazon comparables are being set on a Pan-European level. The yield spreads difference is typically 40-100 bps in European markets and depend on the micro market situation and other inherent factors or market maturity.

Also, we consider important to say that both leasing and investment activity have experienced an important slowdown this year and it is expected to continue, and as a result, no leasing nor investment deals involving Amazon have been closed.

5. SWOT Analysis

Strengths

- Strategically located in an excellent logistics area of Valladolid.
- Very good access and direct connection to A-601 motorway, which connects with Valladolid and neighbouring towns.
- Valladolid airport less than 30 minutes away by car.
- Amazon is a grade AAA tenant. Long lease term with guarantees.

Opportunities

- Logistic operators and users give great importance to new logistics parks since they are equipped with all relevant services.
- Sustainable features and high-quality standards in new build properties.
- The parking plots could be developed in the future.

Weaknesses

- Valladolid is a Tier 2 city, compared to Madrid or Barcelona.
- Less leasing and Investment activity compared to Tier 1 cities.

Threats

- Macroeconomic environment

6. Valuation Methodology

6.1. Valuation Approach

The primary valuation approach adopted is the Income Capitalisation approach, although we have had regard to price per sqm indicators as well.

Income Capitalization Approach

In arriving at our opinion of the Market Value, we have used the Income Capitalisation approach (Term & Reversion Method).

This is the traditional method of valuing investment properties. The market value is derived by capitalising the estimated net income from the property on a term and reversion basis. It involves the capitalisation of the present income over the period of its duration together with the valuation of each subsequent different rent likely to be received following market rent reviews or following re-letting for their separate estimated durations, each discounted to a present value. The yield or yields applied to the different income categories reflect all the prospects and risks attached to the income flow and the investment. The yields are derived from a combination of analysis of completed comparable investment transactions and general experience and market knowledge. The most important yield is the equivalent yield, although regard must be had to the yield profile of the investment over time, particularly the initial yield at the date of the valuation.

Capital Value per sqm

This comprises an assessment of the Capital value of the property based on an analysis of investment transactions and market information relating to current pricing on an overall value per square meter basis. It is an unsophisticated form of valuation technique which if not adjusted, fails to have regard to the present and near future income flow derived from the existing lease structure. However, it is fairly common practice in the marketplace and since the purpose of our valuation is to arrive at an assessment of the open market value of the property, we have regard to this as one of the basis of valuation.

6.2. Leasing Comparables

The information below is a sample of closed rents for Amazon properties in Spain, for the warehouse portion, including parking spaces and outdoor areas:

Location	Country	Date	Size sqm	Initial Lease	(~)Rent
Amazon Valencia	Spain	Q1 2022	14,139	15 yrs	15.00 (€/sqm/m)
Amazon Getafe	Spain	Q1 2022	16,467	15 yrs	13.00 (€/sqm/m)
Amazon Gavilanes (Last-Mile)	Spain	2021	16,467	15 yrs	13.00 (€/sqm/m)
Amazon Móstoles (Last-Mile)	Spain	2021	9,899	15 yrs	15.00 (€/sqm/m)
Amazon Montcada (Last-Mile)	Spain	2021	13,492	15 yrs	10.90 (€/sqm/m)
Amazon Valencia (Last-Mile)	Spain	2021	14,388	15 yrs	16.30 (€/sqm/m)
Amazon Coslada (Last-Mile)	Spain	2021	14,700	15 yrs	15.20 (€/sqm/m)
Amazon Málaga (Last-Mile)	Spain	2020	17,895	15 yrs	14.30 (€/sqm/m)
Amazon Alcalá (Sortation)	Spain	2020	75,077	15 yrs	4.50 (€/sqm/m)
Amazon Mollet del Vallés	Spain	2020	12,800	-	5.75 (€/sqm/m)
Amazon Parets del Vallés	Spain	2021	14,625	-	- (€/sqm/m)
Amazon Villaverde	Spain	2021	18,994	-	7.52 (€/sqm/m)
Amazon Getafe	Spain	2021	13,029	-	8.06 (€/sqm/m)

As shown in the table above, the range of rents signed in recent years basically range from € 4.50/sqm/month, for the large sortation centres, up to € 16,30/sqm/month for the property in Valencia. It is important to mention that included in these warehouse rents, there are usually rents allocated to the van and car parking. There is less transparency on these amounts, but we understand that the range is typically between €1,00 and €2,00/sqm of land area per month.

6.3. Estimated Rental Value

Our opinion of ERV is based upon a combination of letting evidence and prevalent factors in the surrounding areas including supply, demand and vacancy, together with the professional opinion of the experienced analysts of our industrial agency team. We provide below our estimated rental values for the property:

- Warehouse and Office areas ERV: € 6.00/sqm/month
- Van and car parking area: € 1.25/sqm/month based on land area.

6.4. Spanish Investment Comparables

Regarding the investment information, below we have included all the deals we have information of for Amazon properties in Spain in recent years:

Location	Country	Transaction Date	Size sqm	Initial Lease	NIY %
Amazon Constantí (Delivery)	Spain	Q1 2023	11,632	15 yrs	6.10%
Amazon Getafe (Sky)	Spain	Q1 2022	16,467	15 yrs	3.30%
Amazon Málaga (Last-Mile)	Spain	Q1 2021	17,895	15 yrs	3.95%
Amazon Coslada (Last-Mile)	Spain	Q1 2021	14,700	15 yrs	3.85%
Amazon Alcalá (Sortation)	Spain	Q3 2020	75,077	15 yrs	3.65%
Amazon Getafe (Sortation)	Spain	Q2 2020	58,030	12 yrs	3.90%
Amazon Gavilanes y Torrejón	Spain	Q3 2020	110,000	-	3.85%
Amazon Alcalá de Henares	Spain	Q4 2020	75,000	-	3.65%
Amazon – Mega Park	Spain	Q3 2020	200,000	-	4.00%

Other Investment Comparables

Location	Country	Transaction Date	Size sqm	Initial Lease	NIY %
Manises - Valencia	Spain	On the Market	19,300	5 yrs	5.35%
Sabadell Barcelona	Spain	Q3 2023	22,375	7 yrs	5.30%
Murcia	Spain	Q2 2023	46,200	19 yrs	5.00%
Santa Perpetua, Barcelona	Spain	Q1 2023	21,000	5 yrs	4.75%
Gelida, Barcelona	Spain	Q1 2023	25,000	5 yrs	5.20%

6.5. Valuation Parameters

General Assumptions

- Valuations are provided net of purchaser's costs.
- 100% ownership assumed.
- All of our valuations do not take into account gearing or taxation.

Expenses and Non-Recoverable Costs

We have adopted 0.5 % management fees as non-recoverable costs. All other costs are borne by the tenant.

Yields

- Net Initial Yield: 4.40 %
- Net Equivalent Yield: 4.28 %
- Net Reversion Yield: 4.23 %

Marketability

Pursuant to the factors mentioned above, we are of the opinion that the sale of the subject property would be expected to take between 6 and 9 months in the current market, including full due diligence and financing.

In terms of investor demand, we would expect that both domestic and international buyers would look into the subject asset; we would include International Funds, Real Estate companies, Listed companies., Insurance and Sovereign Wealth Funds.

Lettability

We are of the opinion that if the entire property were vacant, we would expect that due to its location, size, and characteristics, it would take between 9-15 months to be 100% let to a new tenant, including time for negotiations and incentives.

With reference to tenant's incentives, we would estimate 3-5 months' rent in the current market.

6.6. Financing and Suitability for Loan Purposes

On the basis of the information provided and subject to the comments contained within this report, we consider that the property could form suitable security for a mortgage advance given the tenant covenant strength, its location and good quality asset.

7. Market Value

Having regard to the foregoing, we are of the opinion that the Market Value of the freehold interest in the property, as of October 30th, 2023 is:

€ 24,900,000

(TWENTY-FOUR MILLION NINE HUNDRED THOUSAND EUROS)

Our opinion of Market Value is stated as a figure net of purchaser's costs assumed to be 2.5% and is rounded.

7.1. Reliance

This report is not a due diligence report. We would expect that a purchase of the property would complete further studies including a full Due Diligence prior to closing a transaction.

7.2. Signature



Felix Painchaud, MRICS

Senior Director - Head of RICS Valuations

Value and Risk Advisory

Jones Lang Lasalle España, S.A.



Angeles Lusarreta, MRICS

Senior Director - Head of Industrial & Logistics

Value and Risk Advisory

Jones Lang Lasalle España, S.A.

7.4. Special Assumption Values

We have also calculated the Vacant Possession Value and the Reinstatement Value as per your instruction letter:

The Property is vacant and available to be let

We are of the opinion that the value of the property under the special assumption that it is vacant and available to let, given for your guidance, but without liability, is:

€ 18,900,000

(EIGHTEEN MILLION, NINE HUNDRED THOUSAND EUROS)

Reinstatement Cost

Our informal estimate of rebuilding costs, given for your guidance, but without liability, is:

€ 18,720,000

(EIGHTEEN MILLION, SEVEN HUNDRED AND TWENTY THOUSAND EUROS)

This includes an allowance for fees and demolition but not for inflation during either period of insurance or rebuilding and excludes any loss of rental income. Our informal valuation excludes Value Added Tax.

7.5. Confidentiality and Publication

Finally, and in accordance with our normal practice we confirm that the Report is confidential to the party to whom it is addressed for the specific purpose to which it refers. No responsibility whatsoever is accepted to any third party and neither the whole of the Report, nor any part, nor references thereto, may be published in any document, statement or circular, nor in any communication with third parties without our prior written approval of the form and context in which it will appear.

7.6. Basis of Valuation

Our valuation has been carried out in accordance with the Practice Statements contained in the RICS Valuation Standards published by the Royal Institution of Chartered Surveyors, by valuers who conform to the requirements thereof. Our valuations may be subject to monitoring by the RICS. The report is subject to, and should be read in conjunction with, the attached General Terms and Conditions of Business and our General Principles Adopted in the Preparation of Valuations and Reports which are attached in the Appendix. No allowance has been made of any expenses of realisation, or for taxation (including VAT) which might arise in the event of a disposal and the property has been considered free and clear of all mortgages or other charges which may be secured thereon.

7.7. Due Diligence

This report is not a Due Diligence report and we would expect that any purchaser would complete a full Due Diligence prior to closing any transaction (commercial, legal, technical, planning, environmental, etc.). A potential purchaser would not rely on this report to close a transaction, as the purpose of this report is not to support such a transaction.

7.8. Assumptions

Although this report should be read in conjunction with all the information set out in our report, we would point out that we have made several assumptions which are attached. If any information or assumptions on which the valuation is based are subsequently found to be incorrect, then the valuation figure may also be incorrect and should be reconsidered.

In our analysis we assume that a reasonable level of financing will be available at commercially viable rates in order to facilitate the closure of transactions.

7.9. Sources of Information

We have inspected the premises externally and internally and carried out all the necessary enquiries with regard to rental and investment value, planning issues and investment considerations. We have not measured the property and have relied upon the areas supplied by the client.



APPENDIX

Appendix 1 – Valuation Calculations

Market Value

Summary Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 10/30/2023

Property

Address Valladolid,
External ID

Gross Valuation 25,497,508
Capital Costs 0
Net Value Before Fees 25,497,508

Less Stamp Duty @2.00% Net Sale Price 497,512
Legal Fee @0.25% Net Sale Price 62,189
Agents fee @0.25% Net Sale Price 62,189

Net Valuation 24,875,618
Say 24,900,000

Equivalent Yield 4.2729% True Equivalent Yield 4.3906%
Initial Yield (Valuation Rent) 4.4% Initial Yield (Contracted Rent) 4.4%
Reversion Yield 4.2285%

Total Valuation Rent 1,127,528 Total Contracted Rent 1,127,528
Total Rental Value 1,083,568 Number of Tenants 1
Capital Value Per Area 594

Running Yields

Date	Gross Rent	Operating Expense	Ground Lease Expenses	Net Rent	Annual	Quarterly
10/30/2023	1,127,528	-5,638	0	1,121,890	4.4000%	4.5237%
9/24/2036	0	-62,883	0	-62,883	-0.2466%	-0.2462%
12/24/2036	1,083,568	-5,418	0	1,078,150	4.2285%	4.3426%

Yields Based On Gross Value

Tenants

Tenant Name	Suite	Next Review	Earliest Termination	CAP Group	Method	Contracted Rent	Valuation Rent	Rental Value	Gross Value	Initial Yield	Initial Yield (Contracted)	Equivalent Yield	Reversionary Yield
Amazon Road Transp			9/23/2036	EY	Initial Yield(4.4%)	1,127,528	1,127,528	1,083,568	25,497,508	4.4000%	4.4000%	4.2729%	4.2285%

Appendix 2 – BREEAM Certificate

BREEAM® ES

Estándar en Construcción Sostenible
www.breeam.es
www.breeam.com

Certificado Final

Este documento certifica que:

NAVE LOGÍSTICA HISPAVIMA VALLADOLID
 Calle del Parque de las Marismas de Santoña,
 S/N - Polígono Industrial Jalón
 47013 - Valladolid

ha sido evaluado según
BREEAM ES Nueva Construcción 2015

por un Asesor para:
HISPAVIMA S.L.

y ha obtenido una clasificación de **58,65%**

Muy Bueno

Código del certificado: **BNC-0821-056/CF** Edición del Certificado: **01**

22 de julio de 2022

NTT DATA Europe & Latam Green Engineering, S.L.U.

Fecha de Expedición:

Organización Autorizada:

Firmado para ITG

Asesor BREEAM ES

Carlos Calvo
Director General ITG

Javier Torralba
Director BREEAM ES

B-ES-251/NC
Código Licencia

Pavasal E.C. S.A.
Constructora

Novasa S.L.
Arquitectura

Certificado expedido por BREEAM España para el Asesor arriba citado, en base a su Informe de Evaluación. Este certificado es propiedad de la Fundación Instituto Tecnológico de Galicia (ITG) y está sujeto a sus términos y condiciones. La obtención del presente certificado no exime del cumplimiento de los requisitos legalmente aplicables al proyecto certificado. Para la comprobación de su autenticidad, por favor consulte www.greenbooklive.com/itgcheck, www.breeam.es o póngase en contacto con BREEAM España.

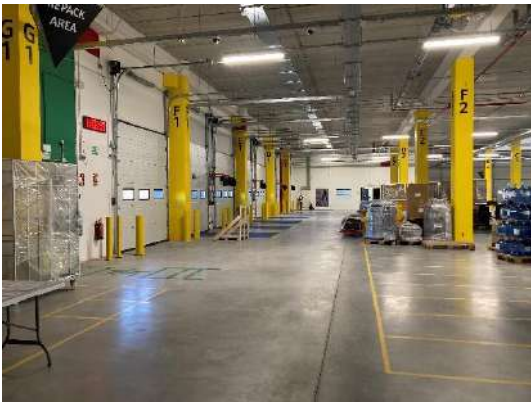
Código: F-PC-BREEAM-03-01-CF | ED 09

Página 1 de 2

© BRE Global Ltd., 2022

Appendix 3 – Photos









Appendix 4 – General Principles adopted in the Preparation of Valuations and Reports

It is our objective to discuss and agree the terms of our instructions and the purpose and basis of the valuation, at the outset, to ensure that we fully understand and meet our client's requirements. Following are the general principles upon which our Valuations and Reports are normally prepared; they apply unless we have agreed otherwise and specifically mentioned the variation in the body of the report. Where appropriate, we will be pleased to discuss variations to suit any particular circumstances, or to arrange for the execution of structural or site surveys, or any other more detailed enquiries.

1. RICS Appraisal and Valuation Manual:

All work is carried out in accordance with the Practice Statements contained in the RICS Appraisal and Valuation Manual published by the Royal Institution of Chartered Surveyors, by valuers who conform to the requirements thereof.

2. Valuation Basis:

Our reports state the purpose of the valuation and, unless otherwise noted, the basis of valuation is as defined in the Appraisal and Valuation Manual. The full definition of the basis which we have adopted is either set out in our report or appended to these General Principles.

3. Disposal Costs and Liabilities:

No allowances are made for any expenses of realisation, or for taxation which might arise in the event of a disposal. All property is considered as if free and clear of all mortgages or other charges which may be secured thereon.

Valuations are prepared and expressed exclusive of VAT payments, unless otherwise stated.

4. Subcontractors

There are circumstances where we may wish to instruct subcontractors. It is our normal policy to agree the appointment with you. We have a duty of care to ensure that, in the delivery of services, the subcontractors meet our own standards.

5. Source of Information

We accept as being complete and correct the information provided to us, by the sources listed, as to details of tenure, tenancies, tenant's improvements, planning consents and other relevant matters, as summarised in our report.

6. Documentation

We do not normally read leases or documents of title. We assume, unless informed to the contrary, that each property has a good and marketable title, that all documentation is satisfactorily drawn and that there are no encumbrances, restrictions, easements or other outgoings of an onerous nature which would have a material effect on the value of the interest under consideration, nor material litigation pending. Where we have been provided with documentation, we recommend that reliance should not be placed on our interpretation without verification by your lawyers.

7. Tenants

Although we reflect our general understanding of a tenant's status in our valuations, enquiries as to the financial standing of actual or prospective tenants are not normally made unless specifically requested. Where properties are valued with the benefit of lettings, it is therefore assumed, unless we are informed otherwise, that the tenants are capable of meeting their financial obligations under the lease and that there are no arrears of rent or undisclosed breaches of covenant.

8. Measurements

All measurement is carried out in accordance with the Code of Measuring Practice issued by the Royal Institution of Chartered Surveyors, except where we specifically state that we have relied on another source.

9. Town Planning and Other Statutory Regulations

Information on town planning is, wherever possible, obtained verbally from the local planning authority and, if confirmation is required, we recommend that verification be obtained from lawyers that:-

- i. the position is correctly stated in our report;
- ii. the property is not adversely affected by any other decisions made, or conditions prescribed, by public authorities;
- iii. that there are no outstanding statutory notices.

Our valuations are prepared on the basis that the premises (and any works thereto) comply with all relevant statutory and EC regulations, including enactments relating to fire regulations.

10. Structural Surveys

Unless expressly instructed, we do not carry out a structural survey, nor do we test the services and we therefore do not give any assurance that any property is free from defects. We seek to reflect in our valuations and readily apparent defects or items of disrepair which we note during our inspection or costs of repair which are brought to our attention.

11. Deleterious Materials

We do not normally carry out investigations on site to ascertain whether any building was constructed or altered using deleterious materials or techniques (including, by way of example, high alumina cement concrete, wood wool as permanent shuttering, calcium chloride or asbestos). Unless we are otherwise informed, our valuations are on the basis that no such materials or techniques have been used.

12. Site Conditions

We do not normally carry out investigations on site in order to determine the suitability of ground conditions and services for the purposes for which they are, or are intended to be, put; nor do we undertake archaeological, ecological or environmental surveys. Unless we are otherwise informed, our valuations are on the basis that these aspects are satisfactory and that, where development is contemplated, no extraordinary expenses or delays will be incurred during the construction period due to these matters.

13. Environmental Contamination

Unless expressly instructed, we do not carry out site surveys or environmental assessments, or investigate historical records, to establish whether any land or premises are, or have been, contaminated. Therefore, unless advised to the contrary, our valuations are carried out on the basis that properties are not affected by environmental contamination. However, should our site inspection and further reasonable enquiries during the preparation of the valuation lead us to believe that the land is likely to be contaminated we will discuss our concerns with you.

14. Outstanding Debts

In the case of property where construction works are in hand, or have recently been completed, we do not normally make allowance for any liability already incurred, but not yet discharged, in respect of completed works, or obligations in favour of contractors, subcontractors or any members of the professional or design team.

15. Confidentiality and Third-Party Liability

Our Valuations and Reports are confidential to the party to whom they are addressed for the specific purpose to which they refer, and no responsibility whatsoever is accepted to any third parties. Neither the whole, nor any part, nor reference thereto, any be published in any document, statement or circular, or in any communication with third parties, without our prior written approval of the form and context in which it will appear.

Appendix 5 – General Terms and Conditions of Business

1. Introduction:

These General Terms and Conditions of Business shall apply to all dealings between JLL companies (hereinafter “JLL”) and the Client and, for the avoidance of doubt, shall be treated as applying separately to each instruction given by the Client to JLL.

These General Terms and Conditions of Business apply where Jones Lang LaSalle, S.A. (hereinafter “JLL”) provides services to a Client and there is no written agreement for the provision of these services or, if there is, to the extent that these General Terms and Conditions of Business do not conflict with the terms of that written agreement. Reference in these General Terms and Conditions to the agreement means the written or informal agreement that is subject to these General Terms and Conditions of Business.

2. Services:

JLL is to provide all services to the specification and performance level stated in writing or, if none is stated, to the specification and performance levels that it ordinarily provides. JLL has no responsibility for anything that is beyond the scope of the services so defined. JLL performs all services through properly licensed agents.

3. Time:

JLL is to use reasonable endeavours to comply with the Client’s timetable but is not responsible for non-compliance unless the consequences of non-compliance have been agreed in writing. Even then, JLL is not liable for delay that is beyond its control.

4. E-mail and on-line services:

The Client agrees that JLL may where appropriate use the available electronic communication and systems in providing services, making available to the Client any software required that is not generally available.

5. Duty of care to the Client:

JLL owes to the Client a duty to act with reasonable skill and care in providing services, complying with the Client’s instructions where those instructions do not conflict with (a) these General Terms and Conditions of Business, (b) the agreement or (c) applicable law and professional rules, including the code of ethics.

JLL has no liability for the consequences of any failure by the Client or any agent of the Client promptly to provide information or other material that JLL reasonably requires, or where that information or material is inaccurate or incomplete.

6. Duty of care to third parties:

JLL owes a duty of care to no one but its Client. No third party has any rights unless there is specific written agreement to the contrary.

7. Liability for third parties:

JLL has no liability for products or services that it reasonably needs to obtain from others in order to provide services. JLL may delegate to a third party the provision of any part of services, but if it does so:

- without the Client’s approval, JLL is responsible for what that third party does;
- with the Client’s approval or at the Client’s request, JLL is not responsible for what that third party does.

8. Liability to the Client:

The liability of JLL to the Client for its own negligence causing death or personal injury is unlimited, but otherwise its liability is:

- in any event is limited to the fees effectively paid to JLL by the Client under this Agreement.

- excluded to the extent that the Client is responsible, or someone on the Client's behalf for whom JLL is not responsible under these General Terms and Conditions of Business,
- limited to direct and reasonably foreseeable loss or damage with no liability for indirect or consequential loss,
- (where JLL is but one of the parties liable) limited to the share of loss reasonably attributable to JLL on the assumption that all other parties pay the share of loss attributable to them (whether or not they do),
- not (so far as permitted by law) increased by any implied condition or warranty.

JLL shall not be liable for any hidden defects in the real property sold, bought or leased, unless JLL was aware of these defects.

9. Insurance:

JLL agrees to purchase and maintain appropriate insurance policies, in particular professional indemnity insurance.

10. Indemnity from the Client:

The Client agrees to indemnify JLL against all liability (including without limitation all actions, claims, proceedings, loss, damages, costs and expenses) that relates in any way to the provision of services, except a liability that a court of competent jurisdiction decides (or JLL agrees) was caused by the fraud, wilful default or negligence of JLL or of a delegate for whom JLL is responsible under the agreement.

11. Protection of employees:

The Client agrees that (except for fraud or a criminal offence) no employee of the JLL group of companies has any personal liability to the Client and that neither the Client nor anyone representing the Client will make a claim or brings proceedings against an employee personally.

12. Complaints resolution procedure:

The Client agrees that it will not take any action or commence any proceedings against JLL before it has first referred its complaint to JLL in accordance with JLL's complaints procedure, details of which are available upon request from the relevant Compliance Officer, JLL Paseo de la Castellana N° 79 Madrid (Spain).

13. Conflict of interest:

If JLL becomes aware of a conflict of interest it is to advise the Client promptly and recommend an appropriate course of action.

14. Commissions:

JLL may retain any commissions that it earns in the usual course of business without disclosure to the Client. In particular, JLL may receive a commission from more than one party to the transaction.

15. Confidential information:

JLL must keep confidential all information of commercial value to the Client of which it becomes aware solely as a result of providing services, but it may:

- use it to the extent reasonably required in providing services,
- disclose it if the Client agrees,
- disclose it if required to do so by law, regulation or other competent authority.

JLL will comply with personal data protection regulation.

16. Publicity:

Neither JLL nor its Client may publicize or issue any specific information to the media about services or its subject matter without the consent of the other.

17. Intellectual property:

Copyrights, patents, trademarks, design and other intellectual property rights in any material supplied by the Client, or in any material prepared by JLL exclusively for the Client, belong to the Client. Such rights in any other material prepared by JLL in providing services belong to JLL, but the Client has a non-exclusive right to use it for the purposes for which it was prepared.

18. Remuneration:

Where the fees and expenses payable for services are not specified in writing, JLL is entitled to:

- the fee specified by the relevant Regional Association of Real Property Intermediaries or other applicable professional body or, if none is specified, to a fair and reasonable fee by reference to time spent, and
- reimbursement of expenses properly incurred on the Client's behalf.

Where services are not performed in full, JLL is entitled to a reasonable fee proportionate to services provided as estimated by JLL.

The Client must pay VAT at the rate then current on the date of issuance of a VAT invoice. If an invoice is not paid in full within 30 (thirty) days from the date of issuance, JLL may charge the legal interest applicable plus on the balance due.

19. Assignment:

The Client may assign rights and obligations arising from the agreement, but must first get the written consent of JLL, which will not be unreasonably withheld.

20. Termination:

The Client or JLL may terminate the agreement immediately by written notice to the other, if the other has not satisfactorily rectified a substantial or persistent breach of the agreement within the reasonable period specified in an earlier notice to rectify it.

Termination of the agreement does not affect any claims that arise before termination or the entitlement of JLL to its proper fees or to be reimbursed its expenses up to the date of termination.

On termination JLL must return to the Client or, if the Client so wishes, destroy all Client information that is to be kept confidential, but JLL may keep (and must continue to keep confidential) one copy of that information to comply with legal, regulatory or professional requirements.

21. Notices:

A notice is valid if in writing addressed to the last known address of the addressee and is to be treated as served:

- when delivered, if delivered by hand during normal business hours (where business hours next commence – if delivered after),
- when actually received, if posted by recorded delivery,
- when actually received, if sent by ordinary mail, fax or electronic mail.

22. Governing Law:

These General Terms and Conditions of Business and the terms of the instruction shall be governed and construed in accordance with the laws of Spain. The parties submit to the jurisdiction of the Courts and Tribunals of Madrid, to settle any lawsuit which may be derived from the interpretation or fulfilment of this Agreement, and expressly waive any other jurisdiction they may be entitled to.

JLL Spain

Madrid
Paseo de la Castellana 79 - 4ª planta
28046 Madrid, España
+34 91 789 11 00

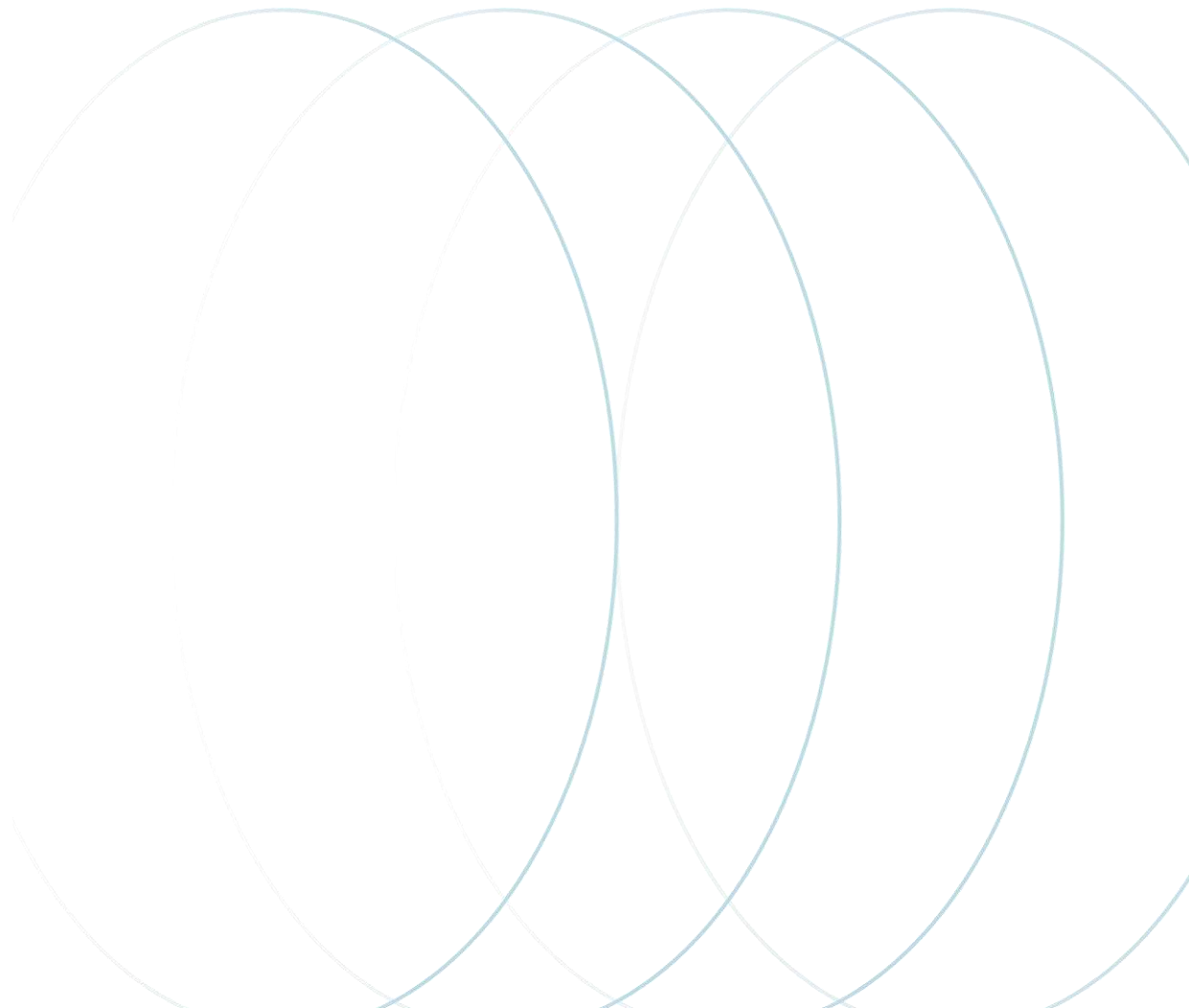
Felix Painchaud

Senior Director
Value & Risk Advisory
Spain

+34 677 937 522
Felix.Painchaud@jll.com

JLL Spain

Barcelona
Torre Glòries
Diagonal 211 - Pl. 26
08018 Barcelona, España
+34 93 318 53 53



Anexo IV: Informe De Estructura Organizativa y Control Interno

Lauthon Invest

S O C I M I

INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO

2024

Índice

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

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

Anexo V: Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs

Recibo de presentación

Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE191054612022

Fecha: 27-09-2022

Hora: 12:27:27

Vía de entrada: Internet con certificado electrónico

Datos del trámite

Trámite: G0000 - Trámite genérico de GESTION

Procedimiento: GZ00 - Otros procedimientos Gestión Tributaria

Asunto: APLICACIÓN RÉGIMEN SOCIMI

Datos del Interesado

NIF: A04988481

Nombre / Razón Social: LAUTHON INVEST, S.A

Datos de contacto

Teléfono: 914260700

Correo electrónico: administracionmad@tmf-group.com

Relación de ficheros anexados

-	Nombre del archivo	Descripción	Tamaño	Algoritmo Huella	Huella electrónica	Código seguro de verificación (CSV)
1	Lauthon Invest - Comunicación aplicación régimen SOCIMI.pdf	LAUTHON INVEST COMUNICACION APLICACION REGIMEN SOCIMI	2,38 MB	SHA-1	8D4BF60ACAC9D957A76261E988A0363E65A021BC	VT89Z5T9KK57NCMC

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015). Autenticidad verificable mediante Código Seguro de Verificación **XUB6X7SPQ8WS4BX5** en <https://sede.agenciatributaria.gob.es>.

La emisión de este recibo de presentación no prejuzga la admisión definitiva del escrito si concurriera alguna de las causas de rechazo contenidas en el artículo 29.1 del Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre.