



Madrid, 13 de mayo de 2026

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (en adelante “la **Sociedad**”), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2023 y su posterior modificación parcial por la Circular 2/2024 del segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, por medio de la presente publica:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Cuentas anuales individuales y el informe de gestión del ejercicio 2025, junto con el informe de auditoría emitido por un auditor independiente.
- Cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio 2025, junto con el informe de auditoría emitido por un auditor independiente.
- Informe sobre Estructura Organizativa y Sistema de Control Interno de la Información de la Compañía referido al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2025.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2023 y su posterior modificación parcial por la Circular 2/2024 del segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Dña. Susana Guerrero Trevijano
Secretaria del Consejo de Administración
HELIOS RE SOCIMI, S.A.

ANEXO I – Cuentas anuales individuales y el informe de gestión del ejercicio 2025, junto con el informe de auditoría emitido por un auditor independiente

ANEXO II – Cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio 2025, junto con el informe de auditoría emitido por un auditor independiente

ANEXO III – Informe sobre Estructura Organizativa y Sistema de Control Interno de la Información de la Compañía referido al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2025

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente

HELIOS RE SOCIMI, S.A.
(anteriormente denominada LAR
ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025



The better the question.
The better the answer.
The better the world works.



Shape the future
with confidence

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de HELIOS RE SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.).

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de HELIOS RE SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las participaciones en empresas del grupo

Descripción La Sociedad tiene registradas, en el epígrafe “Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo – Instrumentos de patrimonio” del balance a 31 de diciembre de 2025, participaciones en empresas del grupo por importe de 453.500 miles de euros.

La Dirección de la Sociedad evalúa, al menos al cierre de cada ejercicio, la existencia de indicios de deterioro y efectúa las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable, siendo el importe de la corrección valorativa la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable. Para determinar el importe recuperable, la Sociedad toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de valoración. Para estimar dichas plusvalías tácitas, utiliza valoraciones sobre los activos inmobiliarios que posee cada una de las sociedades del grupo realizadas por expertos independientes y las compara con el valor neto contable de dichos activos.

Hemos considerado esta área como aspecto más relevante de nuestra auditoría debido a que la determinación del importe recuperable de las mencionadas participaciones requiere la realización de estimaciones, lo que conlleva la aplicación de juicios significativos por parte de la Dirección de la Sociedad, así como a la relevancia de los importes involucrados.

La información relativa a las normas aplicadas para la valoración de las participaciones en empresas del grupo, así como los desgloses correspondientes, se encuentra recogida en las Notas 4 (b) y 6 (a) de la memoria adjunta.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- ▶ Entendimiento del proceso establecido por la Dirección de la Sociedad para identificar indicios de deterioro y determinar el importe recuperable de las participaciones en empresas del grupo.
- ▶ Revisión del análisis realizado por la Dirección de la Sociedad para la identificación de indicios de deterioro de las participaciones en empresas del grupo.
- ▶ Verificación de las transacciones efectuadas en el ejercicio mediante contratos, notas simples y extractos bancarios.
- ▶ Revisión, en colaboración con nuestros especialistas, de las valoraciones realizadas por los expertos independientes contratados por la Dirección de la Sociedad en relación con los activos inmobiliarios que poseen las sociedades participadas, a efectos de determinar el importe recuperable de las mismas, evaluando la razonabilidad de la metodología, hipótesis e información utilizadas para su valoración.

- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otras cuestiones

Con fecha 6 de marzo de 2025 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2024 en el que expresaron una opinión favorable.

Otra información: Informe de gestión

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

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

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

En la preparación de las cuentas anuales, los Administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la 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.



Shape the future
with confidence

5

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los Administradores de HELIOS RE SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.), 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.

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/26/08111 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° S0530)

Fernando González Cuervo
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° 21268)

26 de marzo de 2026



**HELIOS RE SOCIMI, S.A.
(ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL
ESTATE SOCIMI, S.A.)**

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión
31 de diciembre de 2025**

Preparadas de conformidad con el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, adaptaciones sectoriales y modificaciones aprobadas con posterioridad.

**HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE
SOCIMI, S.A)**

ÍNDICE

| | | |
|-----|---|----|
| (1) | NATURALEZA Y ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD | 10 |
| (2) | BASES DE PRESENTACIÓN | 15 |
| | (a) Marco Normativo de información financiera | 15 |
| | (b) Imagen fiel | 16 |
| | (c) Principio de empresa en funcionamiento | 16 |
| | (d) Principios contables no obligatorios aplicados | 16 |
| | (e) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre | 16 |
| | (f) Comparación de la información | 17 |
| | (g) Agrupación de partidas | 17 |
| | (h) Cambios en criterios contables | 17 |
| | (i) Corrección de errores | 17 |
| | (j) Moneda funcional y moneda de presentación | 17 |
| (3) | APLICACIÓN DE RESULTADOS | 18 |
| (4) | NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN | 18 |
| | (a) Inversiones inmobiliarias | 18 |
| | (b) Activos financieros | 19 |
| | (c) Pasivos financieros | 24 |
| | (d) Distribuciones a accionistas | 26 |
| | (e) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 26 |
| | (f) Retribución a empleados a corto plazo | 27 |
| | (g) Pagos basados en acciones | 27 |
| | (h) Valor razonable | 27 |
| | (i) Provisiones y contingencias | 28 |
| | (j) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios | 29 |
| | (k) Impuesto sobre los beneficios | 31 |
| | (l) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente | 32 |
| | (m) Medioambiente | 32 |
| | (n) Transacciones entre empresas del grupo | 33 |
| | (o) Estado de flujos de efectivo | 33 |
| (5) | INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS | 33 |
| | (a) Inversiones en instrumentos de patrimonio | 33 |
| (6) | ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS | 37 |
| | (a) Clasificación de los activos financieros por categorías | 37 |
| (7) | EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES | 39 |
| (8) | PATRIMONIO NETO | 39 |
| | (a) Capital | 39 |
| | (b) Prima de emisión | 40 |
| | (c) Reservas | 41 |

**HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE
SOCIMI, S.A)**

ÍNDICE

| | | |
|------|---|----|
| (d) | Dividendos pagados y devolución de prima de emisión | 42 |
| (9) | PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS | 43 |
| (a) | Clasificación de los pasivos financieros por categorías | 43 |
| (b) | Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos | 44 |
| (10) | PASIVOS FINANCIEROS POR DEUDAS | 46 |
| (11) | ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR | 49 |
| (12) | INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES | 50 |
| (13) | ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL | 52 |
| (a) | Saldos con las Administraciones Públicas | 52 |
| (b) | Conciliación del resultado contable y la base imponible | 52 |
| (c) | Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras | 53 |
| (d) | Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012 | 57 |
| (14) | POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS | 62 |
| (15) | INGRESOS Y GASTOS | 70 |
| (a) | Importe neto de la cifra de negocios | 70 |
| (b) | Gasto de personal | 71 |
| (c) | Otros gastos de explotación | 72 |
| (16) | SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS | 73 |
| (a) | Transacciones y saldos de la Sociedad con partes vinculadas | 75 |
| (b) | Detalle de las transacciones y saldos con partes vinculadas | 75 |
| (c) | Información relativa a Administradores y personal de alta dirección de la Sociedad | 79 |
| (d) | Transacciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas de mercado realizadas por los Administradores | 81 |
| (e) | Participaciones y cargos de los Administradores y de las personas vinculadas a los mismos en otras sociedades | 84 |
| (17) | INFORMACIÓN SOBRE LOS EMPLEADOS | 84 |
| (18) | HONORARIOS DE AUDITORÍA | 85 |
| (19) | HECHOS POSTERIORES | 85 |

**HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE
SOCIMI, S.A.)**

Balance a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Miles de euros)

| <u>Activo</u> | <u>Nota</u> | <u>31.12.2025</u> | <u>31.12.2024</u> |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| Inversiones inmobiliarias | | - | 91 |
| Terrenos | 4a | - | 40 |
| Construcciones | 4a | - | 51 |
| Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo | | 1.185.569 | 789.143 |
| Instrumentos de patrimonio | 5a, 6a | 453.500 | 789.143 |
| Créditos a empresas | 6a, 16b | 732.069 | - |
| Inversiones financieras a largo plazo | | 1.242 | 234 |
| Otros activos financieros a largo plazo | 6a | 1.242 | 234 |
| Total activo no corriente | | 1.186.811 | 789.468 |
| Existencias | | 38 | - |
| Anticipos a proveedores | | 38 | - |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | | 4.355 | 37.219 |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | 6a | 24 | 28 |
| Clientes, empresas del grupo y asociadas | 6a, 16b | 3.101 | 36.277 |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | 13a | 858 | 128 |
| Activos por impuesto corriente | 13a | 372 | 786 |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 6a, 16b | - | 284.493 |
| Créditos a empresas | | - | 284.493 |
| Inversiones financieras a corto plazo | 6a | 2 | 4 |
| Otros activos financieros | | 2 | 4 |
| Periodificaciones a corto plazo | | 40 | - |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | | 21.330 | 235.264 |
| Tesorería | 7, 14 | 21.330 | 235.264 |
| Total activo corriente | | 25.765 | 556.980 |
| Total activo | | 1.212.576 | 1.346.448 |

Las Notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante del balance.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A)

Balance a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Miles de euros)

| <u>Patrimonio Neto y Pasivo</u> | Nota | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---|-----------|------------------|------------------|
| Fondos propios | | | |
| Capital | | 167.386 | 167.386 |
| Capital escriturado | 8a | 167.386 | 167.386 |
| Prima de emisión | 8b | 76.661 | 410.910 |
| Reservas | 8c | 182.092 | (41.951) |
| Legal y estatutarias | | 31.478 | 29.106 |
| Otras reservas | | 150.614 | (71.057) |
| Otras aportaciones de socios | | 240 | 240 |
| Resultado del ejercicio | 3 | (13.139) | 23.723 |
| Ajustes por cambio de valor | 10a | (122) | - |
| Total patrimonio neto | | 413.118 | 560.308 |
| Deudas a largo plazo | | 717.226 | 579.723 |
| Obligaciones y otros valores negociables | 9, 10 | - | 177.509 |
| Deudas con entidades de crédito | 9, 10 | 717.226 | 402.214 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo | 9, 10, 16 | 59.072 | - |
| Total pasivo no corriente | | 776.298 | 579.723 |
| Deudas a corto plazo | | 17.989 | 88.037 |
| Obligaciones y otros valores negociables | 9, 10 | - | 817 |
| Deudas con entidades de crédito a corto plazo | 9, 10 | 16.623 | 87.221 |
| Derivados | 9, 10 | 1.348 | - |
| Otros pasivos financieros | 9, 10 | 18 | - |
| Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo | 9, 16 | 447 | 93.433 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | | 4.724 | 24.946 |
| Proveedores a corto plazo, empresas vinculadas | 9,11, 16 | 30 | 10.632 |
| Acreedores varios | 9, 11 | 2.261 | 11.738 |
| Personal | 9, 11 | 132 | 443 |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas | 11, 13a | 2.301 | 2.134 |
| Total pasivo corriente | | 23.160 | 206.417 |
| Total patrimonio neto y pasivo | | 1.212.576 | 1.346.448 |

Las Notas 1 a 19 de la memoria adjunta forma parte integrante del balance.

**HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE
SOCIMI, S.A.)**

Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2025 y del ejercicio 2024

(Expresado en Miles de euros)

| | Nota | 2025 | 2024 |
|---|-------------|-----------------|-----------------|
| Operaciones continuadas | | | |
| Importe neto de la cifra de negocios | | 65.192 | 49.471 |
| Ingresos procedentes de participaciones en instrumentos de patrimonio | 4i, 15a, 16 | 8.148 | 35.293 |
| Ingresos por refacturaciones a grupo de gastos financieros | 15a, 16 | - | 14.178 |
| Ingresos financieros con empresas de grupo | 15a, 16 | 57.044 | - |
| Gastos de personal | | (800) | (1.049) |
| Sueldos, salarios y asimilados | 15b, 17 | (764) | (976) |
| Cargas sociales | 15b | (36) | (73) |
| Otros gastos de explotación | | (2.596) | (13.394) |
| Servicios exteriores | 15c, 16 | (2.591) | (13.391) |
| Tributos | 15c | (5) | (3) |
| Amortización del inmovilizado | | (1) | (1) |
| Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado | | 21 | - |
| Resultado por enajenaciones y otras | 5a | 21 | - |
| Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros | | (1.463) | 793 |
| Deterioros y pérdidas | 5a | (1.463) | 793 |
| Resultado de explotación | | 60.353 | 35.820 |
| Ingresos financieros | | 2.410 | 9.014 |
| De valores negociables y otros instrumentos financieros | | 2.410 | 9.014 |
| De empresas del grupo | 16b | 512 | 634 |
| De terceros | 7 | 1.898 | 8.380 |
| Gastos financieros | 10c | (84.889) | (21.111) |
| Por deudas con empresas del Grupo y asociadas | 9a, 16b | (12.820) | (213) |
| Por deudas con terceros | 10c | (72.069) | (20.898) |
| Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros | 5a | 9.403 | - |
| Resultados por enajenaciones y otras | | 9.403 | - |
| Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias | | (409) | - |
| Diferencias de cambio | | (7) | - |
| Resultado financiero | | (73.492) | (12.097) |
| Resultado antes de impuestos | | (13.139) | 23.723 |
| Impuestos sobre beneficios | 13b | - | - |
| Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas | | (13.139) | 23.723 |
| Resultado del ejercicio | | (13.139) | 23.723 |

Las Notas 1 a 19 de la memoria adjunta forma parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Estado de cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio 2025 y del ejercicio 2024

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2025 y del ejercicio 2024

(Expresado en Miles de euros)

| | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|--|------------------------|----------------------|
| Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias | <u>(13.139)</u> | <u>23.723</u> |
| Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto | - | - |
| Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias | - | - |
| Total de ingresos y gastos reconocidos | <u>(13.139)</u> | <u>23.723</u> |

Las Notas 1 a 19 de la memoria adjunta forma parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio 2025 y del ejercicio 2024

B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto
31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Miles de euros)

| | Capital Escriturado (Nota 8a) | Prima de emisión (Nota 8b) | Reservas (Nota 8c) | Acciones y participaciones en patrimonio propias | Otras aportaciones de socios | Ajustes por cambios de valor | Resultado del ejercicio (Nota 3) | Total |
|---------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|-----------------------|--|------------------------------------|---------------------------------|--|-----------|
| Saldo a 31 de diciembre de 2023 | 167.386 | 415.303 | (48.989) | (371) | 240 | — | 68.634 | 602.203 |
| Ingresos y gastos reconocidos | — | — | — | — | — | — | 23.723 | 23.723 |
| Operaciones con socios o propietarios | | | | | | | | |
| Distribución del resultado | | | | | | | | |
| A Reservas | — | — | 6.863 | — | — | — | (6.863) | — |
| A Dividendos (Nota 8e) | — | — | — | — | — | — | (61.771) | (61.771) |
| Devolución prima de emisión (Nota 8e) | — | (4.393) | — | — | — | — | — | (4.393) |
| Acciones propias (Nota 8d) | — | — | 175 | 371 | — | — | — | 546 |
| Saldo a 31 de diciembre de 2024 | 167.386 | 410.910 | (41.951) | — | 240 | — | 23.723 | 560.308 |
| Ingresos y gastos reconocidos | — | — | — | — | — | — | (13.139) | (13.139) |
| Operaciones con socios o propietarios | | | | | | | | |
| Distribución del resultado | — | — | 23.723 | — | — | — | (23.723) | - |
| Distribución de reservas | — | — | (31.800) | — | — | — | — | (31.800) |
| Reservas de fusión | — | — | (102.129) | — | — | — | — | (102.129) |
| Devolución prima de emisión (Nota 8d) | — | (334.250) | 334.250 | — | — | — | — | - |
| Otras variaciones | — | 1 | (1) | — | — | (122) | — | (122) |
| Saldo a 31 de diciembre de 2025 | 167.386 | 76.661 | 182.092 | — | 240 | (122) | (13.139) | 413.118 |

Las Notas 1 a 19 de la memoria adjunta forma parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2025.

**HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE
SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2025 y del ejercicio 2024

(Expresado en Miles de euros)

| | Nota | 2025 | 2024 |
|---|------|------------------|-----------------|
| Flujos de efectivo de las actividades de explotación | | | |
| Resultado del ejercicio antes de impuestos | | <u>(13.139)</u> | <u>23.723</u> |
| Ajustes del resultado | | <u>66.787</u> | <u>(23.987)</u> |
| Amortización del inmovilizado (+) | 5 | 1 | 2 |
| Correcciones valorativas por deterioro (+/-) | 5,6a | 1.463 | (794) |
| Resultados por bajas y enajenación de inmovilizado | | (21) | - |
| Ingreso por participaciones en instrumento de patrimonio (-) | 16 | (9.403) | (35.292) |
| Ingresos financieros (-) | 7,16 | (2.410) | (9.014) |
| Gastos financieros (+) | 10 | 84.889 | 21.111 |
| Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros | 10 | (8.148) | - |
| Diferencias de tipo de cambio (+/-) | | 7 | - |
| Variación del valor razonable en instrumentos financieros | 7 | 409 | 2 |
| Cambios en el capital corriente | | <u>11.940</u> | <u>8.518</u> |
| Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-) | | 32.412 | (5.583) |
| Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-) | | (20.222) | 14.238 |
| Otros activos corrientes (+/-) | | (40) | 97 |
| Otros activos y pasivos no corrientes (+/-) | | (210) | (234) |
| Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación | | <u>(22.000)</u> | <u>37.952</u> |
| Pagos de intereses (-) | | (69.504) | (14.116) |
| Cobros de intereses (+) | | 59.454 | 9.014 |
| Cobros de dividendos (+) | 16 | 8.148 | 43.054 |
| Otros pagos (cobros) | | (20.098) | - |
| Flujos de efectivo de las actividades de explotación | | 43.588 | 46.206 |
| Flujos de efectivo de las actividades de inversión | | | |
| Pagos por inversiones | | <u>(91.306)</u> | <u>-</u> |
| Empresas del grupo y asociadas | | (91.207) | - |
| Otros activos financieros | | (189) | - |
| Cobros por desinversiones (+) | | <u>100.721</u> | <u>22.819</u> |
| Empresas del grupo y asociadas | 6a | 100.610 | 22.819 |
| Inversiones inmobiliarias | | 111 | - |
| Flujos de efectivo de las actividades de inversión | | 9.325 | 22.819 |
| Flujos de efectivo de las actividades de financiación | | | |
| Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio | | <u>(54.352)</u> | <u>545</u> |
| Adquisición/Enajenación de instrumentos de patrimonio (+/-) | 9 | (54.352) | 545 |
| Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero | | <u>(180.695)</u> | <u>(2.495)</u> |
| a) Emisión de: | | | |
| Deudas con entidades de crédito (+) | | 432.751 | - |
| Deudas con empresas de Grupo y asociadas (+) | 16 | 20.982 | 419.250 |
| b) Devolución de: | | | |
| Obligaciones y otros valores negociables (-) | 10 | (178.500) | (406.525) |
| Deudas con empresas de Grupo y asociadas (-) | | (154.928) | (12.945) |
| Deudas con entidades de crédito (+) | | (301.000) | (2.275) |
| Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio | | <u>(31.800)</u> | <u>(66.164)</u> |
| Dividendos (-) | 9 | (31.800) | (66.164) |
| Flujos de efectivo de las actividades de financiación | | (266.847) | (68.114) |
| Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes | | (213.934) | 911 |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio | | <u>235.264</u> | <u>234.353</u> |
| Efectivo o equivalentes al final de ejercicio | | 21.330 | 235.264 |

Las Notas 1 a 19 de la memoria adjunta forma parte integrante del estado de flujos de efectivo.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

(1) NATURALEZA, ACTIVIDADES Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO

Helios RE SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.) (en adelante la Sociedad Dominante o Helios) fue constituida como Sociedad Anónima en España el día 17 de enero de 2014, por un período de tiempo indefinido bajo la denominación de Lar España Real Estate, S.A., la cual fue modificada con fecha 6 de febrero de 2014 y, posteriormente el 5 de agosto de 2025 por la denominación actual.

Su domicilio social, así como el de todas las sociedades del grupo se encuentra en la calle María de Molina 39, 28006 de Madrid (España).

Oferta pública de adquisición

A 31 de diciembre de 2024 Helios RE SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.) tenía sus acciones admitidas a cotización en las Bolsas de Valores españolas y el Mercado Continuo desde el 5 de marzo de 2014. En este sentido, con fecha 12 de julio de 2024 se hizo pública una oferta pública de adquisición voluntaria del 100% del capital social de la Sociedad Dominante la cual fue aprobada por la CNMV el 28 de noviembre de 2024. El oferente fue Helios RE, S.A., vehículo de propósito especial constituido con el fin de formular la oferta y participado de forma indirecta en un 62,5% por Hines European Real Estate Partners III SCSp y en un 37,5% por Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A (anteriormente denominada Grupo Lar Retail Investments, S.L.), sociedad participada mayoritariamente por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. (en adelante Grupo Lar, entidad gestora de los activos inmobiliarios del Grupo).

De acuerdo con los términos de la oferta, que tenía carácter de voluntaria, ésta se formuló sobre la totalidad de las acciones emitidas de la Sociedad Dominante, a excepción de las acciones ordinarias titularidad de los accionistas Grupo Lar y D. Miguel Pereda Espeso, representativas del 10,15% del capital social. La contraprestación ofrecida inicialmente fue de 8,10 euros por cada acción de la Sociedad Dominante, habiendo sido aumentada de forma posterior por acuerdos con los principales accionistas a 8,30 euros la acción, a liquidar íntegramente en efectivo.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

Con fecha 20 de diciembre se publicó el resultado de la OPA por parte de la CNMV con una aceptación del 91,29% de las acciones a las que se dirigió la Oferta de forma efectiva (exceptuando las acciones inmovilizadas de Grupo Lar y Miguel Pereda que representan el 10,15% del capital social de la Sociedad Dominante) y, por tanto, del 82,02% del total de acciones de Helios RE SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.). En este sentido, teniendo en cuenta las acciones inmovilizadas de Grupo Lar y Miguel Pereda, la Oferta resultó favorable con un porcentaje total de aceptación del 92,17%. Dicho resultado se publicó en el boletín oficial del BME el 23 de diciembre de 2024.

La liquidación de las acciones que aceptaron la Oferta tuvo lugar el 27 de diciembre de 2024, formalizándose así el cambio de control de la Sociedad Dominante, pasando a estar participada al 92,17% por parte de Helios RE, S.A. (el oferente). Por lo tanto, a 31 de diciembre de 2024 Helios RE SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.) era la sociedad dominante del Subgrupo formado por Helios RE SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.) y las sociedades dependientes con las que consolida, cuyo detalle se muestra más adelante en esta misma nota, y, a su vez, se encuentra integrada dentro del Grupo cuya Sociedad Dominante última es Hines European Real Estate Partners III SCSp con domicilio en Luxemburgo y que formula cuentas anuales consolidadas.

Con fecha 20 de enero de 2025 se comunicó a la CNMV la intención de Helios RE, S.A. de ejecución del proceso de compra forzosa sobre la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante de las que no era titular a 31 de diciembre de 2024 (habilitado por el alto porcentaje de aceptación de la OPA) habiendo sido concluido el 13 de febrero de 2025, fecha en la que se ha producido la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad de las Bolsas de Valores españolas y el Mercado Continuo. De forma simultánea la Sociedad presentó la solicitud de admisión a negociación de sus acciones en el segmento BME Scaleup con el objetivo de cumplir con los requisitos de cotización contemplados en el régimen SOCIMI, habiéndose incorporado efectivamente a partir del 14 de febrero de 2025.

El 4 de agosto de 2025, el accionista único de Helios RE SOCIMI, S.A.U. (anteriormente Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U. (la “Sociedad Absorbente”)) y la junta general de accionistas de Helios RE, S.A. (la “Sociedad Absorbida” y, junto con la Sociedad Absorbente, las “Sociedades Participantes”), celebrada con carácter universal, han aprobado por unanimidad la fusión por absorción inversa de la Sociedad Absorbida por parte de la Sociedad Absorbente, en los términos establecidos en el proyecto común de fusión formulado por los consejos de administración de las Sociedades Participantes el 22 de mayo de 2025. En virtud de la Fusión, la Sociedad Absorbida se integraba en la Sociedad Absorbente mediante la transmisión en bloque de todo su patrimonio, el cual la Sociedad Absorbente adquiriría por sucesión universal, produciéndose la extinción sin liquidación de la Sociedad Absorbida. En el marco de la fusión, la Sociedad Absorbente ha adoptado la denominación social de la Sociedad Absorbida, esto es, Helios RE SOCIMI, S.A.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

Objeto social

El objeto social de Helios RE SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.) de acuerdo a sus estatutos, es:

La adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para uso residencial, comercial y mixto, para su arrendamiento.

La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI 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 las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI 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 de SOCIMIs.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas del Grupo en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento. Las actividades que integran el objeto social podrán desarrollarse total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con idéntico o análogo objeto social. El código de actividad económica principal de la Sociedad según la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) es el 6810 (Compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia)". Quedan expresamente excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.

Helios RE SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.) y sus sociedades dependientes y asociadas (en adelante el Grupo), cuyo detalle se presenta en la Nota 5.a y anexo I, tienen como actividad principal la adquisición y gestión de centros comerciales, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta o para venta directa (locales comerciales, naves industriales, centros logísticos, oficinas y producto residencial).

**HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE
SOCIMI, S.A.)**

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

La Sociedad Dominante y las sociedades participadas por la misma (a excepción de Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L., la cual fue liquidada durante el ejercicio 2024 y Global Giste, S.L.U, sociedad sin actividad) se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, el año de acogimiento de la sociedad fue 2014, en la cual se determinan los requisitos de acogimiento, siendo algunos de ellos los siguientes:

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 en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión. Deberán invertir, 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 y con el mismo régimen de reparto de estos dividendos.

Asimismo, el 80% de sus rentas en el periodo impositivo deben proceder: (i) de arrendamiento de los bienes inmuebles; y/o (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas 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 al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Igualmente, las participaciones en entidades que den lugar al cumplimiento de su objeto social 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 o en un sistema multilateral de negociación en un plazo de dos años desde la fecha de comunicación de acogida al régimen SOCIMI, ya sea en España o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

4. Obligación de distribución del resultado: la Sociedad deberá distribuir como dividendos el beneficio generado en el ejercicio, una vez cumplidos los requisitos mercantiles. El acuerdo de distribución deberá adoptarse en el plazo de 6 meses a contar desde el cierre del ejercicio, en los siguientes términos:

- 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.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. 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 SOCIMIs.

6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros, a desembolsar en el plazo de tres años desde la comunicación de acogida al régimen SOCIMI.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente, a excepción del incumplimiento de la obligación de reparto de dividendos o la exclusión de cotización que son irreparables. En caso de no subsanarse dicho incumplimiento, la Sociedad tributará bajo el régimen general del Impuesto sobre Sociedades desde el propio ejercicio.

Con carácter general, el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10% en sede de sus socios, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de su devengo, es decir, la fecha del acuerdo de distribución de dividendo. Adicionalmente, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, de acuerdo con la modificación introducida por la disposición final segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio se introduce un nuevo gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución a sus accionistas, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto de Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley de SOCIMI. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de su devengo, es decir, la fecha del acuerdo de distribución de dividendo. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

La Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMIs permite la aplicación del Régimen fiscal de SOCIMIS en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIS, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. Los administradores consideran que todos los requisitos serán cumplidos en tiempo y forma.

Fusión por absorción inversa

Con fecha 8 de septiembre de 2025, quedó inscrita en el Registro Mercantil la fusión por absorción inversa entre Helios RE, S.A. (Sociedad absorbida) y Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. (Sociedad absorbente).

Tras la inscripción, la sociedad absorbente ha adoptado la denominación de la absorbida, pasando a denominarse Helios RE SOCIMI, S.A., de acuerdo con lo indicado en la presente Nota de estas cuentas anuales. La fusión se ha llevado a cabo con efectos contables retroactivos desde el día 1 de enero de 2025, en los términos establecidos en el proyecto común de fusión aprobado por las juntas universales de ambas sociedades el 22 de mayo de 2025.

La operación constituye una combinación de negocios entre empresas del grupo, al estar ambas sociedades controladas indirectamente por los mismos accionistas (Hines European Real Estate Partners III SCSp y Grupo Lar Retail Investments, SOCIMI, S.A.). En consecuencia, la Sociedad ha aplicado el criterio de valores contables, de acuerdo con:

- NRV 21ª del Plan General de Contabilidad,
- Resolución del ICAC de 5 de marzo de 2019,
- Artículo 42 del Código de Comercio,
- Ley 3/2009 de Modificaciones Estructurales, por remisión mercantil.

Según este criterio, no se reconoce fondo de comercio ni resultado alguno, incorporándose los activos y pasivos de la absorbida por los valores contables que figuraban en sus estados financieros, y dándose de baja la inversión que la absorbente mantenía en la absorbida.

A la fecha de efectos contables (1 de enero de 2025), la Sociedad absorbente ha integrado el patrimonio de Helios RE, S.A. por sus valores contables. La operación ha generado un incremento neto en el valor de las inversiones en empresas del grupo, derivado del proceso de reorganización y simplificación societaria, que asciende a 316.666 miles de euros, según se detalla en la Nota 5.

Como consecuencia de la fusión, la inversión que la absorbida mantenía en Helios RE SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada LAR España Real Estate SOCIMI, S.A.) ha sido dada de baja. La diferencia entre el valor contable de dicha inversión y el patrimonio neto recibido de la sociedad absorbida se ha registrado en el epígrafe “Reservas de fusión”, dentro del patrimonio neto, conforme al método de valores contables. La Sociedad ha registrado 232.120 miles de euros en “reservas de fusión”, formando parte del movimiento total de reservas recogido en el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

No se ha reconocido fondo de comercio ni se ha registrado ningún ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias derivado de la operación.

La operación forma parte del proceso de simplificación societaria y reorganización del grupo, cuyo propósito es racionalizar la estructura corporativa, concentrar actividades en la sociedad cotizada, mejorar la eficiencia operativa y financiera, y alinear la estructura del Grupo.

(2) BASES DE PRESENTACIÓN

(a) Marco normativo de información financiera

Las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 se han formulado por los Administradores a partir de los registros contables de Helios RE SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.) habiendo sido preparadas de conformidad con:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante la Ley 7/2024, de 20 de diciembre, y sus normas de desarrollo, así como sus adaptaciones sectoriales.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

(b) Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el ejercicio 2025.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Consejo de Administración el 25 de marzo de 2026, se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2024 fueron aprobadas por el Accionista Único el 6 de marzo de 2025.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

En las presentes cuentas anuales se ha omitido aquella información o desgloses que, no requiriendo de detalle por su importancia cualitativa, se han considerado no materiales o que no tienen importancia relativa de acuerdo con el concepto de materialidad o importancia relativa definido en el marco conceptual del PGC 2007 y sus modificaciones posteriores a las que se ha hecho referencia en la Nota 2a.

(c) Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene fondo de maniobra positivo por importe de 2.606 miles de euros (350.563 miles de euros al 31 de diciembre de 2024) y un patrimonio neto positivo de 413.118 miles de euros al 31 de diciembre de 2025 (560.308 miles de euros al 31 de diciembre de 2024). En consecuencia, los Administradores de la Sociedad han preparado las cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

(d) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

(e) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua.

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

Las principales hipótesis de futuro asumidas y otras fuentes relevantes de incertidumbre en las estimaciones a la fecha de cierre, que podrían tener un efecto significativo sobre las cuentas anuales en el próximo ejercicio, han sido:

- El valor recuperable de determinados instrumentos financieros (Notas 4b, 5, 6 y 9).
- La evaluación de provisiones y contingencias (Notas 4h y 13b).
- La gestión del riesgo financiero (Nota 14).
- Evaluación de cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Notas 1 y 13c).

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

(f) Comparación de la información

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2025 y 2024 ha sido uniforme, excepto en lo comentado en el párrafo siguiente no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

(g) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

(h) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 no se han producido cambios de criterios contables respecto a los aplicados en la preparación de las cuentas anuales del ejercicio 2024.

(i) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2024.

(j) Moneda funcional y moneda de presentación

Las cuentas anuales se presentan en miles de euros, redondeadas al millar más cercano, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad, salvo en algunos datos en particular de la memoria, que por razones prácticas de simplificación y/o aclaración se muestran en “millones de euros” o bien en “unidades de euro”.

**HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE
SOCIMI, S.A.)**

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

(3) APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2025 de la Sociedad a presentar a sus accionistas es como sigue:

| | <u>Euros</u> |
|---|--------------|
| <u>Bases de reparto</u> | |
| Pérdida del ejercicio | (13.139.717) |
| <u>Aplicación</u> | |
| Resultados negativos de ejercicios anteriores | (13.139.717) |

(a) Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social.

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad está obligada a distribuir en forma de dividendos 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 las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

(4) NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Conforme a lo indicado en la Nota 2, la Sociedad ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad en vigor (PGC 2007), adaptaciones sectoriales y modificaciones posteriores, así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales. En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad de Sociedad y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

**HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE
SOCIMI, S.A.)**

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

(a) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance adjunto recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Estos activos se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

A 31 de diciembre de 2024 las inversiones inmobiliarias de la Sociedad correspondían a una edificación destinada a la oficina y puesto permanente de seguridad, que daba servicio a la totalidad del Parque Comercial Abadía situado en Toledo, propiedad de la sociedad LE Retail Abadía, S.L.U., sociedad participada al 100 % por la Sociedad. El 17 de diciembre de 2025, la Sociedad procedió a la venta de las inversiones inmobiliarias a Redevco European Retail Parks Es Holdco, SOCIMI, S.A.

(b) Activos financieros

(i) Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los activos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación, que determina el método de valoración inicial y posterior aplicable:

- Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias
- Activos financieros a coste amortizado
- Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto
- Activos financieros a coste

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

Activos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica un activo financiero en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si se cumplen las siguientes condiciones:

- La Sociedad mantiene la inversión bajo un modelo de gestión cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato.

La gestión de una cartera de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que hayan de mantenerse necesariamente todos los instrumentos hasta su vencimiento; se podrá considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la Sociedad considera la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras.

- Las características 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. Esto es, los flujos de efectivo son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se asume que se cumple esta condición, en el caso de que un bono o un préstamo simple con una fecha de vencimiento determinada y por el que la Sociedad cobra un tipo de interés de mercado variable, pudiendo estar sujeto a un límite. Por el contrario, se asume que no se cumple esta condición en el caso de los instrumentos convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, los préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés del mercado) o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses, si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales (“clientes comerciales”) y los créditos por operaciones no comerciales (“otros deudores”).

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan 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 cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método del coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (ingresos financieros), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

Los créditos con vencimiento no superior a un año que, tal y como se ha expuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

En general, cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero a coste amortizado se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Activos financieros a coste

La Sociedad incluye en esta categoría, en todo caso:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (en los estados financieros individuales).
- b) 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 estimarse con fiabilidad, y los derivados que tienen como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no puede estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Las inversiones incluidas en esta categoría se valoran inicialmente al coste, que es equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

En el caso de inversiones en empresas del grupo, si existiera una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

La valoración posterior es también a coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacta un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Baja de balance de activos financieros

La Sociedad da de baja de balance de situación un activo financiero cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo. En este sentido, se da de baja un activo financiero cuando ha vencido y la Sociedad ha recibido el importe correspondiente.
- Se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. En este caso, se da de baja el activo financiero cuando se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Tras el análisis de los riesgos y beneficios, la Sociedad registra la baja de los activos financieros conforme a las siguientes situaciones:

- a) Los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo se han transferido de manera sustancial. El activo transferido se da de baja de balance y la Sociedad reconoce el resultado de la operación: la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles (considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido) y el valor en libros del activo financiero, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto.
- b) Los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo se han retenido, por parte de la Sociedad, de manera sustancial. El activo financiero no se da de baja y se reconoce un pasivo financiero por el mismo importe a la contraprestación recibida.
- c) Los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo no se han transferido ni retenido de manera sustancial. En este caso caben, su vez, dos posibles situaciones:
 - El control se cede (el cesionario tiene la capacidad práctica de volver a transmitir el activo a un tercero): el activo se da de baja de balance.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

- El control no se cede (el cesionario no tiene la capacidad práctica de volver a transmitir el activo a un tercero): la Sociedad continúa reconociendo el activo por el importe al que esté expuesta a las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, y ha de reconocer un pasivo asociado.

Deterioro del valor de los activos financieros

Instrumentos de deuda a coste amortizado

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad analiza si 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.

En caso de que exista dicha evidencia, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el 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 corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros, la Sociedad utiliza modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

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.

Como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros la Sociedad utiliza el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.

En el caso de activos a valor razonable con cambio en patrimonio neto, las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

Activos financieros a coste

En este caso, el importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se 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.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho a recibirlos.

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 reconocerán como ingresos, y minorarán el valor contable de la inversión. El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realizará 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.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

(c) Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Pasivos financieros a coste amortizado

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación:

- Pasivos financieros a coste amortizado.
- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Pasivos financieros a coste amortizado.

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban 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 (“proveedores”) y los débitos por operaciones no comerciales (“otros acreedores”).

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

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se considera 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. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

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 sea significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método de coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (gasto financiero), 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 anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

Las aportaciones recibidas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares, se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que deba atribuirse a los partícipes no gestores.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos financieros se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Baja de balance de pasivos financieros

La Sociedad da de baja de balance de situación un pasivo financiero previamente reconocido cuando se da alguna de las siguientes circunstancias:

- La obligación se haya extinguido porque se ha realizado el pago al acreedor para cancelar la deuda (a través de pagos en efectivo u otros bienes o servicios), o porque al deudor se le exime legalmente de cualquier responsabilidad sobre el pasivo.
- Se adquieran pasivos financieros propios, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.
- Se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que tengan condiciones sustancialmente diferentes, reconociéndose el nuevo pasivo financiero que surja; de la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero, como se indica para las reestructuraciones de deuda.

La contabilización de la baja de un pasivo financiero se realiza de la siguiente forma: la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero (o de la parte de él que se haya dado de baja) y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se ha de recoger asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

(d) Distribuciones a accionistas

Los dividendos son en efectivo y se reconocen como una reducción de patrimonio neto en el momento en el que tiene lugar su aprobación por el accionista único.

La Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de las SOCIMI. Dicho régimen, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos (Nota 1).

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

(e) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito. También se incluyen bajo este concepto otras inversiones a corto plazo de gran liquidez siempre que sean fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios de valor. A estos efectos se incluyen las inversiones con vencimientos de menos de tres meses desde la fecha de adquisición.

(f) Retribución a empleados a corto plazo

Las retribuciones a empleados a corto plazo son remuneraciones a los empleados, diferentes de las indemnizaciones por cese, habiendo reconocido la Sociedad el coste esperado de la participación en ganancias o de los planes de incentivos a trabajadores cuando existe una obligación presente, legal o implícita como consecuencia de sucesos pasados y se puede realizar una estimación fiable del valor de la obligación.

(g) Pagos basados en acciones

La Sociedad reconoce, por un lado, los bienes y servicios recibidos como un activo o como un gasto, atendiendo a su naturaleza, en el momento de su obtención y, por otro, el correspondiente pasivo si la transacción se liquida con un importe que esté basado en el valor de los instrumentos de patrimonio.

(h) Valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se determinará sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición por otros medios. No tiene en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

El valor razonable se estima para una determinada fecha y, puesto que las condiciones de mercado pueden variar con el tiempo, ese valor puede ser inadecuado para otra fecha. Además, al estimar el valor razonable, la empresa tiene en cuenta las condiciones del activo o pasivo que los participantes en el mercado tendrían en cuenta a la hora de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de valoración.

**HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE
SOCIMI, S.A.)**

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

Con carácter general, el valor razonable se calcula por referencia a un valor fiable de mercado. Para aquellos elementos respecto de los cuales existe un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración. Entre los modelos y técnicas de valoración se incluye el empleo de referencias a transacciones recientes en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, si estuviesen disponibles, así como referencias al valor razonable de otros activos que sean sustancialmente iguales, métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados y modelos generalmente utilizados para valorar opciones.

En cualquier caso, las técnicas de valoración empleadas son consistentes con las metodologías aceptadas y utilizadas por el mercado para la fijación de precios, utilizándose, si existe, la que haya demostrado obtener unas estimaciones más realistas de los precios. Asimismo, tienen en cuenta el uso de datos observables de mercado y otros factores que sus participantes considerarían al fijar el precio, limitando en todo lo posible el empleo de consideraciones subjetivas y de datos no observables o contrastables.

La Sociedad evalúa la efectividad de las técnicas de valoración que utiliza de manera periódica, empleando como referencia los precios observables de transacciones recientes en el mismo activo que se valore o utilizando los precios basados en datos o índices observables de mercado que estén disponibles y resulten aplicables.

De esta forma, se deduce una jerarquía en las variables utilizadas en la determinación del valor razonable y se establece una jerarquía de valor razonable que permite clasificar las estimaciones en tres niveles:

Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la empresa pueda acceder en la fecha de valoración.

Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.

Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

Una estimación del valor razonable se clasifica en el mismo nivel de jerarquía de valor razonable que la variable de menor nivel que sea significativa para el resultado de la valoración. A estos efectos, una variable significativa es aquella que tiene una influencia decisiva sobre el resultado de la estimación. En la evaluación de la importancia de una variable concreta para la estimación se tienen en cuenta las condiciones específicas del activo o pasivo que se valora.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

(i) Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- a. 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.
- b. 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. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

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.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

(j) Reconocimiento de Ingresos y Gastos Ordinarios

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos se registran con la transferencia de control y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago. Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

Conforme a la publicación en el mes de septiembre de 2009 de la consulta incluida en el boletín nº 79 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC), por su carácter de holding, la Sociedad presenta los ingresos provenientes de dividendos recibidos de sociedades participadas, los ingresos financieros procedentes de financiación concedida a las mismas y los ingresos procedentes de la enajenación de instrumentos de patrimonio como importe neto de la cifra de negocios.

Ingresos procedentes de participación en instrumentos de patrimonio

Los dividendos discrecionales devengados con posterioridad al momento de la adquisición de las acciones o participaciones se reconocerán como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se declare el derecho del socio a recibirlo mediante la aprobación por los socios de la sociedad filial.

En este sentido, cuando los dividendos distribuidos procedan 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 fecha de adquisición hasta el momento en que se acuerde el reparto, no se reconocerán como ingresos, y minorarán el valor contable de la inversión.

Por su parte, cualquier reparto de reservas disponibles, lo cual comprende prima de emisión y otras aportaciones de socios, se calificará como una operación de “distribución de beneficios” y, en consecuencia, originará el reconocimiento de un ingreso en el momento de su aprobación, siempre y cuando, desde la fecha de adquisición, la participada haya generado beneficios por un importe superior a los fondos propios que se distribuyen.

Ingresos por créditos en empresas del grupo y asociadas

Los ingresos por créditos en empresas del Grupo y asociadas se reconocen utilizando el método de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos, tal y como se ha citado en el apartado anterior. En cualquier caso, 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.

Ingresos procedentes de la venta de participaciones

El reconocimiento de los ingresos por venta de instrumentos de patrimonio se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

Intereses relacionados con las obligaciones

La Sociedad considera como ingresos los costes financieros repercutidos a las sociedades del Grupo. El criterio de distribución aplicado por la Sociedad se determina en función del peso relativo que tiene el valor de mercado de cada activo inmobiliario pignorado subyacente de las sociedades participadas sobre el valor de mercado total de dichos activos, determinado en base a la última tasación disponible correspondiente al periodo inmediatamente anterior al 31 de diciembre de cada ejercicio, y considerado al inicio del periodo correspondiente.

Refacturaciones de costes a empresas del Grupo

(i) Refacturaciones de costes de organizaciones de servicios y profesionales independientes

La Sociedad no considera como ingresos por prestaciones de servicios los costes repercutidos a sus sociedades filiales por los servicios recibidos de organizaciones de servicios y profesionales independientes externos. La facturación por estos conceptos se incluye minorando, en el epígrafe “Servicios Exteriores” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, los gastos soportados por la Sociedad por dichos conceptos.

(k) Impuesto sobre los beneficios

(i) Régimen general

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

(ii) Régimen SOCIMI

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento 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 a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 %. En este sentido, la Sociedad tiene establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente en la Nota 1.

Adicionalmente, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, ha modificado el artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. De este modo, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del gravamen del Impuesto de Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

(I) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

(m) Medioambiente

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son 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 medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

(n) Transacciones entre empresas del Grupo

Las transacciones entre empresas del Grupo, salvo aquellas relacionadas con fusiones, escisiones y aportaciones no dinerarias de negocios, se realizan a valor de mercado y 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.

(o) Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, preparado de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la Sociedad, 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 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 que no forman parte de las actividades de explotación.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

(5) INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

(a) Inversiones en instrumentos de patrimonio

Las sociedades dependientes tienen como objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, y tienen fijado su domicilio social en la calle María de Molina nº 39, planta 10, 28006, Madrid (España). Todas las sociedades participadas comparten idéntico objeto social y domicilio social. Únicamente la sociedad dominante del Grupo se encuentra admitida a negociación en el mercado BME Scaleup, no estando las restantes sociedades dependientes cotizadas en ningún mercado regulado.

El detalle de las inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue (ver adicionalmente la información contenida en el Anexo I):

| Sociedad | Participaciones Empresas del Grupo (todas 100%) | | | | | | | |
|------------------------------------|---|--------------------------|---|--|--------------------------------------|-------------|-------------|--|
| | Miles de euros | | | | | | | |
| | 2025 | | | | | | | |
| Saldo inicial | Financiación grupo (Nota 9) (***) | Aportaciones voluntarias | Capitalización cuentas corrientes con socios (****) | Bajas por devolución de reservas y liquidación de sociedades | Dotaciones/reversiones de deterioros | Fusión (**) | Saldo final | |
| LE Retail Hiper Albacenter, S.L.U. | 16.344 | (6.732) | 824 | (3.465) | - | 615 | 7.586 | |
| LE Retail As Termas, S.L.U. | 40.439 | (54.419) | 5.611 | 17.020 | - | 24.857 | 33.508 | |
| LE Retail Hiper Ondara, S.L.U. | 153.935 | (224.062) | 23.067 | 62.226 | - | 119.587 | 134.752 | |
| LE Retail Vidanova Parc, S.L.U. | 33.775 | (33.116) | 3.309 | 7.064 | - | 6.498 | 17.530 | |
| LE Retail El Rosal, S.L.U. | 40.907 | (51.676) | 5.528 | 23.708 | - | 17.587 | 36.053 | |
| LE Retail Lagoh, S.L.U. | 142.710 | (189.246) | 19.600 | 44.275 | - | 105.231 | 122.572 | |
| LE Retail Vistahermosa, S.L.U. | 25.618 | - | - | (25.615) | - | 127 | 130 | |
| LE Retail Sagunto II, S.L.U. | 1.371 | - | 22 | 151 | - | (113) | 1.430 | |
| LE Retail Albacenter, S.L.U. | 39.448 | (29.869) | 2.902 | (11.769) | - | 12.579 | 13.291 | |
| LE Retail Anec Blau, S.L.U. | 98.657 | (61.661) | 6.297 | (18.190) | - | 11.320 | 36.423 | |
| LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U. | 69.884 | (81.288) | 8.646 | 54.067 | - | (2.791) | 48.517 | |
| LE Retail Las Huertas, S.L.U. | 13.667 | - | 256 | (12.786) | - | (551) | 587 | |
| LE Retail Txingudi, S.L.U. | 36.938 | - | 762 | (36.382) | - | (793) | 1.104 | |
| LE Retail Abadía, S.L.U. (*) | 43.188 | - | 27.480 | - | (91.207) | 20.538 | - | |
| LE Retail Rivas, S.L.U. | 32.258 | - | - | (32.185) | - | (57) | 17 | |
| Global Giste, S.L.U. | 4 | - | - | 6 | - | (6) | - | |
| | 789.143 | (732.069) | 104.304 | 68.125 | (91.207) | (1.463) | 453.500 | |

(*) Con fecha 17 de diciembre de 2025 se ha procedido a la venta del 100% de la participación de la sociedad LE Retail Abadía, S.L.U.

(**) Con fecha 8 de septiembre de 2025, ha quedado inscrita en el Registro Mercantil la fusión inversa entre Helios RE SOCIMI, S.A. (sociedad absorbida) y LAR España Real Estate SOCIMI, S.A. (sociedad absorbente). A partir de dicha fecha, la sociedad resultante del proceso de fusión inversa se denomina Helios RE SOCIMI, S.A. De acuerdo con la normativa aplicable, la fusión se realiza a efectos retroactivos con fecha 1 de enero de 2025.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

(***)Mediante actas de fecha 31 de diciembre de 2025 se ha acordado la restitución al Socio Único de aportación voluntaria a los fondos propios de cada una de las Sociedades referidas por importe total de 732.069 miles de euros.

(****) Durante el ejercicio 2025 la Sociedad procedió a capitalizar todas las cuentas que mantenía con empresas del grupo vía aportación o en su caso devolución de aportaciones de socios.

Participaciones Empresas del Grupo (todas 100%)

| Sociedad | Miles de euros | | | | | | | Saldo final |
|------------------------------------|----------------|-----------|--------------------------|---|--|--------------------------------------|---------|-------------|
| | 2024 | | | | | | | |
| | Saldo inicial | Trasposos | Aportaciones voluntarias | Restitución de aportaciones voluntarias | Bajas por devolución de reservas y liquidación de sociedades | Dotaciones/reversiones de deterioros | | |
| LE Retail Hiper Albacenter, S.L.U. | 15.989 | — | 355 | — | — | — | 16.344 | |
| LE Retail As Termas, S.L.U. | 38.616 | — | 1.823 | — | — | — | 40.439 | |
| LE Retail Hiper Ondara, S.L.U. | 146.310 | — | 7.625 | — | — | — | 153.935 | |
| LE Retail Vidanova Parc, S.L.U. | 32.688 | — | 1.087 | — | — | — | 33.775 | |
| LE Retail El Rosal, S.L.U. | 38.750 | — | 2.157 | — | — | — | 40.907 | |
| LE Retail Lagoh, S.L.U. | 136.193 | — | 6.517 | — | — | — | 142.710 | |
| LE Retail Vistahermosa, S.L.U. | 24.440 | — | 1.178 | — | — | — | 25.618 | |
| LE Retail Sagunto II, S.L.U. | 1.480 | — | 10 | — | — | (119) | 1.371 | |
| LE Retail Albacenter, S.L.U. | 38.545 | — | 903 | — | — | — | 39.448 | |
| LE Retail Anec Blau, S.L.U. | 96.468 | — | 2.189 | — | — | — | 98.657 | |
| LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U. | 66.794 | — | 3.090 | — | — | — | 69.884 | |
| LE Retail Las Huertas, S.L.U. | 13.013 | — | 206 | — | — | 448 | 13.667 | |
| LE Retail Txingudi, S.L.U. | 35.866 | — | 608 | — | — | 464 | 36.938 | |
| LE Retail Abadía, S.L.U. | 41.182 | — | 2.006 | — | — | — | 43.188 | |
| LE Retail Rivas, S.L.U. | 38.612 | — | 1.434 | — | (7.788) | — | 32.258 | |
| Global Giste, S.L.U. | — | — | 4 | — | — | — | 4 | |
| | 764.946 | — | 31.192 | — | (7.788) | 793 | 789.143 | |

Participaciones Empresas Asociadas

| Sociedad | Miles de euros | | |
|---------------------------------|----------------|--------------------------------------|-------------|
| | 2024 | | |
| | Saldo inicial | Dotaciones/reversiones de deterioros | Saldo final |
| Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. | 1.458 | (1.458) | — |
| | 1.458 | (1.458) | — |

(*) Con fecha 20 de diciembre de 2024 se procedió a la disolución y liquidación de la sociedad Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. la cual no contaba con actividad al haber enajenado en pasados ejercicios los activos.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

Movimientos Inversiones en Instrumentos de patrimonio 2025

- Durante el ejercicio 2025, las participaciones y aportaciones a sociedades del grupo han experimentado una variación neta negativa de 335.643 miles de euros, pasando de un saldo inicial agregado de 789.143 miles de euros a un saldo final de 453.500 miles de euros. Dicha evolución viene motivada, fundamentalmente, por operaciones de reorganización de la financiación intragrupo, aportaciones y restituciones de aportaciones voluntarias, el proceso de fusión y, en menor medida, bajas derivadas de liquidaciones societarias y dotaciones de deterioro.
- En relación la financiación intragrupo (véase Nota 9), durante el ejercicio 2025 se ha formalizado un préstamo espejo entre la sociedad y las filiales por un importe de 732.069 miles de euros. Este préstamo intragrupo corresponde a la reorganización de la estructura financiera del grupo y a la reasignación de deuda entre la sociedad dominante y las sociedades dependientes reflejadas en la tabla.
- El grupo ha realizado aportaciones voluntarias por un importe agregado de 104.304 miles de euros, destinadas principalmente a reforzar la estructura patrimonial de determinadas sociedades dependientes y a atender necesidades de financiación operativa y de inversión. Las principales aportaciones se han efectuado en LE Retail Hiper Ondara, S.L.U., LE Retail Lagoh, S.L.U., LE Retail Abadía, S.L.U. y LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U.
- De forma paralela, se han registrado restituciones de aportaciones voluntarias por un importe total de 68.125 miles de euros, destacando las devoluciones efectuadas por LE Retail Hiper Ondara, S.L.U., LE Retail Lagoh, S.L.U., LE Retail El Rosal, S.L.U. y LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U., en línea con la generación de excedentes de tesorería y la optimización de los recursos financieros dentro del grupo.
- Con fecha 17 de diciembre de 2025 se ha procedido a la venta del 100% de la participación de la sociedad LE Retail Abadía, S.L.U., registrada con un saldo de 91.207 miles de euros. Esta operación ha supuesto un beneficio de 9.403 miles de euros reflejado en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2025 de la Sociedad.
- Con fecha 31 de diciembre de 2025, la Sociedad ha procedido a deteriorar parcialmente las participaciones que mantiene en las empresas del Grupo por importe de 1.463 miles de euros, el detalle de los deterioros por sociedad es el siguiente: LE Retail Sagunto II, S.L.U., por importe de 113 miles de euros, LE Retail Las Huertas, S.L.U. por importe de 551 miles de euros, LE Retail Txingudi, S.L.U. por importe de 793 miles de euros y Global Giste S.L.U por importe de 6 miles de euros.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

- Finalmente, los movimientos derivados de la operación de fusión han tenido un impacto positivo agregado de 316.666 miles de euros en el saldo de las inversiones en sociedades del grupo, afectando principalmente a LE Retail Hiper Ondara, S.L.U., LE Retail Lagoh, S.L.U., LE Retail El Rosal, S.L.U. y LE Retail As Termas, S.L.U. Esta operación responde al proceso de simplificación societaria llevado a cabo por el grupo durante el ejercicio 2025.

Movimientos Inversiones en Instrumentos de patrimonio 2024

- Con fecha 31 de diciembre de 2024, la Sociedad procedió a deteriorar parcialmente las participaciones que mantiene en las empresas del Grupo LE Retail Sagunto II, S.L.U., por importe de 119 miles de euros.
- Con fecha 31 de diciembre de 2024, la Sociedad procedió a revertir parcialmente el deterioro de las participaciones que mantiene en las empresas del grupo LE Retail Las Huertas, S.L.U. por importe de 448 miles de euros y a revertir la totalidad del deterioro de las participaciones que mantiene en la empresa del Grupo LE Retail Txingudi, S.L.U. por importe de 464 miles de euros.
- Con fecha 20 de diciembre de 2024, se procedió a la disolución y liquidación de la sociedad Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. La liquidación de la sociedad ha supuesto un beneficio de 26 miles de euros reflejado en el epígrafe “Ingresos procedentes de participaciones en instrumentos de patrimonio” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2024 de la Sociedad (Notas 15.a y 16b.i)

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

(6) ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS

(a) Clasificación de los activos financieros por categorías

La clasificación de los activos financieros que mantiene la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 y de 2024 por categorías es la siguiente:

| | Miles de euros | | | |
|--|-----------------|--------------|----------------|----------------|
| | 2025 | | 2024 | |
| | No corriente | Corriente | No corriente | Corriente |
| <i>Activos financieros a valor razonable con cambios en Patrimonio</i> | | | | |
| Derivados (nota 10) | 1.242 | — | 234 | — |
| <i>Activos financieros a coste</i> | | | | |
| Inversiones financieras a largo plazo en empresas del Grupo (Nota 5) | 453.500 | — | 789.143 | — |
| <i>Activos financieros a coste amortizado</i> | | | | |
| Otros activos financieros | — | 2 | — | 4 |
| Inversiones en empresas del Grupo y asociadas (Nota 16b) | 732.069 | — | — | 284.493 |
| Anticipos a proveedores | — | 38 | | |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | | | | |
| Clientes por ventas y prestación de servicios | — | 24 | — | 28 |
| Clientes, empresas del Grupo y asociadas (Nota 16b) | — | 3.101 | — | 36.277 |
| Total activos financieros | 1.186.81 | 3.165 | 789.377 | 320.802 |

El valor contable de los activos financieros no difiere significativamente de su valor razonable, excepto en las inversiones financieras a largo plazo en empresas del Grupo en las que existen plusvalías tácitas no registradas en el coste por importe de 447.274 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (386.794 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) procedentes de los activos inmobiliarios propiedad de dichas sociedades. Se ha comprobado que el patrimonio neto corregido por las plusvalías tácitas existentes, que están vinculadas con la valoración de las inversiones inmobiliarias de las sociedades participadas realizadas por un experto independiente, al 31 de diciembre de 2025 es superior al valor neto contable, para aquellas que es inferior se ha procedido a dotar el deterioro correspondiente.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

A 31 de diciembre de 2025 se recoge en la partida de “Derivados” las primas pagadas por los dos CAP 443 miles de euros (234 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) así como los cambios de valoración de los dos SWAP contratados por la Sociedad.

(7) EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle de la partida efectivo y otros medios líquidos equivalentes a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es como sigue:

| | Miles de euros | |
|--------|----------------|---------|
| | 2025 | 2024 |
| Bancos | 21.330 | 235.264 |
| Total | 21.330 | 235.264 |

A 31 de diciembre de 2025 se incluye un saldo de 225 miles de euros, con disponibilidad inmediata, correspondientes a la cuenta remunerada contratada y gestionada Credit Agricole. En el ejercicio 2025 se ha registrado un ingreso financiero por importe de 1.108 miles de euros (8.380 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Durante el ejercicio 2025 la cuenta remunerada de CACIB ha devengado un tipo de interés coincidente con el Euro Short-Term Rate (tipo oficial de referencia del BCE). A 31 de diciembre de 2024 se incluyó un saldo de 201.528 miles de euros, con disponibilidad inmediata, correspondientes a dos cuentas remuneradas contratadas y gestionadas por Barclays y Credit Agricole. En el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024, los intereses devengados por la contratación de los depósitos y la cuenta remunerada los cuales devengaron un tipo de interés medio del 3,74%.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2025 y 2024 el importe de saldos de efectivo y equivalente mantenidos por la Sociedad son de libre disposición a excepción de 3.896 miles de euros que se encuentran a 31 de diciembre de 2025 en cuentas restringidas.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

(7) PATRIMONIO NETO

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en el estado de cambios en el patrimonio neto.

(a) Capital

A 31 de diciembre de 2025 el capital social de Helios RE SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.) asciende a 167.386 miles de euros (167.386 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) y está representado por 83.692.969 acciones nominativas (83.692.969 acciones nominativas a 31 de diciembre de 2024), representadas por medio de anotaciones en cuenta, de 2 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

A 31 de diciembre de 2025 la totalidad de las acciones de la sociedad Helios RE SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.) están admitidas a cotización oficial en el mercado de valores BME Scaleup.

El valor de cotización a 31 de diciembre del 2025 es de 8,30 euros por acción y 8,30 euros por acción de cotización media en el ejercicio 2025 (8,25 euros por acción y 7,44 euros por acción de cotización media en el ejercicio 2024).

El detalle de los principales accionistas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

| | % | |
|--|---------|---------|
| | 2025 | 2024 |
| Hines SC Propco 37, S.á.r.l | 66,94% | - |
| Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A. | 33,07% | - |
| Helios RE, S.A. | - | 92,2% |
| Otros accionistas con participación inferior al 3% | - | 7,8% |
| Total | 100,00% | 100,00% |

Con fecha 20 de enero de 2025 se comunicó a la CNMV la intención de Helios RE, S.A. de ejecución del proceso de compra forzosa sobre la totalidad de las acciones de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U. de las que no era titular a 31 de diciembre de 2024 (habilitado por el alto porcentaje de aceptación de la OPA) habiendo sido concluido el 13 de febrero de 2025, fecha en la que se ha producido la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad de las Bolsas de Valores españolas y el Mercado Continuo. De forma simultánea la Sociedad presentó la solicitud de admisión a negociación de sus acciones en el segmento BME Scaleup con el objetivo de cumplir con los requisitos de cotización contemplados en el régimen SOCIMI, habiéndose incorporado efectivamente a partir del 14 de febrero de 2025.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

(b) Prima de emisión

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo, siempre y cuando, como consecuencia de su distribución, no se sitúen los fondos propios de la Sociedad por debajo de la cifra del capital social.

A 31 de diciembre de 2025 la prima de emisión de la Sociedad asciende a 76.661 miles de euros (410.910 miles de euros a 31 de diciembre del 2024). El movimiento patrimonial de este epígrafe se ha explicado en la Nota 8d.

Con fecha 6 de marzo de 2025 se aprobó el reparto de dividendos del ejercicio 2024 con cargo a prima de emisión por importe de 334.250 miles de euros, considerando la totalidad de las acciones emitidas.

Con fecha 25 de abril de 2024 se aprobó el reparto de dividendos del ejercicio 2023 con cargo a prima de emisión por importe de 4.393 miles de euros, considerando la totalidad de las acciones emitidas (Nota 8d).

(c) Reservas

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

| | Miles de euros | |
|--------------------------------|----------------|-----------------|
| | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
| Reserva legal | 31.478 | 29.105 |
| Reserva por capital amortizado | 23.384 | 23.384 |
| Otras reservas | 127.230 | (94.440) |
| Total | 182.092 | (41.951) |

**HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE
SOCIMI, S.A.)**

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

El movimiento de las reservas durante los ejercicios 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

| | Miles de euros | |
|---------------------------|----------------|-----------------|
| | 2025 | 2024 |
| Saldo inicial | (41.951) | (48.989) |
| Resultado del ejercicio | 23.723 | 6.863 |
| Reservas de fusión | 232.120 | — |
| Resultado por autocartera | — | 175 |
| Distribución de reservas | (31.800) | — |
| Saldo final | 182.092 | (41.951) |

El 17 de diciembre de 2025, la junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad aprobó un reparto de reservas de libre disposición por un importe bruto total de 31.800.440 euros.

(i) *Reserva legal*

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

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 31 de diciembre de 2025 la reserva legal de la Sociedad asciende a 31.478 miles de euros (29.106 miles de euros a 31 de diciembre del 2024). Por lo tanto, la reserva legal a 31 de diciembre de 2025 no se encuentra íntegramente dotada.

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 otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

(ii) Reserva por capital amortizado

En esta reserva se recoge el importe nominal de las acciones propias amortizadas en las reducciones de capital social realizadas el 18 de noviembre de 2021, el 20 de diciembre de 2019, 10 de junio de 2019 y 28 de diciembre de 2018, por un importe total de 23.384 miles de euros. La dotación y disponibilidad de esta reserva se realizará con los mismos requisitos exigidos para la reducción de capital, en aplicación de lo previsto en el artículo 335 c) de la Ley de Sociedades de Capital, cuyo texto refundido fue aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (“Ley de Sociedades de Capital”).

(d) Dividendos pagados y devolución de prima de emisión

Con fecha 6 de marzo de 2025, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó el reparto de un dividendo de 355.600 miles de euros, de los cuales se distribuyeron con cargo a resultado del ejercicio 2024 un importe de 21.350 miles de euros, a razón de 0,1276 euros por acción, y con cargo a la prima de emisión un importe de 334.250 miles de euros, a razón de 3,9938 euros por acción. El citado dividendo fue pagado en la misma fecha de su aprobación.

Con fecha 25 de abril de 2024, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó el reparto de un dividendo de 66.167 miles de euros, a razón de 0,79 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a resultado del ejercicio 2023 por importe de 61.771 miles de euros y con cargo a la prima de emisión por importe de 4.393 miles de euros (Nota 8b). El citado dividendo fue pagado el 24 de mayo de 2024. El importe repartido ha ascendido a 66.145 miles de euros (61.752 miles de euros con cargo a resultado del ejercicio 2023 y 4.393 miles de euros con cargo a prima de emisión) una vez deducido el importe correspondiente a la autocartera, que no sale del patrimonio neto de la Sociedad, considerando el importe por acción aprobado y las acciones en circulación en el momento de la aprobación de la Junta General de Accionistas.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

(9) PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS

(a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2025 y de 2024 es como sigue:

| | Miles de euros | | | |
|--|----------------|---------------|----------------|----------------|
| | 2025 | | 2024 | |
| | No corriente | Corriente | No corriente | Corriente |
| Débitos y partidas a pagar | | | | |
| <i>Pasivos financieros a coste amortizado</i> | | | | |
| Pasivos financieros por emisión de bonos | - | - | 177.509 | 817 |
| Deudas con entidades de crédito | 717.226 | 16.623 | 402.214 | 87.220 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 16) | 59.072 | 447 | - | 93.433 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 11) | - | 2.423 | - | 22.813 |
| Otros pasivos financieros | - | 18 | - | - |
| <i>Pasivos financieros a valor razonable con cambios en Patrimonio</i> | | | | |
| Derivados (Nota 10) | - | 1348 | - | - |
| Total pasivos financieros | 776.298 | 20.859 | 579.723 | 204.283 |

A 31 de diciembre de 2025 no existen deudas por emisión de bonos, ya que con fecha 21 de febrero de 2025 la Sociedad ha recomprado la totalidad de los bonos que permanecían vivos a 31 de diciembre de 2024. A 31 de diciembre de 2024, los bonos emitidos en el mes de julio de 2021 con importe nominal de 94.400 miles de euros cotizaban al 99,69% sobre el valor nominal y los bonos emitidos en el mes de noviembre de 2021 con importe nominal de 84.100 miles de euros, cotizaban al 99,46% sobre el valor nominal.

i) Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo y corto plazo

Con fecha 24 de julio de 2024, Hines SC PropCo 37, S.à r.l., otorgó un préstamo a la Sociedad por un importe de 75.000 miles de euros. Con fecha 19 de diciembre de 2025, la Sociedad efectuó una amortización parcial del citado préstamo por importe de 15.928 miles de euros. El importe pendiente de reembolso a 31 de diciembre de 2025 asciende a 59.072 miles de euros, y se encuentra clasificado en el epígrafe “Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo” del pasivo no corriente del balance (véase Nota 16). El préstamo devenga un tipo de interés fijo del 13%.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

Asimismo, a 31 de diciembre de 2025, los intereses devengados y no vencidos correspondientes al préstamo descrito en el párrafo anterior ascienden a 252 miles de euros, figurando registrados en el epígrafe “Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo” del pasivo corriente del balance.

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad mantiene cuentas corrientes con algunas sociedades dependientes cuyo importe asciende a 195 miles de euros (93.433 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Dichas cuentas corrientes devengan un interés fijo del 0,21%, que son capitalizados anualmente. Los contratos formalizados son prorrogados tácitamente por periodos anuales salvo notificación expresa de lo contrario (Nota 16).

Los intereses financieros devengados en el ejercicio 2025 han ascendido a 237 miles de euros (213 miles de euros en el ejercicio 2024), estando los mismos registrados en el epígrafe “Gastos financieros por deudas con empresas del grupo y asociadas” (Nota 16).

(b) Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos

El detalle por vencimientos de los pasivos financieros de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 y de 2024 es el siguiente:

| | Miles de euros | | | | | Total |
|--|----------------|----------|----------|---------------|----------------|----------------|
| | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 y resto | |
| Deudas con entidades de crédito (a) | 16.623 | — | — | — | 732.069 | 748.692 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas | 447 | — | — | 59.072 | — | 59.519 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 2.423 | — | — | — | — | 2.423 |
| Derivados | 1.348 | — | — | — | — | 1.348 |
| Otros pasivos financieros | 18 | — | — | — | — | 18 |
| Total | 20.859 | — | — | 59.072 | 732.069 | 812.000 |

(a) El efecto de valorar los pasivos financieros por deudas con entidades de crédito a coste amortizado supone una minoración del valor nominal de estos pasivos representados anteriormente de 14.842 miles de euros (9.317 miles de euros en el ejercicio 2024).

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

| | Miles de euros | | | | | Total |
|---|----------------|---------|------|--------|-----------------|---------|
| | 2024 | | | | | |
| | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 y resto | |
| Deudas por emisión de bonos (a) | 817 | 94.400 | — | 84.100 | — | 179.317 |
| Deudas con entidades de crédito (a) | 87.256 | 410.505 | — | — | — | 497.761 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (b) | 93.433 | — | — | — | — | 93.433 |
| Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar | 22.813 | — | — | — | — | 22.813 |
| Total | 204.319 | 504.905 | — | 84.100 | — | 793.324 |

- (a) El efecto de valorar los pasivos financieros por bonos y deudas con entidades de crédito a coste amortizado supone una minoración del valor nominal de estos pasivos representados anteriormente de 991 miles de euros y 8.326 miles de euros, respectivamente en el ejercicio 2024 (3.458 miles de euros y 50 miles de euros en el ejercicio 2023).
- (b) Importe correspondiente a las cuentas corrientes constituidas con las filiales, que, si bien tienen vencimiento anual, se prorrogan de forma anual tácitamente.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

(10) PASIVOS FINANCIEROS POR DEUDAS

- a) Las deudas que mantiene la Sociedad se corresponden con préstamos con entidades de crédito. Los términos y condiciones de los préstamos y deudas son como siguen:

| Entidad | Moneda | Tipo efectivo | Año de vencimiento | Miles de euros (*) | | |
|--|--------|--------------------|--------------------|--------------------|---|---|
| | | | | Importe concedido | Coste amortizado e intereses pendientes de pago a 31 de diciembre de 2025 | Coste amortizado e intereses pendientes de pago a 31 de diciembre de 2024 |
| Banco Santander y Morgan Stanley Principal Funding | Euro | EURIBOR 3M +2,5% | 22-septiembre-2030 | 732.069 | 717.226 | - |
| SWAP | Euro | EURIBOR 3M + 2,54% | 13-julio-2026 | 470.000 | 63 | - |
| Bankinter 4987 | Euro | 3,02% | 03-octubre -2026 | 30.000 | 16.560 | - |
| Banco Europeo de Inversiones | Euro | 1,67% | 04-mayo-2027 | 70.000 | - | 70.150 |
| Banco Santander y Morgan Stanley Principal Funding | Euro | EURIBOR + 3,75% | 11-julio-2026 | 651.000 | - | 402.285 |
| Banco Sabadell | Euro | EURIBOR 3M + 0,45% | 19-jun-2025 | 30.000 | - | 17.000 |
| | | | | | 733.849 | 489.435 |

(*) Importe teniendo en cuenta los intereses devengados pendientes de pago.

Los gastos financieros devengados por los préstamos en el período han ascendido a 72.069 miles de euros (20.898 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), siendo el efecto del coste amortizado de los mismos 15.871 miles de euros (28 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). A 31 de diciembre de 2025 se registran 63 miles de euros de intereses devengados y no pagados (256 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

Oferta pública de adquisición

La sociedad oferente en la OPA descrita en la Nota 1 (Helios RE, S.A.) contaba con una financiación formalizada con los bancos Morgan Stanley Principal Funding, INC y Banco Santander en la cual uno de sus tramos por un importe total de 651.000 miles de euros se declaraba disponible por parte de Helios RE SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.) en caso de éxito de la operación. Esta financiación se acordó para hacer frente a los potenciales compromisos de pago en el caso de éxito de la OPA, siendo los principales los supuestos de vencimiento anticipado los bonos y la deuda financiera mantenida por la Sociedad Dominante. La primera disposición se realizó a 30 de diciembre de 2024 por importe 410.505 miles de euros y el 20 de febrero de 2025 se realizó una segunda disposición por importe de 240.495 miles de euros.

El vencimiento de dicho tramo de financiación era el 11 de julio de 2026, prorrogables tras el cumplimiento de determinadas circunstancias. El tipo de interés se devengaba de forma semestral encontrándose referenciado al EURIBOR más un margen del 3,5% el cual se ve incrementado de forma progresiva a lo largo del contrato.

Tanto la deuda con entidades de crédito mantenida, a 31 de diciembre de 2024, con el Banco Europeo de Inversiones, como la deuda de bonos senior contaban con supuestos de vencimiento anticipado en caso de cambio de control. En este sentido, con fecha 21 de febrero de 2025 la Sociedad Dominante del Grupo procedió a la amortización de la deuda mantenida con el Banco Europeo de Inversiones y de los bonos senior.

Refinanciación de los pasivos con entidades bancarias

Con fecha 29 de junio de 2025 la Sociedad, Morgan Stanley Principal Funding, Inc y Banco Santander, S.A., como entidades coordinadoras y prestamistas originales y Mount Street Mortgage Servicing Limited, como entidad agente y agente de garantías, entre otros, suscribieron un contrato de financiación por importe de 810.000.000 de euros.

El vencimiento inicial del préstamo sindicado se establece en el quinto aniversario desde la primera fecha de pago de intereses. El tipo de interés aplicable es el EURIBOR más un margen del 2,50%. Los intereses se devengarán diariamente y se pagarán trimestralmente, en los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre. La financiación sindicada incluye compromisos de mantenimiento de determinadas ratios de cobertura estándares en este tipo de compañías inmobiliarias, tales como la proporción existente entre la deuda pendiente sobre el valor de los activos (loan to value), la proporción existente entre los ingresos proyectados de las sociedades y la deuda neta (projected debt yield). Dichas ratios deben ser cumplidos en los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada ejercicio y se calculan sobre las cifras agregadas de las compañías incluidas en el acuerdo de financiación. Los miembros del Consejo de Administración han evaluado que dichas ratios se cumplen a 31 de diciembre de 2025 y no prevén que se vayan a incumplir en los próximos ejercicios. Como resultado de esta nueva financiación, el Grupo ha cancelado la totalidad del préstamo que se mantenía registrado en la Sociedad Dominante registrado a 31 de diciembre de 2024.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

Líneas de crédito

A 31 de diciembre de 2025, está vigente una nueva línea de crédito que la Sociedad ha suscrito con Bankinter S.A., el 3 de octubre de 2025, por importe máximo de 30 millones de euros, vencimiento anual y tipo de interés del 3,02% EURIBOR a tres meses más 0,85%. A 31 de diciembre de 2025 se ha dispuesto de 16.560 miles de euros.

Por otra parte, durante el 1 de octubre de 2025 la Sociedad procedió a la cancelación de la línea de crédito suscrita el 19 de junio de 2024 con el Banco Sabadell el por un importe máximo de 30 millones de euros, vencimiento anual y tipo de interés EURIBOR a tres meses más 0,45%. A 31 de diciembre de 2024 se había dispuesto de 17 millones de euros.

Derivados de cobertura

La Sociedad, a 31 de diciembre de 2025, tiene contratados instrumentos financieros derivados de cobertura para cubrir las variaciones de los tipos de interés de la financiación senior contratada a tipo variable. Estos instrumentos están compuestos por dos CAP y dos SWAP de tipos de interés.

En relación con el primero de los instrumentos de cobertura (Swap), el objetivo de esta relación de cobertura es cubrir el riesgo de fluctuaciones de los flujos de efectivo ante cambios en el tipo de interés referenciado a Euribor del préstamo asociado a la financiación que mantiene la sociedad. Para ello, se ha contratado una permuta de tipos de interés (en adelante, "IRS"). La fecha de designación de este primer instrumento fue el 08 de agosto de 2024, habiéndose designado nuevamente el 04 de julio del año 2025. El nominal del pasivo cubierto son 470.000 miles de euros.

El segundo de los instrumentos de cobertura (Swap), tiene por objetivo cubrir el riesgo de fluctuaciones de los flujos de efectivo ante cambios en el tipo de interés referenciado a Euribor del préstamo asociado a la financiación que mantiene la sociedad. Para ello, se ha contratado una permuta de tipos de interés (en adelante, "IRS"). La fecha de designación de este segundo instrumento ha sido el 07 de julio de 2025. El nominal del pasivo cubierto son 400.000 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2025, ambos CAP, se encuentran recogidos en el activo del Balance en el epígrafe de "Inversiones financieras a largo plazo" por el pago de la prima por un importe de 443 miles de euros (234 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

El tipo de cobertura aplicada es de flujos de efectivo. Este tipo de cobertura se contempla en PGC (NRV 9ª) para aquellas estrategias que buscan cubrir las exposiciones a la variabilidad en los flujos de caja de una transacción atribuidos a un riesgo específico que pueden afectar a la Cuenta de Resultados.

**HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE
SOCIMI, S.A.)**

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

Teniendo estas circunstancias en consideración estos instrumentos derivados han sido considerados como de cobertura al entenderse que existe una relación eficaz de cobertura entre los instrumentos contratados y la partida cubierta.

El detalle del swap por el tipo de interés, vigente al 31 de diciembre de 2025, y su valor razonable a dicha fecha son los siguientes:

| | Tipo de interés contratado | Valor razonable 31.12.2025 | Miles de euros | | |
|------------|----------------------------|----------------------------|---|----------|-------------|
| | | | Importe registrado como ajustes por cambio de valor | Nocional | Vencimiento |
| CAP | 3,5% | - | - | 181.000 | 30/06/2026 |
| CAP | 3,0% | - | - | 159.000 | 20/09/2027 |
| SWAP (IRS) | 2,5386% | (1.348) | (867) | 470.000 | 13/07/2026 |
| SWAP | 1,9690% | - | 745 | 400.000 | 20/09/2027 |
| | | (1.348) | (122) | | |

Para el cálculo del valor razonable de los derivados financieros, en particular para la estimación de ajustes por riesgos de contraparte, el grupo ha utilizado inputs de mercado de cotizaciones de curvas de credit default swap (CDS) cuando estas estaban disponibles. De no ser así, y en particular para el caso del Grupo, el input se ha originado mediante la utilización de comparables de mercado, teniendo en cuenta país, sector y circunstancias de las compañías con las que se ha establecido la comparación.

Las variaciones de valor razonable de los derivados de tipo de interés contratados por el grupo dependen de la variación de la curva de tipos de interés del Euribor y de los Swaps/Caps a largo plazo. El valor razonable neto de dichos derivados registrado en Patrimonio, al 31 de diciembre de 2025 tiene saldo neto deudor y asciende a 122 miles de euros. El importe restante del valor razonable de los citados derivados ha sido considerado como ineficiente, procediendo el grupo a imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias un resultado negativo de 1.304 miles de euros.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

(11) ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

El detalle de “acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” a 31 de diciembre de 2025 y de 2024 es como sigue:

| | Miles de euros | |
|---|----------------|------------|
| | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
| Proveedores empresas vinculadas (Nota 16) | 30 | 10.632 |
| Acreedores varios | 2.261 | 11.738 |
| Personal | 132 | 443 |
| Otras cuentas a pagar con la Administración Pública (Nota 13) | 2.301 | 2.134 |
| Total | 4.724 | 24.947 |

A 31 de diciembre de 2025 figura en el epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” un importe total de 4.724 miles de euros correspondiente a “Otras deudas con las Administraciones Públicas” 2.301 miles de euros, principalmente derivada de retenciones pendientes de pago, “Acreedores varios” 2.261 miles de euros derivados de la actividad comercial de la sociedad a proveedores de empresas vinculadas, 30 miles de euros y a “Personal” 132 miles de euros.

Al 31 de diciembre 2024 el epígrafe “Proveedores empresas vinculadas” incluía un importe de 10.605 miles de euros constituido con Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias relacionados con la remuneración fija y el importe de cancelación por la resolución del contrato de gestión al producirse la aceptación de la OPA. (Nota 16).

(12) INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas y 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.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

| | 2025 | 2024 |
|---|----------------|----------------|
| | Días | Días |
| Periodo medio de pago a proveedores | 34 | 19 |
| Ratio de operaciones pagadas | 38 | 32 |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 8 | 7 |
| | Miles de euros | Miles de euros |
| Total pagos realizados | 14.545 | 19.807 |
| Total pagos pendientes | 1.885 | 21.118 |

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores en estas cuentas anuales, se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas en cada ejercicio.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas “Proveedores a corto plazo, empresas vinculadas”, “Proveedores empresas del grupo y asociadas” y “Acreedores varios” del pasivo corriente del balance de situación, referidos únicamente a las entidades españolas incluidas en el conjunto consolidable, y con independencia de cualquier financiación por el cobro anticipado de la empresa proveedora.

Se entiende por “Periodo medio de pago a proveedores” el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

A continuación, se detalla el volumen monetario y número de facturas pagadas dentro del plazo legal establecido:

| | 2025 | 2024 |
|---|---------|---------|
| Volumen monetario (miles de euros) | 13.072 | 17.531 |
| Porcentaje sobre el total de pagos realizados | 89,87 % | 88,51 % |
| Número de facturas | 560 | 377 |
| Porcentaje sobre el total de facturas | 83,21 % | 76,01 % |

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2025, según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días hasta la publicación de la Ley 11/2013 de 26 de julio y de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

(13) ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

(a) Saldos con las Administraciones Públicas

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2025 y de 2024 es como sigue:

Saldos Deudores

| | Miles de euros | |
|-----------------------------------|----------------|------------|
| | 2025 | 2024 |
| Hacienda Pública, deudora por IVA | 858 | 128 |
| Activos por impuesto corriente | 372 | 786 |
| | <u>1.230</u> | <u>914</u> |

Saldos Acreedores

| | Miles de euros | |
|--|----------------|--------------|
| | 2025 | 2024 |
| Hacienda Pública acreedora por IVA | - | 1.986 |
| Hacienda Pública, acreedora por IRPF | 2.299 | 141 |
| Organismos de la Seguridad Social acreedores | 2 | 7 |
| | <u>2.301</u> | <u>2.134</u> |

**HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE
SOCIMI, S.A.)**

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

(b) Conciliación del resultado contable y la base imponible fiscal

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, la base imponible fiscal se compone de los siguientes conceptos:

| | Miles de euros | |
|--|----------------|------------|
| | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
| (Pérdida) / Beneficio antes de impuestos | (13.139) | 23.723 |
| Diferencias permanentes | 7.980 | 14 |
| Diferencias temporales | — | 1.284 |
| Base imponible (Pérdidas) | (5.159) | 25.021 |
| Cuota fiscal (0%) | — | — |
| Gasto / Ingreso por Impuesto de Sociedades | — | — |

Las diferencias permanentes a 31 de diciembre de 2025 derivan fundamentalmente de gastos financieros no deducibles, de la dotación por deterioro de las participaciones y de la pérdida no deducible por la transmisión de participaciones.

A 31 de diciembre de 2024, los beneficios fiscales se calculan como los resultados contables del ejercicio, corregidos mediante la aplicación de los preceptos establecidos en la Ley 11/2009 SOCIMI, y en la Ley 27/2014 del Impuesto de Sociedades. En la fecha de cierre del ejercicio 2024, la Sociedad no ha reconocido activos ni pasivos por impuesto diferido, como consecuencia de la aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI. Precisamente por la aplicación de dicho régimen fiscal especial, la Sociedad no ha realizado pagos a cuenta del impuesto sobre beneficios ni ha aplicado deducciones sobre la cuota en el ejercicio 2024.

De acuerdo con la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021 de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible.

Téngase en cuenta que la parte de los beneficios (si los hubiera) del ejercicio que no sean distribuidos a los socios durante 2024, en los plazos establecidos en el artículo 6 de la Ley 11/2009, supondrá la tributación de la Sociedad por el gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios no distribuidos.

Activos y pasivos por impuesto diferido

La Sociedad no ha registrado activos por impuesto diferido por las diferencias temporarias al estimarse que la tasa aplicable es del 0%.

**HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE
SOCIMI, S.A.)**

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

(c) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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 cierre del ejercicio 2025, la Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios fiscales.

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales consolidadas.

Actuaciones inspectoras por IVA

Con fecha 11 de diciembre de 2019, en la sociedad Helios RE SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.), fueron iniciadas actuaciones inspectoras de comprobación e inspección de carácter parcial respecto a los siguientes conceptos y periodos:

| Concepto | Periodos |
|--|-------------------|
| Impuesto sobre Sociedades | 2015 a 2018 |
| Impuesto sobre el Valor Añadido | 2015 a 2018 |
| Retención/Ingreso a Cta. Rtos. Trabajo/Profesional | 09/2015 a 12/2018 |
| Retención/Ingreso a Cta. Capital Mobiliario | 09/2015 a 12/2018 |
| Retenciones a Cta. Impuesto No Residentes | 09/2015 a 12/2018 |

De inicio, la Inspección comunicó que el alcance del procedimiento se circunscribiría a la comprobación de la correcta declaración de los porcentajes de tributación Estado-Haciendas Forales por los anteriormente mencionados conceptos. No obstante, mediante comunicación, de fecha 16 de julio de 2021, se ampliaron las actuaciones inspectoras a la comprobación, en relación con el IVA de los períodos abarcados en los ejercicios 2015 y 2016, de las transmisiones inmobiliarias realizadas por cualquier título.

Con fecha 7 de febrero de 2022, y tras la finalización de las actuaciones de comprobación e investigación, fueron firmadas cinco actas en conformidad derivándose una cuota a pagar de cero euros por todos los impuestos y períodos. No obstante, se firma una sexta acta, ésta en disconformidad, relativa a la comprobación del IVA correspondiente a los períodos abarcados en los ejercicios 2015 y 2016. En virtud del contenido de esta última acta, se propuso la liquidación de un importe total de 41.683 miles de euros, 34.313 miles de euros correspondiente a la cuota del impuesto y 7.370 miles de euros correspondiente a intereses de demora.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

La referida propuesta de regularización derivó, según el entendimiento de la Inspección, de no haber procedido, conforme a lo establecido en el artículo 110 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, a la regularización de las cuotas del impuesto soportadas en el ejercicio 2014 con motivo de la adquisición de diversos bienes de inversión que fueron transmitidos por la Sociedad en los ejercicios 2015 y 2016 a las siguientes filiales:

- Edificio de oficinas sito en C/ Arturo Soria nº 366 de Madrid, aportado a la sociedad, LE Offices Arturo Soria, S.L., con motivo de la constitución de esta última el día 21 de septiembre de 2015.
- Edificio comercial Parque de Medianas de Villaverde, aportado a la sociedad, LE Retail Villaverde, S.L.U., con motivo de la constitución de esta última el día 21 de septiembre de 2015.
- Fincas y participaciones indivisas situadas en el Centro Comercial Albacenter, sito en Albacete, aportado a la sociedad, LE Retail Albacenter, S.L., con motivo de su constitución el 29 de abril de 2016.
- Edificio destinado a oficinas y aparcamiento en calle Cardenal Marcelo Spínola 42 de Madrid, aportados a la sociedad, LE Offices Marcelo Spínola 42. S.L.U., con motivo de su constitución el 29 de abril de 2016.
- Edificio comercial denominado L'Anec Blau Centro Comercial y Ocio sito en Castelldefels, Barcelona, aportado a la sociedad, LE Retail Anec Blau, S.L., con motivo de su constitución el 29 de abril de 2016.
- Locales comerciales situados en el Centro Comercial Huertas sitios en Avenida Madrid de Palencia, aportados a la sociedad, LE Retail las Huertas, S.L., con motivo de su constitución el 29 de abril de 2016.
- Locales comerciales situados en Parque Comercial de Txingudi, situados en Irún, aportados a la sociedad, LE Retail Txingudi, S.L.U, con motivo de su constitución el 29 de abril de 2016.

Los Administradores de la Sociedad, apoyándose en los asesores fiscales, estimaron que la referida propuesta de regularización no era conforme a derecho. Por ello, se procedió en tiempo y forma a la formulación de alegaciones al acta firmada en disconformidad.

La postura del acta fue confirmada en sus conclusiones mediante liquidación provisional dictada por la Administración. En este sentido, si finalmente la liquidación provisional fuese confirmada por la administración tributaria y por los tribunales, tanto la cuota del IVA como los intereses de demora a abonar no serían recuperables.

La referida liquidación fue impugnada en tiempo y forma ante el Tribunal Económico Administrativo Central, estando la referida impugnación a la fecha actual pendiente de resolución. La ejecución de la liquidación dictada por la Administración fue suspendida en tiempo y forma mediante la aportación de la pertinente garantía (Nota 14a.ii).

Adicionalmente, fue incoado expediente sancionador, el cual fue resuelto mediante el acuerdo de imposición de dos sanciones por un importe agregado de 17.156 miles de euros. El referido acuerdo fue objeto de impugnación en tiempo y forma mediante la interposición de reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico Administrativo Central.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

En este sentido, con fecha 4 de abril de 2024 el Tribunal Económico Administrativo resolvió de forma acumulada las anteriores reclamaciones habiendo confirmado íntegramente el acuerdo de liquidación y parcialmente el acuerdo sancionador, debido a la prescripción parcial del derecho administrativo a sancionar. En consecuencia, el importe no anulado por el Tribunal Económico-Administrativo ascendió a 56.136 miles de euros, de donde 34.312 miles de euros respondieron a la cuota impositiva, 7.814 miles de euros a intereses, y 14.010 miles de euros a la sanción.

De este modo, considerando que la resolución del Tribunal Económico Administrativo Central era contraria a derecho, con fecha 21 de mayo de 2024, los Administradores de la Sociedad interpusieron recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso-administrativo de la Audiencia Nacional solicitando la suspensión de la ejecución de la resolución recurrida.

Con fecha 3 de junio de 2024, dicho recurso contencioso-administrativo fue admitido a trámite, siendo el 10 de junio de 2024 cuando se acordó por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional adoptar la medida cautelar de suspensión de la resolución del Tribunal Económico Administrativo Central, condicionada a la aportación de certificado de suficiencia económica, vigencia y extensión a la vía contencioso-administrativa del aval bancario obrante en la Administración Tributaria. Con fecha 29 de julio de 2024, la Sociedad aportó mediante aval bancario, ante la Audiencia Nacional la pertinente garantía por un importe que ascendió a 14.010 miles de euros.

Finalmente, con fecha 12 de marzo de 2025, la Compañía recibió notificación de diligencia de ordenación a tenor de la cual se le comunicó la práctica de la prueba admitida, declarando concluso el período de prueba y a darle traslado para la formulación de escrito de conclusiones. Dicho trámite procesal fue evacuado con fecha 25 de marzo de 2025.

Los Administradores de la Sociedad estiman, apoyándose en la opinión de sus asesores fiscales, que es probable que sus pretensiones sean estimadas favorablemente en vía judicial, no resultando finalmente importe a alguno a regularizar, razón por la que no han registrado provisión alguna en las presentes cuentas anuales.

Actuaciones inspectoras por IVA e IS

Con fecha 25 de julio de 2024, fue iniciado, mediante comunicación llevada a cabo por la Inspección de los Tributos, procedimiento inspector de alcance parcial, en relación con los impuestos y ejercicios siguientes:

| Concepto | Periodos |
|---------------------------------|-----------------------------|
| Impuesto sobre Sociedades | 2019 a 2022 |
| Impuesto sobre el Valor Añadido | Enero 2020 a Diciembre 2023 |

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

Las actuaciones inspectoras por el referido procedimiento están limitadas a la comprobación del porcentaje del volumen de operaciones realizado en territorio común y territorios forales, quedando, por tanto, excluida de dichas actuaciones la comprobación de los restantes elementos de la obligación tributaria, así como las magnitudes procedentes de ejercicios anteriores que tengan incidencia en la liquidación, si procede, que resulte de la actuación parcial.

Con fecha 25 de septiembre de 2024, fue rubricada Diligencia 1, a tenor de la cual, entre otros aspectos, fue solicitada por la Inspección cierta información con trascendencia tributaria. La aportación de la referida información fue llevada a cabo en tiempo y forma y con fecha 19 de febrero de 2025, la Compañía recibió correo electrónico enviado por la Inspección, en virtud del cual se solicitó indicación del año al que pertenecían las operaciones originales de las que derivaron las diferentes facturas rectificativas emitidas en los períodos comprendidos en los años 2019 a 2023.

Finalmente, con fecha 30 de abril de 2025, fueron rubricadas en conformidad actas A01-84411604 y A01-84411570, por el Impuesto sobre el Valor Añadido y el Impuesto sobre Sociedades, respectivamente, sin que de las mismas derivasen deudas a ingresar. Transcurrido el plazo de un mes desde la fecha de firma de las referidas actas, el procedimiento inspector quedó concluido.

(d) Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021

| Ejercicio 2025 | |
|---|---|
| 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 y la Ley 11/2021, de 9 de julio. | - |

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

| | |
|--|--|
| <p>b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley</p> | <p>Beneficios del 2025 a reservas: 0 miles de euros a reserva legal. Beneficios del 2024 a reservas: 2.372 miles de euros a reserva legal. Beneficios del 2023 a reservas: 6.863 miles de euros a reserva legal. Beneficios del 2022 a reservas: 1.372 miles de euros a reserva legal. Beneficios del 2021 a reservas: 1.859 miles de euros a reserva legal. Beneficios del 2020 a reservas: 2.021 miles de euros a reserva legal. Beneficios del 2019 a reservas: 6.111 miles de euros a reserva legal. Beneficios del 2018 a reservas: 7.608 miles de euros a reserva legal y 121 miles de euros a reserva voluntaria. Beneficios del 2017 a reservas: 1.921 miles de euros a reserva legal y 4 miles de euros a reserva voluntaria. Beneficios del 2016 a reservas: 380 miles de euros a reserva legal y 4 miles de euros a reserva voluntaria. Beneficio del 2015 a reservas: 501 miles de euros a reserva legal y 6 miles de euros a reservas voluntarias. Beneficios del 2014 a reservas: 166 miles de euros a reserva legal</p> |
| <p>a. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</p> | <p>Beneficios del 2019: 2.176 miles de euros. Beneficios del 2018: 5.165 miles de euros.</p> |
| <p>b. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 15%</p> | <p>-</p> |
| <p>c. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%</p> | <p>-</p> |
| <p>d. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</p> | <p>Beneficios del 2024: 23.723 miles de euros. Beneficios del 2023: 68.634 miles de euros. Beneficios del 2022: 13.718 miles de euros. Beneficios del 2021: 18.594 miles de euros. Beneficios del 2020: 20.211 miles de euros. Beneficios del 2019: 58.935 miles de euros. Beneficios del 2018: 70.917 miles de euros. Beneficios del 2017: 19.211 miles de euros. Beneficios del 2016: 3.800 miles de euros. Beneficio del 2015: 5.006 miles de euros. Beneficios del 2014: 1.664 miles de euros.</p> |

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

| | |
|---|---|
| c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley | Distribución de dividendos del 2025: 0 euros Distribución de dividendos del 2024: 355.600 miles de euros. Distribución de dividendos del 2023: 66.167 miles de euros. Distribución de dividendos del 2022: 50.000 miles de euros. Distribución de dividendos del 2021: 30.000 miles de euros. Distribución de dividendos del 2020: 18.190 miles de euros. Distribución de dividendos del 2019: 55.000 miles de euros. Distribución de dividendos del 2018: 68.353 miles de euros. Distribución de dividendos del 2017: 17.286 miles de euros. Distribución de dividendos del 2016: 3.416 miles de euros. Distribución de dividendos del 2015: 4.499 miles de euros. Distribución de dividendos del 2014: 1.331 miles de euros. |
| a. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del general | Distribución de dividendos propuestos de 2018: 5.165 miles de euros. |
| b. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 15% | - |
| c. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) | - |
| d. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% | Distribución de dividendos del 2024: 355.600 miles de euros. Distribución de dividendos del 2023: 66.167 miles de euros. Distribución de dividendos del 2022: 50.000 miles de euros. Distribución de dividendos del 2021: 30.000 miles de euros. Distribución de dividendos del 2020: 18.190 miles de euros. Distribución de dividendos del 2019: 55.000 miles de euros. Distribución de dividendos del 2018: 68.353 miles de euros. Distribución de dividendos del 2017: 17.286 miles de euros. Distribución de dividendos del 2016: 3.416 miles de euros. Distribución de dividendos del 2015: 4.499 miles de euros. Distribución de dividendos del 2014: 1.331 miles de euros. |
| d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas | |
| a. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. | - |
| b. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 15% | - |
| c. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% | - |

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

| | |
|--|---|
| <p>d. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%</p> | <p>Distribución de dividendos del 2025: 31.800 miles de euros. Distribución de dividendos del 2024 con cargo a prima de emisión: 334.250 miles de euros. Distribución de dividendos del 2023 con cargo a prima de emisión: 4.393 miles de euros. Distribución de dividendos del 2022 con cargo a prima de emisión: 37.654 miles de euros. Distribución de dividendos del 2021 con cargo a prima de emisión: 13.266 miles de euros. Distribución de dividendos del 2020 con cargo a prima de emisión del 2020: 9.310 miles de euros. Distribución de dividendos del 2018 con cargo a prima de emisión: 6.647 miles de euros. Distribución de dividendos del 2017 con cargo a prima de emisión: 27.714 miles de euros. Distribución de dividendos del 2016 con cargo a prima de emisión: 26.565 miles de euros. Distribución de dividendos del 2015 con cargo a prima de emisión: 7.521 miles de euros.</p> |
| <p>e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores</p> | <p>Dividendos del 2025: 17/12/2025 Dividendos del 2024: 06/03/2025 Dividendos del 2023: 25/04/2024 Dividendos del 2022: 31/03/2023 Dividendos del 2021: 27/04/2022 Dividendos del 2020: 22/04/2021 Dividendos del 2019: 17/03/2020 Dividendos del 2018: 25/04/2019 Dividendos del 2017: 19/04/2018 Dividendos del 2016: 29/05/2017 Dividendos del 2015: 21/04/2016</p> |
| <p>f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial</p> | <p>Ejercicio 2016: Centro Comercial Albacenter: 30 de julio de 2014 Centro Comercial Anec Blau: 31 de julio de 2014 Ejercicio 2015: Centro Comercial Txingudi: 24 de marzo de 2014 Centro Comercial Las Huertas: 24 de marzo de 2014 Centro Comercial Albacenter: 30 de julio de 2014 Centro Comercial Anec Blau: 31 de julio de 2014 Ejercicio 2014: Centro Comercial Txingudi: 24 de marzo de 2014 Centro Comercial Las Huertas: 24 de marzo de 2014 Centro Comercial Albacenter: 30 de julio de 2014 Centro Comercial Anec Blau: 31 de julio de 2014 Edificio de Oficinas Marcelo Spínola: 31 de julio de 2014</p> |

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

| | |
|---|--|
| <p>g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.</p> | <p>LE Retail Hiper Albacenter, S.A.U.: 4 de noviembre de 2014 LE Retail As Termas, S.L.U.: 18 de diciembre de 2014 LE Retail Hiper Ondara, S.L.U.: 9 de junio de 2015 LE Retail El Rosal, S.L.U.: 7 de julio de 2015 LE Retail Vidanova Parc, S.L.U.: 26 de marzo de 2015 LE Retail Megapark, S.L.U.: 29 de mayo de 2015 LE Retail Lagoh, S.L.U.: 4 de agosto de 2015 LE Retail Vistahermosa, S.L.U.: 4 de agosto de 2015 (*) LE Retail Sagunto II, S.L.U.: 4 de agosto de 2015 LE Retail Anec Blau, S.L.U.: 29 de abril de 2016 LE Retail Albacenter, S.L.U.: 29 de abril de 2016 LE Retail Txingudi, S.L.U.: 29 de abril de 2016 LE Retail Las Huertas, S.L.U.: 29 de abril de 2016 LE Retail Portal de la Marina, S.L.U.: 30 de marzo de 2016 el 41,22% y el 10 de octubre de 2014 el 58,78% LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U.: 15 de septiembre de 2016 LE Retail Rivas, S.L.U.: 6 de febrero de 2018 (*)</p> |
|---|--|

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

| | |
|--|--|
| <p>h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley</p> | <p>- Inversiones inmobiliarias:</p> <p>Centro Comercial Albacenter Centro Comercial Anec Blau Hipermercado Albacenter Centro Comercial As Termas Hipermercado Portal de la Marina Centro Comercial El Rosal Centro Comercial Portal de la Marina Gasolinera As Termas Parque Comercial Vidanova Parc Centro Comercial Megapark Centro Comercial Gran Vía de Vigo Zona de ocio Megapark Centro Comercial Lagoh</p> <p>- Participaciones en capital:</p> <p>LE Retail Hiper Albacenter, S.A.U.: 4 de noviembre de 2014 LE Retail As Termas, S.L.U.: 18 de diciembre de 2014 LE Retail Hiper Ondara, S.L.U.: 9 de junio de 2015 LE Retail El Rosal, S.L.U.: 7 de julio de 2015 LE Retail Vidanova Parc, S.L.U.: 26 de marzo de 2015 LE Retail Lagoh, S.L.U.: 4 de agosto de 2015 LE Retail Vistahermosa, S.L.U.: 4 de agosto de 2015 (*) LE Retail Sagunto II, S.L.: 4 de agosto de 2015 LE Retail Anec Blau, S.L.U.: 29 de abril de 2016 LE Retail Albacenter, S.L.U.: 29 de abril de 2016 LE Retail Txingudi, S.L.U.: 29 de abril de 2016 LE Retail Las Huertas, S.L.U.: 29 de abril de 2016 LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U.: 15 de septiembre de 2016 LE Retail Rivas, S.L.U.: 6 de febrero de 2018 (*)</p> |
| <p>i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.</p> | <p>-</p> |

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE
SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

(14) POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS

(a) Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros como son: el riesgo de mercado, el riesgo de crédito, el riesgo de liquidez, el riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo y el riesgo asociado al régimen fiscal especial de las SOCIMI. 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 la rentabilidad financiera de la Sociedad.

La gestión del riesgo está controlada por la Alta Dirección de la Sociedad con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración. La Alta Dirección identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Sociedad. El Consejo proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para materias concretas tales como, riesgo de mercado, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez e inversión del excedente de liquidez.

(i) Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que éstas pueden provocar, la Sociedad tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación

La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que la Sociedad realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta:

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: diseño de diferentes escenarios económicos modificando las variables clave que pueden afectar a la Sociedad y a sus sociedades participadas (tipos de interés, precio de las acciones, ocupación de las inversiones inmobiliarias, aumento de la morosidad, incremento en las bonificaciones concedidas, contracción del mercado de crédito, 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.

Efectivo y equivalentes de efectivo

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad mantiene efectivo por 21.330 miles de euros que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos (235.264 miles de euros al 31 de diciembre del 2024).

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

A 31 de diciembre de 2025, se incluye un saldo de 225 miles de euros (Nota 7), con disponibilidad inmediata, correspondiente a la cuenta remunerada contratada y gestionadas Credit Agricole. En el ejercicio 2025 se ha registrado un ingreso financiero por importe de 1.108 miles de euros (8.380 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Por su parte, a 31 de diciembre de 2024 se incluía un saldo de 201.528 miles de euros, con disponibilidad inmediata, correspondientes a dos cuentas remuneradas contratadas y gestionadas Barclays y Credit Agricole. En el ejercicio 2024 se registró un ingreso financiero por importe de 8.380 miles de euros.

(ii) Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que la Sociedad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Sociedad.

A continuación, se detalla la exposición de la Sociedad al riesgo de liquidez a 31 de diciembre de 2025 y 2024. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de los pasivos financieros por fechas contractuales de vencimientos remanentes.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

Miles de euros

2025

| | Exigible | Menos de 1 mes | De 1 a 3 meses | De 3 meses a 1 año | Más de 1 año | Total |
|---|----------|-------------------|-------------------|--------------------------|-----------------|---------|
| Deudas con entidades de crédito (Notas 9,10) | — | — | 63 | 16.560 | 717.226 | 733.849 |
| Deudas con empresas del Grupo y asociadas (Nota 16) | — | — | — | 447 | 59.072 | 59.519 |
| Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar | — | 14.984 | — | — | — | 14.984 |
| Derivados | — | — | — | 1.348 | — | 1.348 |
| Otros pasivos financieros | — | — | — | 18 | — | 18 |
| Total | — | 14.984 | 63 | 18.373 | 776.298 | 809.718 |

Miles de euros

2024

| | Exigible | Menos de 1 mes | De 1 a 3 meses | De 3 meses a 1 año | Más de 1 año | Total |
|---|----------|----------------|-------------------|--------------------------|-----------------|---------|
| Pasivos financieros por emisión de bonos (Nota 9, 10) | — | — | — | 817 | 177.509 | 178.326 |
| Deudas con entidades de crédito (Notas 9,10) | 70.150 | — | — | 17.000 | 402.285 | 489.435 |
| Deudas con empresas del Grupo y asociadas (a) (Nota 16) | — | — | — | 93.433 | — | 93.433 |
| Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar | — | 24.947 | — | — | — | 24.947 |
| Total | 70.150 | 24.947 | — | 111.250 | 579.723 | 786.141 |

(a) Importe correspondiente a las cuentas corrientes constituidas con las filiales, que, si bien tienen vencimiento anual, se prorrogan de forma anual tácitamente.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

Adicionalmente, la Sociedad firmó una línea de avales por importe de 42.127 miles de euros con la entidad Credite Agricole con el objetivo de cubrir el importe de la liquidación provisional, así como los intereses de demora, dictada por la Oficina Técnica de la Dependencia Regional de la Inspección de Madrid en relación con la comprobación del IVA correspondiente a los períodos abarcados en los ejercicios 2015 y 2016 (Nota 13c).

(iii) Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable

La Sociedad gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida entre tipo fijo y tipo variable. La política de la Sociedad consiste en mantener la financiación no corriente recibida de terceros a tipo fijo. A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene contratado un instrumento financiero de cobertura del préstamo sindicado para hacer frente a las posibles fluctuaciones de los tipos de interés

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2025 cuenta con una cuenta remunerada en Credit Agricole.

A cierre de ejercicio, los ingresos y los flujos de efectivo de las actividades de explotación de la Sociedad son en su mayoría independientes respecto de las variaciones en los tipos de interés de mercado.

(iv) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad y una parte de sus sociedades dependientes están acogidas al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Entre las obligaciones que la Sociedad debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección de la Sociedad, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que a 31 de diciembre de 2025 y 2024 se cumplen todos los requisitos, situación que ha sido considerada en la formulación de las presentes cuentas anuales.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la ley SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido del ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (Notas 1 y 4j).

En el caso que la Sociedad no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o el accionista único de la Sociedad no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMI (Nota 1).

Los Administradores de la Sociedad realizan una supervisión constante del cumplimiento de los requisitos del régimen SOCIMI, y estiman que en la actualidad no existe riesgo fiscal asociado al incumplimiento del régimen SOCIMI.

(v) Gestión de capital

La Sociedad se financia, fundamentalmente, con fondos propios y deuda financiera.

Los objetivos de la Sociedad en la gestión del capital son salvaguardar la capacidad de continuar como una empresa en funcionamiento, de modo que pueda seguir dando rendimientos a los accionistas y beneficiar a otros grupos de interés y mantener una estructura óptima de capital para reducir el coste de capital.

Con el objeto de mantener y ajustar la estructura de capital, la Sociedad puede ajustar el importe de los dividendos a pagar a los accionistas (siempre dentro de los límites establecidos por el régimen SOCIMI), puede devolver capital, emitir acciones o puede vender activos para reducir el endeudamiento.

Consistentemente con otros grupos en el sector, la Sociedad controla la estructura de capital en base al ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como el endeudamiento neto dividido entre la suma de dicho endeudamiento neto y el patrimonio neto. El endeudamiento neto se determina por la suma de las deudas financieras, (deudas hipotecarias y derivados), menos efectivo y otros medios líquidos equivalentes.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

| | Miles de euros | |
|--|----------------|------------|
| | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
| Total endeudamiento financiero (Notas 9 y 10) | 733.849 | 667.761 |
| Menos- Efectivo y otros medios equivalentes (Nota 7) | (21.330) | (235.264) |
| Endeudamiento neto | 712.519 | 432.496 |
| Fondos propios | 413.240 | 560.308 |
| Total | 1.125.759 | 992.804 |
| Ratio de apalancamiento | 63,29 % | 43,57 % |

(vii) Aspectos medioambientales y sociales

El Grupo realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir, reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medio ambiente. No obstante, la actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene impacto medioambiental significativo.

Para Helios RE SOCIMI, SA, la sostenibilidad corporativa dentro de su modelo de negocio es un elemento diferenciador en el contexto de su creación de valor, integrando a todas sus partes interesadas: desde accionistas, reguladores, arrendatarios o clientes, entre otros.

En enero de 2016 la Compañía procedió a la aprobación de su Política de Sostenibilidad, la cual recoge el compromiso de Helios RE SOCIMI, S.A. con el desarrollo sostenible del negocio y la creación de valor compartido a largo plazo. Además, establece que Helios RE SOCIMI desarrollará su actividad siguiendo los principios de la OCDE y los aspectos recogidos en la Declaración Universal de los Derechos Humanos de las Naciones Unidas, así como en la Declaración de la Organización Internacional del Trabajo (OIT).

Posteriormente, en 2017 Helios RE SOCIMI llevó a cabo la redacción de su Plan Director de ESG, con el objetivo de disponer de una hoja de ruta clara y definida a nivel compañía. Dicho Plan se encuentra alineado con la Agenda 2030 y sus 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de Naciones Unidas, con el Acuerdo de París (COP21). Tras la redacción de dicho Plan, la compañía procedió a trabajar sobre cuestiones más específicas y enfocadas a aspectos más concretos, incorporando medidas y objetivos cuantificados de acuerdo con diferentes estándares internacionales tanto a nivel corporativo como sectorial.

Como evidencia de los avances realizados en los diferentes aspectos de la sostenibilidad, Helios RE SOCIMI, S.A. ha continuado mejorando las calificaciones obtenidas en esquemas de evaluación independientes como GRESB.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

De este modo, en 2025 Helios RE SOCIMI, S.A. ha trabajado en, entre otros, los siguientes proyectos:

Certificaciones

La Compañía ha continuado con su compromiso de participar en esquemas de evaluación y certificación para garantizar que todas las propiedades operan de la manera más sostenible posible, habiendo logrado que el 100% de los activos del portfolio se encuentren certificados bajo el estándar BREEAM con clasificaciones de “Excepcional”, “Excelente” y “Muy Bueno”.

Durante el año 2025 se han renovado las certificaciones ISO 14001 y 45001 en la mayoría de los activos, lo que determina que los protocolos de Gestión Ambiental y de Seguridad y Salud se encuentran alineados con lo indicado en dichas normas. Adicionalmente, desde 2024 la compañía también cuenta con protocolos de gestión de acuerdo con la norma ISO 50001 en todos sus activos, lo que demuestra su compromiso con la gestión de los recursos energéticos de manera estandarizada.

Compromiso para contribuir a la lucha contra el cambio climático

- En 2023 la compañía llevó a cabo la actualización de su Plan de Reducción de Huella de Carbono con la finalidad de establecer una hoja de ruta que integre los últimos avances realizados en los activos, así como los datos registrados desde la realización del primer Plan de Descarbonización de la Compañía en el año 2021. De este modo, Lar España estableció un objetivo claro de neutralidad de emisiones y una senda de descarbonización alineada con lo establecido en la iniciativa internacional *Science Based Targets Initiative* (SBTi). Dentro de dicho plan se han diseñado medidas adaptadas a cada uno de los activos que serán implementadas durante los próximos ejercicios de acuerdo con los planes de inversión planteados y al avance de las distintas tecnologías en este campo.
- Tras los registros correspondientes a los años 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 y 2023, por séptimo año consecutivo completamos la inscripción de nuestra huella de carbono en el Ministerio de Transición Ecológica y Reto Demográfico (MITERD) que nos permitirá renovar el sello “Calculo y Reduzco” que hemos logrado gracias al descenso registrado de nuestras emisiones tras los esfuerzos realizados durante los últimos años. Adicionalmente, desde el primer año de registro de la Huella de Carbono, la compañía ha llevado a cabo la verificación por un externo independiente, de acuerdo con la “Declaración de Conformidad de Huella de Carbono”, de la información presentada en el Ministerio relativa a los datos de emisiones de cada uno de los ejercicios y al Plan de reducción requerido.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

Gestión de residuos

A nivel de contribución a los principios de la Economía Circular, como un paso más en la lucha contra el cambio climático, Helios RE Socimi desarrolló en 2019 su Plan de Gestión de Residuos que está vigente desde el primer día de enero de 2021. Su finalidad es alcanzar la circularidad de los residuos asociados a las actividades que se desarrollan bajo su alcance de control, mediante el progreso en la trazabilidad de los residuos generados en sus activos. En los últimos años, la compañía ha logrado avanzar en la identificación y recopilación de dichos datos para poder establecer medidas de mejora.

El próximo paso será lograr una mayor trazabilidad sobre los datos de transporte y tratamiento de forma alineada con la nueva Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

El objetivo de la compañía es seguir trabajando en este aspecto con la intención de tener un mayor control de los residuos generados por su actividad. De este modo, se contará con un mayor detalle sobre las emisiones indirectas (Alcance 3) de la Compañía que completará su cálculo de la Huella de Carbono.

Consumo responsable de agua

Helios RE Socimi ha realizado el análisis de sus consumos y de la gestión del agua en su fase operativa, de acuerdo con la norma ISO 14064. Esta metodología se caracteriza por contextualizar el uso del agua en el territorio, identificado los activos situados en áreas de riesgo general de agua, estrés hídrico y riesgo de sequía y cuantificando sus consumos.

Del análisis de la Huella de Agua de Lar España, se desprende que la actividad que se desarrolla en sus centros y parques comerciales tiene un impacto muy limitado, siendo menor que el correspondiente al uso residencial y que está totalmente controlado sin que existan vertidos libres en ningún caso.

Se encuentran en estudio diversas acciones para reducir el consumo de agua de las redes urbanas, basadas en la obtención de agua regenerada dentro de los activos de Lar España a partir de aguas grises y recogida de pluviales para su uso en redes de riego, limpieza y baldeo y otros usos que no impliquen a la higiene corporal o el consumo directo o la preparación de alimentos y bebidas.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

Movilidad Sostenible

La movilidad sostenible, es un concepto nacido para contrarrestar los problemas medioambientales y sociales asociados a la movilidad urbana de los ciudadanos, algo sobre lo que Helios RE SOCIMI está centrando sus esfuerzos al considerarlo un factor de valor añadido para los activos del portfolio. Así, las opciones que ofrece la compañía abarcan soluciones tales como puntos de recarga para vehículos, aparcamientos de motocicletas, bicicletas y *scooters*, desarrollo de nuevos accesos peatonales y campañas para el transporte público.

Cabe destacar que a los doce activos de Helios se puede acceder a través de las principales líneas de transporte de los municipios en los que se encuentra.

Calidad del aire

Los espacios de Helios RE SOCIMI han sido un año más ejemplo de salud y bienestar gracias al control, seguimiento y apuesta de innovación gracias al *software* especializado para su monitorización. A través de la información recogida mensualmente en informes específicos, Lar España tiene conocimiento de la óptima calidad del aire en sus principales indicadores de: confort térmico, CO2, partículas en suspensión y compuestos orgánicos procedentes de los materiales de decoración, reformas, limpieza y mantenimiento, entre otros.

Accesibilidad

Helios RE SOCIMI ha continuado con su objetivo de garantizar una experiencia de compra y ocio inclusiva que cumpla con los criterios de Accesibilidad Universal, en línea con lo requerido por el estándar de la Norma UNE 170001 como garantía de acceso y disfrute. De este modo, todos los activos de la Compañía actualmente cuentan con certificados de acuerdo con este estándar: El Rosal, Vidanova, Lagoh, Megapark, Albacenter, As Termas, Portal de La Marina, Gran Vía de Vigo y Anec Blau.

Arrendatarios y usuarios

En lo correspondiente al día a día de sus centros y parques, Helios RE Socimi ha seguido desarrollando iniciativas de *engagement* a través de acciones de Marketing específicas como campañas y encuestas de satisfacción y accesibilidad, entre otros, así como de acción social de la mano de diversas ONG, fundaciones y entidades.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

(15) INGRESOS Y GASTOS

(a) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2025 y 2024 por categorías de actividades y mercados geográficos, es la siguiente:

| | Miles de euros | |
|--|----------------|--------|
| | 2025 | 2024 |
| Ingresos procedentes de participaciones en instrumentos de patrimonio: | | |
| Ingresos por dividendos (Nota 16b) | 8.148 | 35.267 |
| Ingresos por liquidación de sociedades (Nota 5) | — | 26 |
| Ingresos por asignación Interna de gastos financieros (Nota 16a) | 57.044 | 14.178 |
| | 65.192 | 49.471 |

| | Miles de euros | |
|--------|----------------|--------|
| | 2025 | 2024 |
| España | 65.192 | 49.471 |
| | 65.192 | 49.471 |

(b) Gasto de personal

El detalle de los gastos por retribuciones a los empleados de los ejercicios 2025 y 2024, es como sigue:

| | Miles de euros | |
|-----------------------------------|----------------|-------|
| | 2025 | 2024 |
| Sueldos, salarios y asimilados | 644 | 976 |
| Indemnizaciones | 120 | — |
| Otras cargas sociales e impuestos | 36 | 73 |
| | 800 | 1.049 |

**HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE
SOCIMI, S.A.)**

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

(c) Otros gastos de explotación

El detalle de "Otros gastos de explotación" de los ejercicios 2025 y 2024 es como sigue:

| | Miles de euros | |
|---|----------------|--------|
| | 2025 | 2024 |
| Servicios de profesionales independientes | 785 | 11.958 |
| Primas de seguros | 1.008 | 250 |
| Gastos bancarios | 27 | 132 |
| Publicidad y propaganda | 403 | 340 |
| Suministros | 3 | 3 |
| Otros gastos | 365 | 708 |
| Tributos | 5 | 3 |
| | 2.596 | 13.394 |

Con fecha 31 de diciembre de 2025 Helios RE SOCIMI, S.A. ha facturado a las sociedades filiales controladas al 100% un importe total de 7.991 miles de euros por los servicios de apoyo a la gestión a estas sociedades (15.802 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), que ha prestado durante el ejercicio. Este importe se presenta minorando el importe de los gastos incluidos dentro de cada epígrafe correspondiente (Nota 16a).

Dentro de la partida "Servicios de profesionales independientes" se recoge principalmente el importe correspondiente a la remuneración de Grupo Lar Management Services Iberia, S.L., gestor de los activos del Grupo en años anteriores el acuerdo era con Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A., por importe de 5.624 miles de euros. (5.228 miles de euros durante el ejercicio 2024).

En 2024, debido a un cambio de control en el accionariado de la Sociedad, se dio por finalizado el contrato de gestión de inversiones entre Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias S.A. y la Sociedad por lo que la Sociedad gestora le facturó a la Sociedad en concepto de comisión variable de 2024 y compensación por terminación del contrato una cantidad de 8.300 miles de euros.

En 2024 en el epígrafe "servicios de profesionales independientes" se registraron principalmente los importes devengados por asesores financieros de la Sociedad durante el proceso de la OPA descrito en la Nota 1.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

(16) SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

(a) Transacciones y saldos de la Sociedad con partes vinculadas

Contrato de gestión con Grupo Lar

Con fecha 29 de diciembre de 2021 la Sociedad Dominante aprobó un nuevo acuerdo con su sociedad gestora, Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. (la "Sociedad Gestora"), con el objeto de novar los términos del contrato de gestión de inversiones o Investment Manager Agreement (IMA) formalizado en previos ejercicios. Conforme a la referida novación, el IMA tendrá una efectividad de 5 años a contar desde el 1 de enero de 2022. Adicionalmente, la estructura de las comisiones correspondientes a la Sociedad Gestora (comisión fija o base fee y comisión variable o performance fee) ha sido modificada.

El base fee o importe fijo a abonar a la Sociedad Gestora se calculará como el 0,62% del valor del EPRA NTA (EPRA net tangible assets) (excluyendo efectivo neto) a 31 de diciembre del ejercicio anterior.

Debido al cambio de control en el accionariado de la Sociedad, con fecha 31 de diciembre de 2024, se dio por finalizado el contrato de gestión de inversiones entre Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias S.A. y la Sociedad por lo que la primera facturó a la Sociedad en concepto de comisión variable de 2024 y compensación por terminación del contrato una cantidad de 8.300 miles de euros (IVA excluido) y 10.043 miles de euros (IVA incluido). Este importe ha sido satisfecho durante el primer semestre del año 2025.

Nuevos contratos de gestión

En este sentido, tras el éxito de la OPA, de acuerdo con lo descrito en la Nota 1, y la cancelación del contrato de gestión anteriormente descrito se ha procedido a la formalización de los siguientes contratos:

- Contrato de Servicios Estratégicos y de Asesoramiento con HREIS Innova, S.L.U. (sociedad perteneciente a Grupo Hines, sponsor y gestor del fondo de inversión alternativa Hines European Real Estate Partners III SCSp – Sociedad dominante del Grupo al que pertenece Helios RE SOCIMI, S.A. -anteriormente denominada Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.). Dicho contrato entró en vigor el 27 de diciembre de 2024 y durará hasta el 31 de marzo de 2030, sin perjuicio de la posibilidad de prorrogar dicho plazo conforme a lo previsto en él. Los honorarios correspondientes se calculan como la suma de un “Base Fee”, calculado en base al GAV de la Sociedad, y un “Leasing Fee” calculado en base a cada contrato de arrendamiento nuevo, renovado o prorrogado. Teniendo esto en cuenta la contraprestación estimada durante la duración total del contrato es de 3,5 millones de euros.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

- Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones con Grupo Lar Management Services Iberia, S.L.U. (Sociedad vinculada de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.L.) que entró en vigor el 1 de enero de 2025 y durará hasta el 31 de marzo de 2030, sin perjuicio de la posibilidad de prorrogar dicho plazo conforme a lo previsto en él. Los honorarios correspondientes se calculan como la suma de un “Base Fee”, calculado en base al GAV de la Sociedad, y un “Performance Fee” calculado en base a la TIR de los flujos de caja de la Sociedad. Dichos honorarios se pagarán en efectivo. Teniendo esto en cuenta la contraprestación estimada durante la duración total del contrato es de 32,5 millones de euros.

A 31 de diciembre de 2025 se han devengado los siguientes honorarios en virtud de los nuevos contratos, con HREIS Innova, S.L.U, 826 miles de euros y con Grupo Lar Management Services Iberia, S.L.U. 5.624 miles de euros.

Refacturaciones entre sociedades del Grupo

En el ejercicio 2025, de la misma forma que en pasados ejercicios, la Sociedad ha formalizado con empresas de su grupo contratos de gestión y prestación de servicios para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2025, repercutiéndose los gastos de esta naturaleza incurridos por la Sociedad por cuenta de las empresas del grupo.

En este sentido, durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha facturado 7.991 miles de euros, netos de IVA, por los servicios de apoyo a la gestión (15.802 miles de euros en el ejercicio 2024). El criterio de reparto que realiza la Sociedad se fija en función del peso relativo que tiene el valor de mercado de cada activo inmobiliario subyacente de las sociedades participadas entre el total del valor de mercado (determinado en función de la última tasación disponible del periodo inmediatamente anterior al 31 de diciembre de cada ejercicio) de los mismos al inicio del periodo correspondiente.

Repercusión de gastos financieros entre sociedades del grupo

A 31 de diciembre de se ha cargado el coste financiero a las filiales correspondiente al préstamo contratado con el BEI, el préstamo con el Banco Santander y la línea de crédito con Bankinter (Nota 10) por importe de 57.044 miles de euros (14.178 miles de euros en el ejercicio 2024).

Ingresos por créditos y participaciones en empresas del Grupo, multigrupo y asociadas

El importe de los ingresos obtenidos por la Sociedad en relación a los dividendos recibidos de las sociedades filiales, has ascendido a 8.148 miles de euros en el ejercicio 2025 (35.293 miles de euros en el ejercicio 2024). De este importe 2.050 miles de euros se corresponden con dividendos a cuenta repartidos sobre el resultado del ejercicio 2025 de las empresas participadas y 6.098 miles de euros a los dividendos complementarios repartidos sobre el resultado del ejercicio 2024 tras la aprobación de la distribución de resultado de las empresas participadas.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo

Con fecha 24 de julio de 2024, Hines SC PropCo 37, S.à r.l., otorgó un préstamo a la Sociedad por un importe de 75.000 miles de euros. Con fecha 19 de diciembre de 2025, la Sociedad efectuó una amortización parcial del citado préstamo por importe de 16.000 miles de euros. El importe pendiente de reembolso a 31 de diciembre de 2025 asciende a 59.072 miles de euros, y se encuentra clasificado en el epígrafe “Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo” del pasivo no corriente del balance (véase Nota 16). El préstamo devenga un tipo de interés fijo del 13%.

Los intereses financieros devengados en el ejercicio 2025 han ascendido a un gasto de 12.583 miles de euros, estando los mismos registrados en el epígrafe “Gastos financieros por deudas con empresas del Grupo y asociadas”.

Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo

La Sociedad cuenta con cuentas corrientes formalizadas con algunas sociedades dependientes cuyo importe a 31 de diciembre de 2025 asciende a 196 miles de euros (93.433 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Dichas cuentas corrientes devengan un interés fijo del 0,21% pagadero anualmente, con una fecha de vencimiento anual, prorrogada tácitamente por periodos anuales salvo notificación expresa de lo contrario.

Los intereses financieros devengados en el ejercicio 2025 han ascendido a un gasto de 237 miles de euros (213 miles de euros en el ejercicio 2024), estando los mismos registrados en el epígrafe “Gastos financieros por deudas con empresas del Grupo y asociadas”.

Créditos con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo

La Sociedad contaba con cuentas corrientes formalizadas con algunas sociedades dependientes, algunas de las cuales arrojaban un saldo deudor, por un importe de 284.493 euros a 31 de diciembre de 2024. A 31 de diciembre de 2025, el saldo es cero.

Los intereses financieros devengados en el ejercicio 2025 han ascendido a un ingreso de 512 miles de euros (634 miles de euros en el ejercicio 2024).

**HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE
SOCIMI, S.A.)**

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

(b) Detalle de las transacciones y saldos con partes vinculadas

Las transacciones y saldos con partes vinculadas durante el ejercicio 2025 y 2024 son las siguientes:

| | 2025 | | | | | | | | |
|---|----------------------------|-------------|-------------|------------------|----------------|---------|---------------|--|--|
| | Miles de euros | | | | | | | | |
| | Saldos | | | | | | Transacciones | | |
| | Créditos y saldos deudores | | Acreedores | Cuenta corriente | | Ingreso | Gasto | | |
| Saldos con empresas de grupo y vinculadas | Largo plazo | Corto plazo | Corto plazo | Saldo deudor | Saldo acreedor | | | | |
| LE Retail Txingudi, S.L.U. | — | 1.082 | — | — | — | 913 | 39 | | |
| LE Retail Las Huertas, S.L.U. | — | 409 | — | — | — | 348 | 15 | | |
| LE Retail Anec Blau, S.L.U. | 61.661 | 193 | — | — | — | 4.376 | 34 | | |
| LE Retail Albacenter, S.L.U. | 29.869 | 23 | 30 | — | — | 2.119 | 23 | | |
| LE Retail As Termas, S.L.U. | 54.419 | 142 | — | — | — | 3.903 | — | | |
| LE Retail Hiper Ondara, S.L.U. | 224.062 | 367 | — | — | — | 16.049 | — | | |
| LE Retail Vidanova Parc, S.L.U. | 33.116 | 103 | — | — | — | 2.368 | — | | |
| LE Retail Lagoh, S.L.U. | 189.246 | 424 | — | — | — | 13.533 | — | | |
| LE Retail Vistahermosa, S.L.U. | — | — | — | — | 134 | — | 54 | | |
| LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U. | 81.288 | 214 | — | — | — | 5.862 | — | | |
| LE Retail Hiper Albacenter, S.A.U. | 6.732 | 8 | — | — | — | 478 | 6 | | |
| LE Retail El Rosal, S.L.U. | 51.676 | 136 | — | — | — | 3.724 | — | | |
| LE Retail Abadía, S.L.U. | — | — | — | — | — | 3.883 | — | | |
| LE Retail Rivas, S.L.U. | — | — | — | — | 61 | — | 67 | | |
| LE Retail Sagunto II, S.L.U. | — | — | — | — | — | — | — | | |
| Hines SC Propco 37 Sarl | — | — | — | — | 59.324 | — | 12.582 | | |
| | 732.069 | 3.101 | 30 | - | 59.519 | 57.556 | 12.820 | | |

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

(i) El detalle de los dividendos registrados en el ejercicio 2025 es el siguiente (en miles de euros):

| Sociedad | Dividendo a cuenta sobre el resultado a 31.12.2025 | Dividendo complementario sobre el resultado a 31.12.2024 | Total |
|------------------------------------|---|--|--------------|
| LE Retail As Termas, S.L.U. | — | 268 | 268 |
| LE Retail Hiper Ondara, S.L.U. | — | 1.174 | 1.174 |
| LE Retail Vistahermosa, S.L.U. | — | 127 | 127 |
| LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U. | — | 388 | 388 |
| LE Retail Abadía, S.L.U. | — | 452 | 452 |
| LE Retail Anec Blau, S.L.U. | — | 620 | 620 |
| LE Retail Txingudi, S.L.U. | 2.050 | 531 | 2.581 |
| LE Retail Albacenter, S.L.U. | — | 369 | 369 |
| LE Retail Las Huertas, S.L.U. | — | 238 | 238 |
| LE Retail Rivas, S.L.U. | — | 13 | 13 |
| LE Retail El Rosal, S.L.U. | — | 398 | 398 |
| LE Retail Hiper Albacenter, S.A.U. | — | 81 | 81 |
| LE Retail Vidanova Parc, S.L.U. | — | 234 | 234 |
| LE Retail Lagoh, S.L.U. | — | 1.205 | 1.205 |
| Total | 2.050 | 6.098 | 8.148 |

Los dividendos a cuenta sobre el resultado a 31 de diciembre de 2025 han sido aprobados el 26 de diciembre de 2025, habiendo sido pagados en un plazo inferior a un mes desde su aprobación. De la misma forma, los dividendos complementarios sobre el resultado del ejercicio 2024 han sido liquidados en un plazo inferior a un mes desde su aprobación.

| | 2024 | | | | | | |
|---|-------------------------------|----------------|----------------|------------------|-------------------|----------------|-------|
| | Miles de euros | | | | | | |
| | Saldos | | | | | Transacciones | |
| | Créditos y saldos deudores | | Acreedores | Cuenta corriente | | Ingreso (*) | Gasto |
| | Largo plazo | Corto plazo | Corto plazo | Saldo deudor | Saldo acreedor | | |
| Saldos con empresas de grupo y vinculadas | | | | | | | |
| LE Retail Txingudi, S.L.U. | — | 766 | — | — | 9.707 | 299 | 20 |
| LE Retail Las Huertas, S.L.U. | — | 258 | — | — | 3.219 | 101 | 7 |
| LE Retail Anec Blau, S.L.U. | — | 2.675 | — | — | 11.288 | 1.045 | 23 |
| LE Retail Albacenter, S.L.U. | — | 1.174 | 14 | — | 9.536 | 459 | 19 |

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

| | 2024 | | | | | | |
|---|----------------------------|---------------|---------------|------------------|----------------|---------------|------------|
| | Miles de euros | | | | | | |
| | Saldos | | | | | Transacciones | |
| | Créditos y saldos deudores | | Acreedores | Cuenta corriente | | Ingreso (*) | Gasto |
| | Largo plazo | Corto plazo | Corto plazo | Saldo deudor | Saldo acreedor | | |
| Saldos con empresas de grupo y vinculadas | | | | | | | |
| LE Retail As Termas, S.L.U. | — | 2.406 | — | 22.612 | — | 989 | — |
| LE Retail Hiper Ondara, S.L.U. | — | 9.874 | — | 80.261 | — | 4.044 | — |
| LE Retail Vidanova Parc, S.L.U. | — | 1.379 | — | 10.174 | — | 562 | — |
| LE Retail Lagoh, S.L.U. | — | 8.435 | — | 56.480 | — | 3.425 | — |
| LE Retail Vistahermosa, S.L.U. | — | — | — | — | 25.526 | — | 62 |
| LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U. | — | 3.808 | — | 59.364 | — | 1.617 | — |
| LE Retail Hiper Albacenter, S.A.U. | — | 403 | — | — | 2.218 | 158 | 4 |
| LE Retail El Rosal, S.L.U. | — | 2.446 | — | 29.368 | — | 1.019 | — |
| LE Retail Abadía, S.L.U. | — | 2.635 | — | 26.096 | — | 1.088 | — |
| LE Retail Rivas, S.L.U. | — | — | 13 | — | 31.939 | — | 78 |
| LE Retail Sagunto II, S.L.U. | — | 18 | — | 138 | — | 6 | — |
| Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. (**) | — | — | — | — | — | 26 | — |
| Ingresos por dividendos (i) | — | — | — | — | — | 43.054 | — |
| Gentalia | — | — | — | — | — | — | 10 |
| Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. | — | — | 10.605 | — | — | — | — |
| | — | 36.277 | 10.632 | 284.493 | 93.433 | 57.892 | 223 |

(*) Los ingresos por refacturaciones que se presentan minorando el gasto de servicios exteriores, de acuerdo con la nota 4i, asciende a 14.178 miles de euros a 31 de diciembre de 2024.

(**) Liquidación Juan Bravo el 20 de diciembre de 2024.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

(j) El detalle de los dividendos registrados en el ejercicio 2024 es el siguiente (en miles de euros):

| Sociedad | Dividendo a cuenta sobre el resultado a 31.12.2024 | Dividendo complementario sobre el resultado a 31.12.2023 | Total |
|------------------------------------|---|--|---------------|
| LE Retail As Termas, S.L.U. | 1.664 | 16 | 1.680 |
| LE Retail Hiper Ondara, S.L.U. | 6.303 | 285 | 6.588 |
| LE Retail Vistahermosa, S.L.U. | 491 | 7.969 | 8.460 |
| LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U. | 2.115 | 210 | 2.325 |
| LE Retail Abadía, S.L.U. | 2.304 | 124 | 2.428 |
| LE Retail Anec Blau, S.L.U. | 1.288 | 198 | 1.486 |
| LE Retail Txingudi, S.L.U. | 460 | 335 | 795 |
| LE Retail Albacenter, S.L.U. | 998 | 16 | 1.014 |
| LE Retail Las Huertas, S.L.U. | — | 50 | 50 |
| LE Retail Rivas, S.L.U. | 57 | 1.193 | 1.250 |
| LE Retail El Rosal, S.L.U. | 2.153 | 20 | 2.173 |
| LE Retail Hiper Albacenter, S.A.U. | 364 | 20 | 384 |
| LE Retail Vidanova Parc, S.L.U. | 1.420 | 127 | 1.547 |
| LE Retail Lagoh, S.L.U. | 4.703 | 385 | 5.088 |
| Total | 24.318 | 10.948 | 35.267 |

Los dividendos a cuenta sobre el resultado a 31 de diciembre de 2024 fueron aprobados el 18 de diciembre de 2024, habiendo sido pagados en un plazo inferior a un mes desde su aprobación. De la misma forma, los dividendos complementarios sobre el resultado del ejercicio 2023 fueron liquidados en un plazo inferior a un mes desde su aprobación.

Así mismo el dividendo complementario sobre el resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 aprobado por el Socio Único de Le Retail Rivas, S.L.U. por importe de 8.980 miles de euros, incluyó un importe de 7.788 miles de euros que fue registrado como menor inversión financiera en empresas del Grupo (Nota 5a).

**HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE
SOCIMI, S.A.)**

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

(c) Información relativa a Administradores y personal de alta dirección de la Sociedad

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2025 y 2024 por los miembros del Consejo de Administración y por la Alta Dirección de la Sociedad, clasificadas por conceptos, han sido los siguientes:

| | Miles de euros | | | | | |
|---------------------------|----------------|--------|------------------|---------|--------|------------------|
| | 2025 | | | 2024 | | |
| | Sueldos | Dietas | Primas de seguro | Sueldos | Dietas | Primas de seguro |
| Consejo de Administración | - | 90 | 461* | - | 582 | 261* |
| Alta Dirección | 764 | - | - | 976 | - | - |

*El importe correspondiente a las primas de seguros de responsabilidad civil por daños ocasionados por actos u omisiones corresponde al Consejo de Administración y a la Alta Dirección de la empresa.

A 31 de diciembre de 2025, las dietas al Consejo de Administración no incluyeron dietas del Secretario no consejero del Consejo de Administración (73 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Como consecuencia del cambio accionarial producido a raíz de la oferta pública voluntaria de adquisición de acciones de la Sociedad formulada por Helios RE, S.A., el 27 de diciembre de 2024 tuvo lugar un cambio en la composición del Consejo de Administración de la Sociedad. Se produjo la dimisión del anterior Consejo de Administración y se nombró uno nuevo formado por dos hombres y tres mujeres.

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene cinco consejeros, dos de ellos hombres y tres mujeres (a 31 de diciembre de 2024 la Sociedad tenía cinco consejeros, dos de ellos hombres y tres mujeres).

Dentro de los sueldos de la Alta Dirección se incluyen tanto la retribución fija como la variable. Esta última se devenga anualmente en función del grado de cumplimiento de los objetivos específicos establecidos en cada ejercicio y se liquida íntegramente en efectivo, estando sin embargo a su vez compuesta del bonus, el cual se liquida en los primeros meses del año siguiente a su devengo.

A 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, el Grupo no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones, seguros de vida, stock options o indemnizaciones por cese respecto a los miembros antiguos o actuales del Consejo de Administración y de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante.

**HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE
SOCIMI, S.A.)**

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

A 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, no existen anticipos ni créditos concedidos a miembros del Consejo de Administración y Alta Dirección.

(d) Transacciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas de mercado realizadas por los Administradores

Aparte de las transacciones con partes vinculadas desglosadas anteriormente, durante los ejercicios 2025 y 2024, los Administradores y los miembros del Consejo de Administración no han realizado con ésta ni con sociedades del Grupo operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

(e) Participaciones y cargos de los Administradores y de las personas vinculadas a los mismos en otras sociedades

Los Administradores de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 229 del TRLSC (Texto Refundido de la Ley de Sociedad de Capital).

Sin perjuicio de lo anterior, se informa que los siguientes consejeros ostentan los siguientes cargos en otras empresas:

Doña Lucía Martínez-Noriega Campuzano:

| Sociedad | Cargo/ Función | N.º de participaciones | % de participación |
|---|-----------------------|-------------------------------|---------------------------|
| Clintondale Spain, S.L. | Consejera/ Secretaria | - | - |
| Clearside Invest, S.L.U. | Consejera/ Secretaria | - | - |
| HECF Villaverde, S.L. (Idale Invest S.L.) | Consejera/ Secretaria | - | - |
| HECF Barcelona, S.L. (Wextertown Spain S.L.) | Consejera/ Secretaria | - | - |
| ELOF Valencia One, S.L.U. | Consejera/ Secretaria | - | - |
| HECF Spanish HoldCo, S.L. (Rossville Invest, S.L.) | Consejera/ Secretaria | - | - |
| Monroeclif Spain S.L. | Consejera/ Secretaria | - | - |
| Weathley Invest, S.L. | Consejera/ Secretaria | - | - |
| HEREP III Spanish HoldCo, S.L. (HEVF 3, Bowmanside, S.L.) | Consejera/ Secretaria | - | - |

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

| | | | |
|---|-----------------------|---|---|
| HEVF 2 Spanish HoldCo S.L.U. | Consejera/ Secretaria | - | - |
| BVK Highstreet Retail Preciados S.L.U. | Consejera/ Presidenta | - | - |
| BVK Highstreet Retail Paseo de Gracia S.L.U. | Consejera/ Presidenta | - | - |
| BVK Highstreet Retail Spain, S.L. | Consejera/ Presidenta | - | - |
| HGIT Logistica, S.L. (Exeland Invest S.L) | Consejera/ Secretaria | - | - |
| HGIT Spanish HoldCo, S.L. (Barksdale Spain S.L) | Consejera/ Secretaria | - | - |
| HEPP G4 Spain PropCo, S.L. | Consejera/ Secretaria | - | - |
| HEPP Logistics San Fernando, S.L.U. | Consejera/ Secretaria | - | - |
| HEPP G4 Spain HoldCo, S.L. | Consejera/ Secretaria | - | - |
| Hines Europe Living Management Spain, S.L. | Consejera/ Secretaria | - | - |
| Conquista Exuberante | Consejera/ Presidenta | - | - |
| Determinant Capacity | Consejera/ Presidenta | - | - |
| Foxburg Spain | Consejera/ Secretaria | - | - |
| Gadsen | Consejera | - | - |
| HEPP Domus (Rostrevor) | Consejera/ Secretaria | - | - |
| Hillrise | Consejera | - | - |
| Jarama Logística Integral | Consejera | - | - |
| Lavenderlane Invest | Consejera | - | - |

Doña Vanessa Gelado Crespo:

| Sociedad | Cargo/Función | N.º de participaciones | % de participación |
|---|-----------------------|-------------------------------|---------------------------|
| Clintondale Spain, S.L. | Consejera/ Presidenta | - | - |
| Clearside Invest, S.L.U. | Consejera/ Presidenta | - | - |
| HECF Villaverde, S.L. (Idale Invest S.L) | Consejera/ Presidenta | - | - |
| HECF Barcelona, S.L. (Wextertown Spain S.L) | Consejera/ Presidenta | - | - |

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

| | | | |
|---|-----------------------|---|---|
| ELOF Valencia One, S.L.U. | Consejera/ Presidenta | - | - |
| HECF Spanish HoldCo, S.L. (Rossville Invest, S.L.) | Consejera/ Presidenta | - | - |
| Monroeclif Spain, S.L. | Consejera/ Presidenta | - | - |
| Weathley Invest, S.L. | Consejera/ Presidenta | - | - |
| HEREP III Spanish HoldCo, S.L. (HEVF 3, Bowmanside, S.L.) | Consejera/ Presidenta | - | - |
| HEVF 2 Spanish HoldCo, S.L.U. | Consejera/ Presidenta | - | - |
| BVK Highstreet Retail Preciados, S.L.U. | Consejera/ Secretaria | - | - |
| BVK Highstreet Retail Paseo de Gracia, S.L.U. | Consejera/ Secretaria | - | - |
| BVK Highstreet Retail Spain, S.L. | Consejera/ Secretaria | - | - |
| HGIT Logistica, S.L. (Exeland Invest, S.L.) | Consejera/ Presidenta | - | - |
| HGIT Spanish HoldCo, S.L. (Barksdale Spain, S.L.) | Consejera/ Presidenta | - | - |
| HEPP G4 Spain PropCo, S.L. | Consejera/ Presidenta | - | - |
| HEPP Logistics San Fernando, S.L.U. | Consejera/ Presidenta | - | - |
| HEPP G4 Spain HoldCo, S.L. | Consejera/ Presidenta | - | - |
| HPH Pallars Development, S.L.U. | Consejera | - | - |

Don Jose Manuel Llovet Barquero:

| Sociedad | Cargo/Función | N.º de participaciones | % de participación |
|---|-------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| Global Caronte, S.L.U. | Administrador Solidario | - | - |
| Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A. | Vocal | - | - |
| GreyMile SOCIMI, S.A. | Presidente del Consejo | - | - |
| Nextlog, S.A. | Vocal | - | - |
| Transindustrial Partners, S.L. | Vocal | - | - |

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

Sin perjuicio de lo anterior, se informa que los consejeros se han abstenido de participar en aquellas situaciones en las que pudiera haber conflicto de interés.

(17) INFORMACIÓN SOBRE LOS EMPLEADOS

El número medio de empleados de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 y de 2024 desglosado por categorías ha sido el siguiente:

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------|------|------|
| Categoría profesional | | |
| Alta Dirección | 2 | 4 |
| Gerente | 1 | - |
| Total | 3 | 4 |

Asimismo, la distribución por sexos de la Sociedad al término de los ejercicios 2025 y 2024 es como sigue:

| | 2025 | | 2024 | |
|-----------------------|---------|---------|---------|---------|
| | Mujeres | Hombres | Mujeres | Hombres |
| Categoría profesional | | | | |
| Alta Dirección | 1 | 1 | 1 | 3 |
| Gerente | 1 | - | - | - |
| Total | 2 | 1 | 1 | 3 |

El gasto por sueldos, salarios y asimilados correspondiente a estos empleados a 31 de diciembre de 2025 asciende a 764 miles de euros (976 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Memoria de las cuentas anuales
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Importes en Miles de euros)

En los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad no ha tenido empleados con discapacidad mayor o igual 33%.

(18) HONORARIOS DE AUDITORÍA

Durante los ejercicios 2025 y 2024, los importes por honorarios cargados relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Ernst & Young, S.L. (en 2024 fueron Deloitte Auditores, S.L.), o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (en miles de euros):

| | Miles de euros | |
|---------------------------------------|----------------|------|
| | 2025 | 2024 |
| Servicios de auditoría y relacionados | | |
| Servicios de auditoría | 237 | 216 |
| Otros servicios de verificación | 28 | 28 |
| Servicios Profesionales | | |
| Otros servicios | - | 63 |
| Total | 265 | 307 |

(19) HECHOS POSTERIORES

Con fecha 27 de febrero de 2026, la Sociedad ha suscrito una póliza cuya duración asciende a siete años y el coste asciende a 11,8 millones de euros.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Información relativa a Empresas del Grupo
31 de diciembre de 2025

a) Sociedades Dependientes

| Nombre | Actividad | Tipología | % de participación | | Capital Social | Miles de Euros | | | | | Valor neto en libros de la participación |
|------------------------------------|---------------------------------------|-----------|--------------------|-------|----------------|--------------------------|-----------|------------|---------------------|-----------------------|--|
| | | | Directa | Total | | Resultado de explotación | Resultado | Dividendos | Resto de Patrimonio | Total patrimonio neto | |
| LE Retail Hiper Albacenter, S.A.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 60 | 570 | 92 | | 6.564 | 6.716 | 7.586 |
| LE Retail As Termas, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 4 | 2.535 | (1.615) | | 8.648 | 7.037 | 33.508 |
| LE Retail Hiper Ondara, S.L.U.* | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 4 | 12.565 | (3.518) | | 21.510 | 17.996 | 134.752 |
| LE Retail Vidanova Parc, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 4 | 1.417 | (3.562) | | 9.516 | 5.958 | 17.530 |
| LE Retail El Rosal, S.L.U.* | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 3 | 4.003 | 324 | | 8.124 | 8.451 | 36.053 |
| LE Retail Lagoh, S.L.U.* | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 3 | 6.574 | (6.914) | | 8.977 | 2.066 | 122.572 |
| LE Retail Sagunto II, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 3 | (66) | (67) | | 1.117 | 1.053 | 1.430 |
| LE Retail Vistahermosa, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 3 | 44 | 132 | | — | 135 | 130 |

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Información relativa a Empresas del Grupo
31 de diciembre de 2025

| Nombre | Actividad | Tipología | % de participación | | Miles de Euros | | | | | | |
|-------------------------------------|---------------------------------------|-----------|--------------------|-------|----------------|--------------------------|-----------|------------|---------------------|-----------------------|--|
| | | | Directa | Total | Capital Social | Resultado de explotación | Resultado | Dividendos | Resto de Patrimonio | Total patrimonio neto | Valor neto en libros de la participación |
| LE Retail Anec Blau, S.L.U.* | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 3 | 2.694 | (1.759) | | 23.279 | 21.523 | 36.423 |
| LE Retail Albacenter, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 3 | 2.006 | (64) | | 709 | 648 | 13.291 |
| LE Retail Txingudi, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 3 | 3.298 | 2.292 | (2.050) | 859 | 1.104 | 1.104 |
| LE Retail Las Huertas, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 3 | 69 | (313) | | 897 | 587 | 587 |
| LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U.* | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 502 | 3.191 | (2.868) | | 20.118 | 17.752 | 48.517 |
| LE Retail Rivas, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 3 | (22) | 66 | | 1 | 70 | 17 |
| Global Giste, S.L. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 4 | (4) | (4) | | - | - | - |
| | | | | | 605 | 38.900 | (17.778) | (2.050) | 110.319 | 91.096 | 453.500 |

*Sociedad auditada por Ernst & Young S.L.

Todas las sociedades se encuentran domiciliadas en la calle María de Molina 39, Madrid.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Información relativa a Empresas del Grupo
31 de diciembre de 2024

a) Sociedades Dependientes

| Nombre | Actividad | Tipología | % de participación | | Capital Social | Miles de Euros | | | | | Valor neto en libros de la participación |
|------------------------------------|---------------------------------------|-----------|--------------------|-------|----------------|--------------------------|-----------|------------|---------------------|-----------------------|--|
| | | | Directa | Total | | Resultado de explotación | Resultado | Dividendos | Resto de Patrimonio | Total patrimonio neto | |
| LE Retail Hiper Albacenter, S.A.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 60 | 441 | 445 | (364) | 15.937 | 16.078 | 16.344 |
| LE Retail As Termas, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 4 | 1.981 | 1.931 | (1.664) | 40.437 | 40.708 | 40.439 |
| LE Retail Hiper Ondara, S.L.U.* | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 4 | 7.662 | 7.477 | (6.303) | 160.280 | 161.458 | 153.935 |
| LE Retail Vidanova Parc, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 4 | 1.676 | 1.653 | (1.420) | 32.259 | 32.497 | 33.775 |
| LE Retail El Rosal, S.L.U.* | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 3 | 2.614 | 2.550 | (2.153) | 30.564 | 30.964 | 40.907 |
| LE Retail Lagoh, S.L.U.* | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 3 | 6.036 | 5.908 | (4.703) | 134.347 | 135.555 | 142.711 |
| LE Retail Sagunto II, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 3 | (39) | (39) | — | 985 | 949 | 1.371 |
| LE Retail Vistahermosa, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 3 | (63) | (618) | (491) | 25.614 | 25.744 | 25.618 |

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Información relativa a Empresas del Grupo
31 de diciembre de 2024

| Nombre | Actividad | Tipología | % de participación | | Capital Social | Resultado de explotación | Miles de Euros | | | | |
|-------------------------------------|---------------------------------------|-----------|--------------------|-------|----------------|--------------------------|----------------|------------|---------------------|-----------------------|--|
| | | | Directa | Total | | | Resultado | Dividendos | Resto de Patrimonio | Total patrimonio neto | Valor neto en libros de la participación |
| LE Retail Anec Blau, S.L.U.* | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 3 | 1.884 | 1.908 | (1.288) | 96.834 | 97.456 | 98.657 |
| LE Retail Albacenter, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 3 | 1.348 | 1.367 | (998) | 39.446 | 39.819 | 39.448 |
| LE Retail Txingudi, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 3 | 741 | 992 | (460) | 36.480 | 37.014 | 36.938 |
| LE Retail Las Huertas, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 3 | 231 | 238 | — | 13.426 | 13.667 | 13.666 |
| LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U.* | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 502 | 2.630 | 2.503 | (2.115) | 38.693 | 39.583 | 69.884 |
| LE Retail Abadía, S.L.U.* | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 7.204 | 2.814 | 2.756 | (2.304) | 24.209 | 31.864 | 43.187 |
| LE Retail Rivas, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 3 | (8) | 70 | (57) | 32.186 | 32.202 | 32.259 |
| Global Giste, S.L. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 4 | (3) | (3) | — | — | 1 | 4 |
| | | | | | 7.809 | 29.945 | 30.373 | (24.320) | 721.698 | 735.559 | 789.143 |

*Sociedad auditada por Deloitte, S.L. Todas las sociedades se encuentran domiciliadas en la calle María de Molina 39, Madrid.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Informe de gestión correspondiente al periodo terminado el
31 de diciembre de 2025

1 1 Situación de la Sociedad

1.1 Estructura organizativa y funcionamiento

La sociedad Helios Real Estate SOCIMI, S.A., anteriormente denominada Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., es una compañía creada en 2014 con una estructura de gestión externalizada. Ha designado a Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. como gestor exclusivo, compañía que cuenta con cincuenta años de experiencia en el mercado inmobiliario y una larga trayectoria de generación de valor a través de distintos ciclos inmobiliarios en las últimas décadas, y de alianzas con algunos de los más reconocidos inversores internacionales.

Durante los ejercicios 2024 y 2025, en el contexto de una oferta pública de adquisición, la totalidad de las participaciones de Lar España fueron adquiridas por Helios Real Estate SOCIMI, S.A., vehículo de inversión de Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A. y Hines European Real Estate Partners III SCSp. Durante el ejercicio 2025, Lar España y Helios procedieron a fusionarse, resultando en la sociedad Helios Real Estate SOCIMI, S.A. La adquisición y posterior fusión no supuso un cambio en los procesos organizativos de la Sociedad ni sus principales actividades, si bien supuso el acuerdo de nuevos contratos de gestión de Inversiones inmobiliarias con Grupo Lar Management Services Iberia, S.L.U., unos contratos sobre servicios de gerencia y gestión de inmuebles con Gentalia 2006, S.L.U. y un contrato de servicios estratégicos y asesoramiento con HREIS Innova, S.L.U.

Dentro de Helios RE Socimi, el Consejo de Administración es el máximo órgano de gobierno, siendo responsable de la supervisión de la dirección de la Sociedad con el propósito común de promover el interés social. Entre sus principales responsabilidades se encuentra la gestión de la estrategia, la asignación de los recursos, la gestión de riesgos y control corporativo, así como la aprobación de los estados financieros y la formulación de la información no financiera. Además, es el órgano de gestión con las más amplias facultades para la administración de la Sociedad, salvo en aquellas materias reservadas a la competencia de la Junta General de Accionistas.

La Sociedad ha desarrollado durante los ejercicios 2025 y 2024 su actividad en el negocio de alquiler de locales y medianas comerciales.

En este sentido, la estrategia de la compañía en la búsqueda de centros comerciales y parques de medianas con fuerte potencial de crecimiento y con oportunidad de mejora en la gestión de activos, principalmente en aquellos en los que existe oportunidad de reposición o ampliación.

La política de inversiones de la Sociedad se centra principalmente:

- En los activos considerados como estratégicos, siendo estos fundamentalmente centros y parques comerciales.
- Oportunidades de inversión en activos del sector retail dominantes en su área de influencia, que ofrezcan grandes posibilidades de gestión, evitando aquellos segmentos donde la competencia puede ser mayor.
- Diversificación del riesgo, expandiéndose en España principalmente en la inversión de superficies comerciales.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Informe de gestión correspondiente al periodo terminado el
31 de diciembre de 2025

2 Evolución y resultado de los negocios

2.1 Introducción

A cierre del ejercicio 2025, el importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad ha ascendido a 65.192 miles de euros, correspondientes a los ingresos provenientes de dividendos recibidos de sociedades participadas, los ingresos financieros procedentes de financiación concedida a las mismas y los ingresos procedentes de la enajenación de instrumentos de patrimonio de acuerdo con su carácter de holding.

El resultado de las operaciones antes de amortizaciones, provisiones e intereses (EBITDA) que se calcula como el resultado de las operaciones, menos gastos por amortización es de 60.354 miles de euros.

El resultado financiero neto negativo ha sido de 73.492 miles de euros.

La pérdida del ejercicio de la Sociedad asciende a 13.139 miles de euros.

2.2 Otros Indicadores financieros

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad presenta los siguientes indicadores financieros:

- Fondo de maniobra (se calcula como la diferencia entre los activos corrientes y los pasivos corrientes) → 2.605 miles de euros (350.563 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).
- Ratio de liquidez (se calcula como el cociente entre los activos corrientes y los pasivos corrientes) → 1,11 (2,70 a 31 de diciembre de 2024).
- Ratio de solvencia (se calcula como el cociente de, en el numerador, la suma del patrimonio neto y los pasivos no corrientes, y en el denominador, el activo no corriente) → 1,00 (1,44 a 31 de diciembre de 2024).

La reducción del valor de los ratios de fondo de maniobra y ratio de liquidez corresponde principalmente a las restricciones impuestas por el presente contrato de financiación con el Santander y el Morgan Stanley, por las que la Sociedad debe repagar toda la caja del Grupo que no deba distribuirse para mantener el régimen SOCIMI. Pese a estas circunstancias, y en el marco de la presente estrategia de venta de participaciones y activos, los administradores de la sociedad se encuentran confiados de la capacidad para operar con suficiente liquidez y hacen un constante seguimiento a la tesorería del Grupo para garantizar el cumplimiento de los compromisos con deudores.

El ROE (“Return on Equity”), que mide la rentabilidad obtenida por la Sociedad sobre sus fondos propios, asciende al -3,18 % (4.23% a 31 de diciembre de 2024); y se calcula como el cociente entre el resultado de los últimos 12 meses y el patrimonio neto a 31 de diciembre de 2025 de la compañía.

El ROA (“Return on Assets”), que mide la eficiencia de los activos totales de la Sociedad con independencia de las fuentes de financiación empleadas, es decir, la capacidad de los activos de una empresa para generar renta es de -1,08% (1,76% a 31 de diciembre de 2024); y se calcula como el cociente entre el resultado de los últimos 12 meses y el activo total a 31 de diciembre de 2025 de la compañía.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Informe de gestión correspondiente al periodo terminado el
31 de diciembre de 2025

2.3 Cuestiones relativas al personal

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene 3 empleados (2 mujeres y 1 hombre). Dichos empleados están categorizados como Alta Dirección y Gerente. Durante el ejercicio 2025 la Sociedad no ha tenido empleados con discapacidad mayor o igual 33%.

2.4 Ventas de inversiones y activos inmobiliarios

Durante el ejercicio 2025 se procedió a la venta de la sociedad LE Retail Abadía, S.L.U.

3 Liquidez y recursos de capital

3.1 Liquidez y recursos de capital

A 31 de diciembre de 2025, la deuda financiera de la compañía asciende a 793.368 miles de euros. El nivel de endeudamiento está relacionado principalmente con la deuda pendiente de pago con el Santander y Morgan Stanley por valor de 717.226 miles de euros (correspondiente únicamente al principal, estando los intereses delegados al resto de compañías del Grupo), el préstamo con Hines SC PropCo 37, S.à r.l. por 59.324 miles de euros y un préstamo con Bankinter por 16.560 miles de euros.

Tras el resultado positivo de la OPA de Helios RE, S.A. se firmó la financiación conjunta propuesta por Helios RE, SA con los bancos Morgan Stanley Principal Funding INC y Santander por un importe de 651 millones de euros. Con fecha 20 de febrero de 2025 se ha dispuesto de la cantidad pendiente de la financiación conjunta por importe de 240,5 millones de euros. Esta disposición se ha empleado en repagar el día 21 de febrero de 2025 el préstamo que la sociedad mantenía con el BEI, por importe de 70 millones de euros, así como los intereses devengados hasta la fecha, así como el importe pendiente de las emisiones de bonos que no se habían recomprado durante el 2025, con un nominal de 84,1 millones para la emisión de 300 millones de euros y un nominal de 94,4 millones de euros para la emisión de 400 millones de euros.

Con fecha 4 de marzo de 2025 adicionalmente se han dispuesto 139 millones de euros de la financiación firmada con los bancos Morgan Stanley y Santander.

Este préstamo de 651.000 miles de euros fue refinanciado el 29 de junio de 2025 mediante la emisión de un nuevo préstamo con un principal de 810.000 miles de euros. Este préstamo devenga un interés igual al EURIBOR más un margen del 2,5%. Este préstamo impone el cumplimiento de una serie de ratios al Grupo que la dirección considera que se van a cumplir en los próximos ejercicios. El pago de intereses es trimestral, y el repago del principal depende de la venta de las sociedades o los activos inmobiliarios en ellas.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2025 se procedió a la amortización parcial del préstamo con Hines SC PropCo 37, S.à r.l. por 16 millones de euros.

Por último, en junio de 2025 la Sociedad ha firmado una nueva línea de crédito con el banco Sabadell de 30.000 miles de euros con vencimiento en junio de 2025, el interés acordado es 0,45% + EUR 3M. A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene contratada una línea de crédito con Bankinter de 30.000 miles de euros, con fecha de vencimiento 3 de octubre de 2026, de la que ha dispuesto 16.560 miles de euros.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Informe de gestión correspondiente al periodo terminado el
31 de diciembre de 2025

3.2 Análisis de obligaciones contractuales y operaciones fuera de balance

La Sociedad no tiene obligaciones contractuales que supongan una salida futura de recursos líquidos a 31 de diciembre de 2025, más allá de los comentados en el punto 3.1.

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no presenta operaciones fuera de balance que hayan tenido, o previsiblemente vayan a tener, un efecto en la situación financiera de la Sociedad, en la estructura de ingresos y gastos, resultado de las operaciones, liquidez, gastos de capital o en los recursos propios que sean significativamente importantes.

4 Principales riesgos e incertidumbres

La Sociedad está expuesta a una diversidad de factores de riesgos, derivados de la propia naturaleza de su actividad. El Consejo de Administración de la Sociedad es el responsable de aprobar la política de control y gestión de riesgos, asume la responsabilidad sobre la identificación de los principales riesgos de la Sociedad y la supervisión de los sistemas de control interno, siendo informado a través de la Comisión de Auditoría y Control. A través del Sistema de Control y Gestión de Riesgos del Grupo, identifica, agrupa, gestiona y controla los riesgos que potencialmente pueden afectar al mismo en los siguientes ámbitos que constituyen el mapa de riesgos corporativo del Grupo, del cual se informa adecuadamente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Adicionalmente a estos riesgos e impactos producidos, son de gran importancia los que se detallan en el apartado 8 del presente informe de gestión.

5 Medio ambiente

El grupo realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir, reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medio ambiente. No obstante, la actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene impacto medioambiental significativo.

Para Helios RE SOCIMI, S.A, la sostenibilidad corporativa dentro de su modelo de negocio es un elemento diferenciador en el contexto de su creación de valor, integrando a todas sus partes interesadas: desde accionistas, reguladores, arrendatarios o clientes, entre otros.

En enero de 2016 la Compañía procedió a la aprobación de su Política de Sostenibilidad, la cual recoge su compromiso con el desarrollo sostenible del negocio y la creación de valor compartido a largo plazo. Además, establece que Helios desarrollará su actividad siguiendo los principios de la OCDE y los aspectos recogidos en la Declaración Universal de los Derechos Humanos de las Naciones Unidas, así como en la Declaración de la Organización Internacional del Trabajo (OIT).

Posteriormente, en 2017 llevó a cabo la redacción de su Plan Director de ESG, con el objetivo de disponer de una hoja de ruta clara y definida a nivel compañía. Dicho Plan se encuentra alineado con la Agenda 2030 y sus 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de Naciones Unidas y con el Acuerdo de París (COP21). Tras la redacción de dicho Plan, la compañía procedió a trabajar sobre cuestiones más específicas y

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Informe de gestión correspondiente al periodo terminado el
31 de diciembre de 2025

enfocadas a aspectos más concretos, incorporando medidas y objetivos cuantificados de acuerdo con diferentes estándares internacionales tanto a nivel corporativo como sectorial.

Como evidencia de los avances realizados en los diferentes aspectos de la sostenibilidad, Helios ha continuado mejorando a lo largo de los años las calificaciones obtenidas en esquemas de evaluación independientes como GRESB.

De este modo, en 2025 Helios ha continuado trabajando, entre otros, los siguientes proyectos:

Certificaciones

La Compañía ha continuado con su compromiso de participar en esquemas de evaluación y certificación para garantizar que todas las propiedades operan de la manera más sostenible posible. Como muestra de ello, el 100% de los activos del portfolio se encuentran certificados bajo el estándar BREEAM con calificaciones de “Excepcional”, “Excelente” y “Muy Bueno”.

Durante el año 2025 se han renovado las certificaciones ISO 14001 y 45001 en la mayoría de los activos, lo que determina que los protocolos de Gestión Ambiental y de Seguridad y Salud se encuentran alineados con lo indicado en dichas normas. Adicionalmente, desde 2024 la compañía también cuenta con protocolos de gestión de acuerdo con la norma ISO 50001 en todos sus activos, lo que demuestra su compromiso con la gestión de los recursos energéticos de manera estandarizada.

Compromiso para contribuir a la lucha contra el cambio climático

En 2023 la compañía llevó a cabo la actualización de su Plan de Reducción de Huella de Carbono con la finalidad de establecer una hoja de ruta que integrara los últimos avances realizados en los activos, así como los datos registrados desde la realización del primer Plan de Descarbonización de la Compañía en el año 2021. De este modo, Helios estableció un objetivo claro de neutralidad de emisiones y una senda de descarbonización alineada con lo establecido en la iniciativa internacional Science Based Targets Initiative (SBTi). Dentro de dicho plan se han diseñado medidas adaptadas a cada uno de los activos que serán implementadas durante los próximos ejercicios de acuerdo con los planes de inversión planteados y al avance de las distintas tecnologías en este campo.

Tras los registros correspondientes a los años 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 y 2023 por séptimo año consecutivo completamos la inscripción de nuestra huella de carbono en el Ministerio de Transición Ecológica y Reto Demográfico (MITERD) que nos permitirá renovar el sello “Calculo y Reduzco” que hemos logrado gracias al descenso registrado de nuestras emisiones tras los esfuerzos realizados durante los últimos años. Adicionalmente, desde el primer año de registro de la Huella de Carbono, la compañía ha llevado a cabo la verificación por un externo independiente, de acuerdo con la “Declaración de Conformidad de Huella de Carbono”, de la información presentada en el Ministerio relativa a los datos de emisiones de cada uno de los ejercicios y al Plan de reducción requerido.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Informe de gestión correspondiente al periodo terminado el
31 de diciembre de 2025

Gestión de residuos

A nivel de contribución a los principios de la Economía Circular, como un paso más en la lucha contra el cambio climático, Helios desarrolló en 2019 su Plan de Gestión de Residuos que está vigente desde el primer día de enero de 2021. Su finalidad es alcanzar la circularidad de los residuos asociados a las actividades que se desarrollan bajo su alcance de control, mediante el progreso en la trazabilidad de los residuos generados en sus activos. En los últimos años, la compañía ha logrado avanzar en la identificación y recopilación de dichos datos para poder establecer medidas de mejora.

El próximo paso será lograr una mayor trazabilidad sobre los datos de transporte y tratamiento de forma alineada con la nueva Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

Helios ha realizado el análisis de sus consumos y de la gestión del agua en su fase operativa, de acuerdo con la norma ISO 14064. Esta metodología se caracteriza por contextualizar el uso del agua en el territorio, identificado los activos situados en áreas de riesgo general de agua, estrés hídrico y riesgo de sequía y cuantificando sus consumos.

Del análisis de la Huella de Agua de Helios, se desprende que la actividad que se desarrolla en sus centros y parques comerciales tiene un impacto muy limitado, siendo menor que el correspondiente al uso residencial y que está totalmente controlado sin que existan vertidos libres en ningún caso.

Se encuentran en estudio diversas acciones para reducir el consumo de agua de las redes urbanas, basadas en la obtención de agua regenerada dentro de los activos de Helios a partir de aguas grises y recogida de pluviales para su uso en redes de riego, limpieza y baldeo y otros usos que no impliquen a la higiene corporal o el consumo directo o la preparación de alimentos y bebidas.

Movilidad Sostenible

La movilidad sostenible, es un concepto nacido para contrarrestar los problemas medioambientales y sociales asociados a la movilidad urbana de los ciudadanos, algo sobre lo que Helios está centrando sus esfuerzos al considerarlo un factor de valor añadido para los activos del porfolio. Así, las opciones que ofrece la compañía abarcan soluciones tales como puntos de recarga para vehículos, aparcamientos de motocicletas, bicicletas y scooters, desarrollo de nuevos accesos peatonales y campañas para el transporte público.

Cabe destacar que a todos los activos de Helios se puede acceder a través de las principales líneas de transporte de los municipios en los que se encuentra.

Calidad del aire

Los espacios de Helios han sido un año más ejemplo de salud y bienestar gracias al control, seguimiento y apuesta de innovación gracias al software especializado para su monitorización. A través de la información recogida mensualmente en informes específicos, Helios tiene conocimiento de la óptima calidad del aire en sus principales indicadores de: confort térmico, CO₂, partículas en suspensión y compuestos orgánicos

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Informe de gestión correspondiente al periodo terminado el
31 de diciembre de 2025

procedentes de los materiales de decoración, reformas, limpieza y mantenimiento, entre otros.

Accesibilidad

Helios RE SOCIMI, S.A. ha continuado con su objetivo de garantizar una experiencia de compra y ocio inclusiva que cumpla con los criterios de Accesibilidad Universal, en línea con lo requerido por el estándar de la Norma UNE 170001 como garantía de acceso y disfrute. De este modo, la compañía ya cuenta con diez activos certificados de acuerdo con este estándar: El Rosal, Vidanova, Lagoh, Megapark, Albacenter, As Termas, Portal de La Marina, Gran Vía de Vigo y Anec Blau.

Arrendatarios y usuarios

En lo correspondiente al día a día de sus centros y parques, Helios ha seguido desarrollando iniciativas de engagement a través de acciones de Marketing específicas como campañas y encuestas de satisfacción y accesibilidad, entre otros, así como de acción social de la mano de diversas ONG, fundaciones y entidades.

6 Información sobre la evolución previsible de la Sociedad

De acuerdo con el negocio de la compañía, la adquisición, explotación y reposicionamiento de activos, principalmente enfocado al sector retail (centros y parques comerciales), la capacidad de gestión activa es clave para garantizar la creación de valor para sus accionistas.

Además, Helios RE SOCIMI, S.A. es consciente del papel que desempeña con su actividad, comprometiéndose a contribuir de una manera ética, responsable y sostenible con sus operaciones y toma de decisiones, generando impacto positivo tanto para la sociedad como para el medioambiente y obteniendo, a su vez, un retorno financiero rentable para los inversores.

La Compañía tiene como objetivo liderar la industria inmobiliaria del retail gracias al tamaño de su portfolio, la calidad de los activos y la eficiencia del modelo de gestión. Para conseguirlo, mantiene su compromiso constante para maximizar el valor para accionistas, inquilinos y clientes finales.

Con las reservas propias de la coyuntura actual, confiamos en que la compañía debe estar en disposición de continuar progresando positivamente en los ejercicios 2026 y siguientes.

7 Entorno y tendencias

7.1 Inestabilidad geopolítica

En los últimos ejercicios, diferentes conflictos bélicos han surgido en determinadas partes del mundo aumentando la presión geopolítica global. En el mes de febrero de 2022 comenzó la invasión de Rusia a Ucrania, dando lugar a una guerra entre ambos países y en el mes de octubre de 2023 comenzó el conflicto entre Israel y Palestina en

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Informe de gestión correspondiente al periodo terminado el
31 de diciembre de 2025

la Franja de Gaza, Las consecuencias de ambos conflictos a día de hoy son todavía inciertas.

Los Administradores de la Sociedad, tras evaluar la posible repercusión que esta situación pudiera causar, han considerado que esta, a priori, no tendría impacto en sus estados financieros, ya que la totalidad de sus operaciones son nacionales y no cuentan con ninguna dependencia de materias primas que puedan verse afectadas por cortes de suministros.

No obstante, la citada situación ha generado un incremento de la incertidumbre en los mercados globales y un marcado aumento del coste de la energía y otros recursos naturales, particularmente en Europa que, en conjunción con otros factores, se ha traducido al entorno macroeconómico español en un incremento en la inflación y del coste de vida que ha propiciado una subida de tipos de interés por el Banco Central Europeo en respuesta.

La mencionada situación y sus potenciales impactos indirectos en el Grupo está siendo monitorizada por la Dirección y los Administradores. En lo que se refiere a las rentas de arrendamiento de los centros comerciales propiedad de las sociedades filiales, las mismas están referenciadas al IPC, habiendo sido revisadas durante el ejercicio 2025. Por otra parte, se efectúa seguimiento de la actividad de los centros y parques comerciales, al objeto de identificar posibles descensos en afluencias y/o niveles de consumo que pudieran afectar a las tasas de esfuerzo de los inquilinos.

De la misma forma, los terceros expertos independientes contratados por la Sociedad han tenido en consideración la situación económica existente al cierre del ejercicio al determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo, si bien este se pudiera ver afectado por rápidos cambios en las circunstancias de mercado causados por impactos geopolíticos y económicos a nivel global.

Dada la incertidumbre y volatilidad geopolítica existente, los Administradores y la Dirección de la Sociedad continúan realizando una supervisión constante de la evolución del conflicto y sus consecuencias, con el fin de afrontar con éxito los posibles impactos futuros que pudieran producirse.

7.2 Experiencia de gestión

La Compañía cuenta a su favor con un modelo de negocio diferente y único en el panorama inmobiliario español siendo pionera en la especialización en el sector retail en España, contando con equipos profesionales con altos conocimientos en dicho sector.

Además, cuenta con un gestor especializado con más de 50 años de trayectoria en la gestión de activos inmobiliarios, habiéndose enfrentado con éxito contrastado a pasadas situaciones de crisis, con un equipo directivo altamente experto y reconocido en todos los niveles de decisión y Gestión.

La Sociedad ha priorizado desde su inicio la rentabilidad en la Gestión y la mejora constante de los activos, con una apuesta clara por el avance tecnológico y la innovación, consolidando una sólida cartera de clientes como fórmulas para aportar un valor diferencial a su portafolio.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Informe de gestión correspondiente al periodo terminado el
31 de diciembre de 2025

Un ejemplo de la excelente gestión que llevan a cabo los equipos responsables fue la negociación realizada con los inquilinos de los activos durante la duración de la pandemia del COVID-19, alcanzando acuerdos individualizados sobre prácticamente la totalidad de la superficie bruta en alquiler de sus activos. El Grupo gestionó directamente y sin intermediarios cada situación, lo que le permitió alcanzar acuerdos rápidos y adaptados a la necesidad concreta de cada inquilino y actividad. Así, se pone de manifiesto la agilidad de la compañía para gestionar y afrontar situaciones de crisis, lo que es posible al disponer del 100% del control de los activos en la mayoría del portafolio.

Los acuerdos se alcanzaron mayoritariamente en condiciones que suponen un gran compromiso por ambas partes, fortaleciendo las relaciones con los comerciantes y reforzando la duración y estabilidad de los contratos, así como la de todos los centros y parques comerciales. De este modo, a cierre de 2025 el Grupo sigue contando con una base de inquilinos sólida, muy consolidada y de contrastada calidad, que ha impulsado los crecimientos de ventas y visitas registrados, un ejercicio más, en sus activos

7.3 Modelo de negocio y situación operativa

Por ubicación y dominio en sus respectivas zonas de influencia, los activos marcan la diferencia en cada uno de sus emplazamientos. Una oferta de activos premium y una propuesta de alto valor añadido, que se ha visto reflejada en una rentabilidad recurrente para sus accionistas. Sus centros cuentan con una ocupación del 98,8%, casi equivalente a la plena ocupación técnica.

Durante el año la Compañía ha continuado situándose a la vanguardia del sector retail, a través del desarrollo de proyectos de innovación que garantizan una experiencia diferencial y sostenible en nuestros activos. Helios cuenta con una propuesta de alto valor añadido que se ha visto reflejada en una rentabilidad recurrente para sus accionistas, algo que en este año ha sido especialmente relevante gracias a la espectacular revalorización experimentada en el precio de cotización de la acción.

El diálogo continuo con los grupos de interés sigue siendo una de las prioridades para el Grupo, con el objetivo de anticiparse y adaptarse a las preferencias y necesidades de cada cliente. Actualmente los centros comerciales se han convertido en espacios que ofrecen mucho más que una simple compra, siendo espacios donde confluyen el ocio, la cultura, la gastronomía y el entretenimiento.

De nuevo, el desarrollo de la actividad ha estado alineado con la sostenibilidad en todos sus niveles, habiendo cumplido con la agenda corporativa marcada a principio de año por el Grupo. De este modo se han integrado nuevos factores medioambientales, sociales y de buen gobierno a lo largo del año, logrando los objetivos marcados y siendo un referente en los diferentes aspectos de sostenibilidad.

La Compañía sigue contando con una base de inquilinos sólida, muy consolidada y de contrastada calidad, que ha impulsado los crecimientos de ventas y visitas registrados, un ejercicio más, en nuestros activos. Tras el contacto mantenido con los inquilinos, se han avanzado las relaciones comerciales, reforzando la duración y estabilidad de los contratos en todos los centros y parques comerciales.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Informe de gestión correspondiente al periodo terminado el
31 de diciembre de 2025

El peso de los 10 primeros arrendatarios en términos de rentas se sitúa en el 23,4% y más del 81% del total de los contratos con operadores tiene un vencimiento más allá de 2028.

Sus activos, son claramente dominantes en sus áreas de influencia, estando localizados generalmente en áreas geográficas con mayor renta per cápita que la media española y alcanzando 418.167 metros cuadrados de superficie comercial.

7.4 Compromiso con los retailers

La compañía se encuentra en un diálogo continuo y fluido con todos los inquilinos de los diferentes activos. Todas las estrategias tienen el objetivo claro de garantizar la seguridad de los clientes y empleados con la finalidad de que todos los comercios del portfolio puedan desarrollar su actividad.

Un ejemplo de ello es el proyecto de monitorización de la calidad del aire de los activos para garantizar una óptima calidad del aire interior de los centros comerciales. Además, durante los últimos meses la compañía se encuentra analizando diferentes vías para establecer canales de diálogo con sus arrendatarios, dando respuesta a las posibles necesidades que puedan surgir.

7.5 Posición financiera consolidada

En este sentido, queremos destacar que la liquidez y autonomía de la compañía son de gran fortaleza, con una relevante capacidad de resiliencia financiera. La Sociedad puede perfectamente asumir este tipo de escenarios, con planes de stress aplicables al modelo de negocio anual y con la garantía de obtener un resultado satisfactorio.

7.6 Prudencia financiera e inversión

La compañía cuenta con un programa de CAPEX para garantizar el reposicionamiento de los activos y su liderazgo en las áreas de influencia en las que opera. Las decisiones sobre los proyectos se toman teniendo siempre el objetivo claro de la rentabilidad en la gestión y la creación de valor, y teniendo en cuenta la exposición de la Sociedad al riesgo inflacionario.

8 Actividades de I+D+i

A consecuencia de las propias características de la Sociedad, así como sus actividades y su estructura, habitualmente en la Sociedad no se realizan actuaciones de investigación, desarrollo e innovación. No obstante, Helios continúa su apuesta por convertirse en el líder de la transformación del sector Retail, creando nuevas formas de interactuar, de forma más eficiente y digital, tanto con clientes externos como internos (Customer Journey Experience).

9 Adquisición y enajenación de acciones propias

Con fecha 13 de marzo de 2023 y conforme a lo dispuesto en el apartado 2 de la Norma Cuarta de la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la CNMV, sobre los contratos de liquidez (la "Circular 1/2017"), Lar España comunicó la suscripción de un contrato de liquidez (el "Contrato de Liquidez") con GVC Gaesco Valores, Sociedad de Valores, S.A. (el

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Informe de gestión correspondiente al periodo terminado el
31 de diciembre de 2025

"Intermediario Financiero"), efectivo desde ese día, tras la resolución del contrato que previamente mantenía con JB Capital Markets.

Se hace constar que el Contrato de Liquidez se ajusta al modelo de contrato que se incorpora en la Circular 1/2017, y que una copia del mismo fue remitida a la CNMV a los efectos previstos en el apartado 3 de la Norma Cuarta de la Circular 1/2017.

Desde el día 11 de julio de 2024 y tras el conocimiento de la OPA, por parte de la Sociedad no se ha realizado ninguna operación adicional relativa a las acciones propias de la compañía. De la misma forma, teniendo en cuenta la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad de las Bolsas de Valores Españolas, dicho contrato de liquidez ha sido resuelto en el ejercicio 2025.

10 Otra información relevante

10.1 Información bursátil

Con fecha 20 de enero de 2025 se comunicó a la CNMV la intención de Helios RE, S.A. de ejecución del proceso de compra forzosa sobre la totalidad de las acciones de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U. de las que no era titular a 31 de diciembre de 2025 (habilitado por el alto porcentaje de aceptación de la OPA) habiendo sido concluido el 13 de febrero de 2025, fecha en la que se ha producido la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad de las Bolsas de Valores españolas y el Mercado Continuo. De forma simultánea la Sociedad presentó la solicitud de admisión a negociación de sus acciones en el segmento BME Scaleup con el objetivo de cumplir con los requisitos de cotización contemplados en el régimen SOCIMI, habiéndose incorporado efectivamente a partir del 14 de febrero de 2025.

El precio de la acción a principios de año era de 8,25 euros, y su valor nominal al cierre del ejercicio ha sido de 8,30 euros. Durante 2025, la cotización media por acción ha sido de 8,30 euros.

10.2 Política de dividendos

Con fecha 17 de diciembre de 2025, la Junta General de Accionistas aprobó el reparto de un dividendo de 21.350 miles de euros, a razón de 0,2551 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a reservas de libre disposición y 10.450 miles de euros, a razón de 0,1249 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a reservas de libre disposición.

Con fecha 25 de abril de 2024, la Junta General de Accionistas aprobó el reparto de un dividendo de 61.771 miles de euros, a razón de 0,7381 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a resultado del ejercicio 2023 y 4.393 miles de euros, a razón de 0,0525 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a prima de emisión.

**HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL
ESTATE SOCIMI, S.A.)**

Informe de gestión correspondiente al periodo terminado el
31 de diciembre de 2025

10.3 Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores es de 34 días, cumpliendo por lo tanto con el plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2025 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio.

11 Hechos posteriores

Con fecha 27 de febrero de 2026, la Sociedad ha suscrito una póliza cuya duración asciende a siete años y el coste de dicha póliza es de 11,8 millones de euros.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LAS CUENTAS ANUALES 2025

Los miembros del Consejo de Administración de Helios RE SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.) declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales individuales de Helios RE SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.), correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2025, formuladas por el Consejo de Administración en su reunión de 25 de marzo de 2026 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Helios RE SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.) y que el informe de gestión de las cuentas anuales individuales incluye un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de Helios RE SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.) así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta. Las cuentas anuales individuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a la presente diligencia de formulación, que es firmada por todos los miembros del Consejo de Administración de Helios RE SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.).

Firmantes:

Dña Vanesa Gelado Crespo (Presidenta)

Dña. María Isabel Plaza Hernández

Dña. Lucía Martínez-Noriega Campuzano

D. José Manuel Llovet Barquero

D. Luis Jaime de Antonio Rodríguez

Madrid, a 25 de marzo de 2026

Informe de Auditoría de
Cuentas Anuales Consolidadas
emitido por un Auditor Independiente

HELIOS RE SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(anteriormente denominada LAR
ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)
Cuentas Anuales Consolidadas e
Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025



The better the question.
The better the answer.
The better the world works.



Shape the future
with confidence

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de HELIOS RE SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.).

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de HELIOS RE SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2025, el estado de resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo, y la memoria, todos ellos consolidados, correspondiente al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

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 estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de Inversiones inmobiliarias

Descripción El Grupo tiene registrados en el estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2025 "Inversiones inmobiliarias" por importe de 1.269.717 miles de euros que corresponden, fundamentalmente, a terrenos y locales comerciales mantenidos para explotarlos en régimen de alquiler o para obtener una plusvalía en su venta futura.

La Dirección del Grupo evalúa periódicamente y, como mínimo, al cierre del ejercicio, si existen indicios de que alguno de sus activos inmobiliarios pudiera estar deteriorado, y si existen indicios, se estiman sus importes recuperables tomando como referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). La determinación de estos valores requiere la realización de estimaciones complejas que conllevan la aplicación de juicios para el establecimiento de las hipótesis consideradas por parte de los expertos independientes.

Hemos considerado esta área como una cuestión clave de nuestra auditoría debido a la significatividad del importe involucrado y a la alta sensibilidad que presentan los análisis realizados con respecto a los cambios en las hipótesis consideradas en las valoraciones como, por ejemplo, las rentas estimadas, las tasas de descuento y las "yields" de salida utilizadas en los cálculos.

La información relativa a las normas de valoración aplicadas, la metodología, las principales hipótesis empleadas para la valoración y los análisis de sensibilidad, así como los desgloses correspondientes, se encuentra recogida en las Notas 5 (a) y 7 de la memoria consolidada.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- ▶ Entendimiento del proceso establecido por la Dirección del Grupo para identificar indicios de deterioro y determinar el importe recuperable de los activos registrados como "Inversiones inmobiliarias".
- ▶ Verificación de las transacciones efectuadas en el ejercicio mediante contratos, notas simples y extractos bancarios.
- ▶ Obtención del informe de valoración realizado por el experto independiente contratado por la Dirección del Grupo para la valoración de la cartera inmobiliaria, evaluando la competencia, capacidad y objetividad de dicho experto a los efectos de utilizar su trabajo como evidencia de auditoría.

- ▶ Revisión de los modelos de valoración utilizados por los expertos independientes para la determinación de los importes recuperables, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo, para la totalidad de las valoraciones realizadas, la coherencia matemática de los modelos y la evaluación de la razonabilidad de las rentas empleadas y/o los comparables utilizados, las tasas de descuento y las “yields” de salida empleadas, así como de los análisis de sensibilidad realizados por los expertos independientes, incluyendo la realización de procedimientos de contraste sobre los valores, si fuera necesario.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria consolidada y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otras cuestiones

Con fecha 6 de marzo de 2025 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 en el que expresaron una opinión favorable.

Otra información: Informe de gestión consolidado

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

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los Administradores de la sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los Administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del 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 la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los Administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

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

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

- ▶ Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- ▶ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores de la Sociedad dominante.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.



- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- ▶ Planificamos y ejecutamos la auditoría del grupo para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o de las unidades de negocio del Grupo como base para la formación de una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los Administradores de HELIOS RE SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.), 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.

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/26/08112 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° S0530)

Fernando González Cuervo
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° 21268)

26 de marzo de 2026



HELIOS RE SOCIMI, S.A.
(ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL
ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio 2025

**(Preparadas de conformidad con las Normas Internacionales
de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea)**

**HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL
ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

ÍNDICE

| | | |
|-----|--|----|
| (1) | NATURALEZA, ACTIVIDADES Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO | 12 |
| (2) | BASES DE PRESENTACIÓN | 15 |
| (a) | Marco normativo de información financiera | 15 |
| (b) | Moneda funcional y de presentación | 16 |
| (c) | Comparación de la información | 16 |
| (d) | Estimaciones contables relevantes e hipótesis y juicios relevantes en la aplicación de las políticas contables | 16 |
| (e) | Normas e interpretaciones adoptadas a partir del 1 de enero de 2020 | 17 |
| (3) | DISTRIBUCIÓN DE RESULTADO | 18 |
| (4) | PRINCIPIOS DE CONSOLIDACIÓN | 18 |
| (a) | Entidades dependientes | 19 |
| (b) | Negocios Conjuntos | 19 |
| (c) | Combinaciones de negocios | 20 |
| (d) | Homogeneización de partidas | 20 |
| (e) | Perímetro de consolidación | 21 |
| (f) | Cambios en la composición del Grupo | 26 |
| (5) | PRINCIPIOS CONTABLES | 28 |
| (a) | Inversiones inmobiliarias e inmovilizado intangible | 28 |
| (b) | Arrendamientos | 28 |
| (c) | Instrumentos financieros | 29 |
| (d) | Instrumentos financieros derivados y contabilización de operaciones de cobertura | 32 |
| (e) | Técnicas de valoración e hipótesis aplicables para la medición del valor razonable | 33 |
| (f) | Acciones propias de la Sociedad Dominante | 34 |
| (g) | Distribuciones a accionistas | 34 |
| (h) | Efectivo y otros medios líquidos equivalentes | 34 |
| (i) | Retribuciones a los empleados | 35 |
| (j) | Pagos basados en acciones | 35 |
| (k) | Provisiones | 35 |
| (l) | Reconocimiento de ingresos ordinarios | 35 |
| (m) | Arrendamiento a terceros de inversiones inmobiliarias | 36 |
| (n) | Resultado por enajenación de inversiones inmobiliarias | 37 |
| (o) | Impuesto sobre beneficios | 37 |
| (p) | Información financiera por segmentos | 38 |
| (q) | Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente | 39 |
| (r) | Medioambiente | 39 |
| (s) | Estado de flujos de efectivo | 39 |
| (t) | Activos no corrientes mantenidos para la venta y pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta | 40 |
| (6) | INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS | 40 |
| (a) | Segmentos operativos | 40 |
| (b) | Segmentos geográficos | 40 |

| | | |
|------|---|----|
| (7) | INVERSIONES INMOBILIARIAS | 41 |
| (8) | ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS – ARRENDADOR | 47 |
| (9) | ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS | 51 |
| | (a) Clasificación de los activos financieros por categorías | 51 |
| | (b) Clasificación de los activos financieros por vencimientos | 52 |
| (10) | DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR | 53 |
| | (a) Deterioro del valor | 54 |
| (11) | EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES | 54 |
| (12) | PATRIMONIO NETO | 55 |
| | (a) Capital | 55 |
| | (b) Prima de emisión | 56 |
| | (c) Otras reservas | 56 |
| | (d) Dividendos pagados y devolución de prima de emisión | 59 |
| | (e) Socios externos | 59 |
| (13) | RESULTADO POR ACCIÓN | 60 |
| | (i) Básico | 60 |
| | (ii) Diluido | 61 |
| (14) | PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS | 61 |
| | (a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías | 61 |
| | (b) Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos | 63 |
| (15) | PASIVOS FINANCIEROS POR DEUDAS | 64 |
| | (a) Características principales de préstamos y deudas con entidades de crédito | 64 |
| (16) | OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES | 66 |
| (17) | ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR | 66 |
| (18) | INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES | 67 |
| (19) | ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL | 68 |
| | (a) Saldos con Administraciones Públicas | 68 |
| | (b) Conciliación del resultado contable y la base imponible fiscal | 69 |
| | (c) Conciliación entre el resultado contable y el resultado por impuesto sobre sociedades | 71 |
| | (d) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras | 72 |
| | (e) Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012 | 79 |
| (20) | POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS | 79 |
| (21) | INGRESOS ORDINARIOS | 89 |
| (22) | OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN | 90 |
| (23) | RESULTADO FINANCIERO | 91 |
| (24) | GASTOS POR RETRIBUCIONES A LOS EMPLEADOS | 91 |
| (25) | RESULTADO DEL EJERCICIO | 92 |
| (26) | SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS | 93 |
| | (a) Transacciones y saldos con partes vinculadas | 93 |
| | (b) Información relativa a Administradores de la Sociedad Dominante y personal de alta dirección del Grupo | 94 |

| | | |
|------|--|----|
| (c) | Transacciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas de mercado realizadas por los Administradores | 95 |
| (d) | Participaciones y cargos de los Administradores y de las personas vinculadas a los mismos en otras sociedades | 95 |
| (27) | INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS | 96 |
| (28) | HONORARIOS DE AUDITORÍA | 97 |
| (29) | HECHOS POSTERIORES | 97 |

**HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE
SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Estado de Situación Financiera Consolidado

31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

| <u>Activo</u> | Nota | 31 de diciembre de 2025 | 31 de diciembre de 2024 (*) |
|--|-------|-------------------------------|-----------------------------------|
| Inmovilizado intangible | | 1 | 1 |
| Inversiones inmobiliarias | 7 | 1.269.717 | 1.339.018 |
| Inversiones financieras a largo plazo | 9 | 1.242 | 234 |
| Activos financieros no corrientes | 9 | 13.584 | 14.578 |
| Total activos no corrientes | | 1.284.544 | 1.353.831 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo | 9, 10 | 8.753 | 9.595 |
| Otros activos financieros corrientes | 9 | 3 | 3 |
| Otros activos corrientes | | 1.741 | 1.846 |
| Efectivo y otros medios líquidos equivalentes | 11 | 28.378 | 274.593 |
| Total activos corrientes | | 38.875 | 286.037 |
| Total activo | | 1.323.419 | 1.639.868 |

(*) Refleja el consolidado de Helios RE SOCIMI, S.A. como sociedad dominante (anterior consolidado de Helios RE, S.A.)

Las notas 1 a 29 descritas en la Memoria consolidada, forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado.

**HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE
SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Estado de Situación Financiera Consolidado

31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

| <u>Patrimonio Neto y Pasivo</u> | Nota | 31 de diciembre de 2025 | 31 de diciembre de 2024 (*) |
|---|----------|-------------------------------|-----------------------------------|
| Capital | 12 | 167.386 | 13.928 |
| Prima de emisión | 12 | 76.661 | 262.502 |
| Pérdidas de años anteriores | | - | (1) |
| Otras reservas y otras aportaciones | 12 | 182.288 | 2.974 |
| Resultado del periodo | 12,13 | 60.709 | 148.851 |
| Ajustes por cambio de valor | 12 | (122) | (2.140) |
| Socios minoritarios | 2c,12e | - | 68.576 |
| Total patrimonio neto | | 486.922 | 494.690 |
| Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables | 14, 15a | - | 178.370 |
| Pasivos financieros con entidades de crédito | 14, 15b | 717.226 | 402.214 |
| Pasivos financieros con empresas del grupo y asociadas a largo plazo | 14 | 59.072 | 64.893 |
| Pasivos por impuesto diferido | 19 | 8.536 | 12.990 |
| Otros pasivos no corrientes | 14, 16 | 19.775 | 21.235 |
| Derivados a largo plazo | | - | 2.692 |
| Total pasivos no corrientes | | 804.609 | 682.394 |
| Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables | 14, 15a | - | - |
| Pasivos financieros con entidades de crédito | 14, 15a | 17.357 | 285.418 |
| Derivados a corto plazo | | 1.348 | 239 |
| Otros pasivos financieros | 14 | - | 62 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 14 | 252 | 128.939 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 14,17,19 | 12.931 | 48.120 |
| Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes | | - | 6 |
| Total pasivos corrientes | | 31.888 | 462.784 |
| Total patrimonio neto y pasivo | | 1.323.419 | 1.639.868 |

(*) Refleja el consolidado de Helios RE SOCIMI, S.A. como sociedad dominante (anterior consolidado de Helios RE, S.A.)

Las notas 1 a 29 descritas en la Memoria consolidada, forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado.

**HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE
SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Estado de Resultado Global Consolidado del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

| <u>Estado de Resultado Global Consolidado</u> | Nota | 31 de diciembre de 2025 | 31 de diciembre de 2024 (*) |
|--|--------|-------------------------------|-----------------------------------|
| Ingresos ordinarios | 6,8,21 | 95.055 | - |
| Otros ingresos | | 4.994 | - |
| Gastos por retribuciones a los empleados | 24 | (801) | - |
| Otros gastos de explotación | 22 | (23.841) | (14.916) |
| Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias | 7 | 64.097 | - |
| Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado | | 1.355 | - |
| Resultado de las operaciones | | 140.859 | (14.916) |
| Ingresos financieros | 23 | 1.898 | - |
| Gastos financieros | 23 | (86.605) | (9.964) |
| Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias | | (15) | - |
| Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros | 4f | 4.981 | - |
| Variación del valor razonable en instrumentos financieros | | (409) | (790) |
| Resultado financiero | | (80.150) | (10.754) |
| Diferencia negativa de consolidación | 2c | - | 174.015 |
| Beneficio del ejercicio de actividades continuadas | | 60.709 | 148.345 |
| Impuestos sobre beneficios | 19 | - | - |
| Beneficio del ejercicio | | 60.709 | 148.345 |
| Resultado básico por acción (en euros) | 13 | 0,73 | - |
| Resultado diluido por acción (en euros) | 13 | 0,73 | - |
| Resultado atribuido a la Sociedad Dominante | | - | 148.851 |
| Resultado atribuido a los Socios Externos | | - | (506) |

(*) Refleja el consolidado de Helios RE SOCIMI, S.A. como sociedad dominante (anterior consolidado de Helios RE, S.A.)

Las notas 1 a 29 descritas en la Memoria consolidada, forman parte integrante del Estado de Resultado Global Consolidado estado de situación financiera consolidado.

**HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE
SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Estado de Resultado Global Consolidado del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

| | | 31 de diciembre de 2025 | 31 de diciembre de 2024 (*) |
|--|----|-------------------------------|-----------------------------------|
| <u>Estado de Resultado Global Consolidado</u> | | | |
| Beneficio del ejercicio (I) | 25 | 60.709 | 148.345 |
| Otro Resultado Global Imputado directamente en Patrimonio Neto (II) | | - | - |
| Otras Transferencias a la cuenta de resultados (III) | | - | - |
| Resultado Global Total (I)+(II)+(III) | | 60.709 | 148.345 |

(*) Refleja el consolidado de Helios RE SOCIMI, S.A. como sociedad dominante (anterior consolidado de Helios RE, S.A.)

Las notas 1 a 29 descritas en la Memoria consolidada, forman parte integrante del estado de resultado global consolidado.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado del ejercicio terminado el

31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

| | Capital (Nota 12a) | Prima de emisión (Nota 12b) | Otras reservas (Nota 12c) | Otras aportaciones | Resultados de ejercicios anteriores | Resultado del periodo | Socios minoritarios | Ajustes por cambios de valor | Total patrimonio neto |
|---|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------|-----------------------|---|--------------------------|------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| Saldo a 31 de diciembre de 2023 | 15 | - | - | - | (1) | - | - | - | 14 |
| Total ingresos y gastos reconocidos en el período | - | - | - | - | - | 148.851 | (506) | - | 148.345 |
| Operaciones con socios o propietarios: | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Distribución del resultado: | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| A Reservas | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| A Dividendos (Nota 13e) | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Incremento de capital y prima de emisión | 13.868 | 262.502 | 964 | - | - | - | - | - | 277.334 |
| Desembolsos pendientes | 45 | - | - | - | - | - | - | - | 45 |
| Otras aportaciones de socios | - | - | 2.010 | - | - | - | - | - | 2.010 |
| Variaciones del perímetro (Nota 3c) | - | - | - | - | - | - | 69.082 | - | 69.082 |
| Otros movimientos | - | - | - | - | - | - | - | (2.140) | (2.140) |
| Saldo a 31 de diciembre de 2024 (*) | 13.928 | 262.502 | 2.974 | - | (1) | 148.851 | 68.576 | (2.140) | 494.690 |
| Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo | - | - | - | - | - | 60.709 | - | - | 60.709 |
| Operaciones con socios y propietarios (Nota 12e) | - | - | 14.730 | - | - | (506) | (68.576) | - | (54.352) |
| Distribución del resultado | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| A reservas | - | - | 148.345 | - | - | (148.345) | - | - | - |
| A dividendos (Nota 12d) | - | - | (31.800) | - | - | - | - | - | (31.800) |
| Otras variaciones (Nota 12a) | - | 1 | 15.638 | - | - | - | - | 2.018 | 17.657 |
| Impacto fusión inversa | 153.458 | (185.842) | 32.161 | 240 | 1 | - | - | - | 18 |
| Saldo a 31 de diciembre de 2025 | 167.386 | 76.661 | 182.048 | 240 | - | 60.709 | - | (122) | 486.922 |

(*) Refleja el consolidado de Helios RE SOCIMI, S.A. como sociedad dominante (anterior consolidado de Helios RE, S.A.)

Las notas 1 a 29 descritas en la Memoria consolidada, forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado.

**HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE
SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

| | Notas | 31 de diciembre de 2025 | 31 de diciembre de 2024 (*) |
|---|-------|----------------------------|--------------------------------|
| A) Flujos de efectivo de las actividades de explotación | | 31.161 | (5.328) |
| <i>Resultado del ejercicio antes de impuestos</i> | | 60.709 | 148.345 |
| <i>Ajustes del resultado</i> | | 16.206 | (163.261) |
| Beneficios / Pérdidas por ajustes de valor razonable de inversiones inmobiliarias | 7 | (64.097) | - |
| Correcciones valorativas por deterioro de operaciones comerciales | 4f | (4.404) | - |
| Ingresos financieros | 23 | (1.898) | - |
| Gastos financieros | 23 | 86.605 | 9.964 |
| Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros | 4f | - | - |
| Participación en beneficios del ejercicio de las asociadas | | | - |
| Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias | | | - |
| Variación del valor razonable de los instrumentos financieros | | | 790 |
| Diferencia negativa de consolidación | | | (174.015) |
| <i>Cambios en el capital corriente</i> | | <i>22.642</i> | <i>15.016</i> |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | | (8.741) | - |
| Otros activos Corrientes | | 995 | - |
| Otros activos y pasivos corrientes y no corrientes | | 57.819 | - |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | | (25.921) | 15.016 |
| Otros pasivos Corrientes | | (1.510) | - |
| <i>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</i> | | <i>(68.396)</i> | <i>(5.428)</i> |
| Pagos de intereses | 15 | (69.504) | (5.428) |
| Pagos por impuesto de sociedades | | | - |
| Cobro de intereses | | 1.108 | - |
| B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión | | 79.045 | (316.754) |
| <i>Pagos por inversiones</i> | | <i>(59.365)</i> | <i>(316.754)</i> |
| Inversiones inmobiliarias | 7 | (5.013) | - |
| Pago por compra de acciones | | (54.352) | - |
| Salida neta de caja en la adquisición de negocios | | | (316.754) |
| <i>Cobros por desinversiones y dividendos</i> | | <i>138.411</i> | - |
| Enajenación de inversiones inmobiliarias | 9 | 138.411 | - |
| Liquidación de participaciones en puesta en equivalencia | 4f | - | - |
| C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación | | (356.421) | 596.661 |
| <i>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</i> | | <i>15.449</i> | <i>208.872</i> |
| Adquisición / enajenación de instrumentos de patrimonio | 12d | 15.449 | 208.872 |
| <i>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</i> | | <i>(340.279)</i> | <i>387.789</i> |
| Emisión de Deudas con entidades de crédito | 15 | 1.243.794 | 600.482 |
| Emisión de Deudas con empresas del grupo | | | 193.832 |
| Devolución y amortización de: | | | |
| Obligaciones y otros valores negociables | 15 | (180.238) | (406.525) |
| Deudas con entidades de crédito | 15 | (1.403.835) | - |
| <i>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</i> | | <i>(31.800)</i> | - |
| Pagos por dividendos | 12e | (31.800) | - |
| E) Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes | | (246.215) | 274.579 |
| F) Efectivo y equivalentes al inicio del periodo | | 274.593 | 14 |
| G) Efectivo y equivalentes al final del periodo | | 28.378 | 274.593 |

(*) Refleja el consolidado de Helios RE SOCIMI, S.A. como sociedad dominante (anterior consolidado de Helios RE, S.A.)

Las notas 1 a 29 descritas en la Memoria consolidada forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

(1) NATURALEZA, ACTIVIDADES Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO

Helios RE SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.) (en adelante la Sociedad Dominante o Helios) fue constituida como Sociedad Anónima en España el día 17 de enero de 2014, por un periodo de tiempo indefinido bajo la denominación de Lar España Real Estate, S.A., la cual fue modificada con fecha 6 de febrero de 2014 y, posteriormente, el 5 de agosto de 2025 ha sido modificada por la actual.

Su domicilio social, así como el de todas las sociedades, del grupo se encuentra en la calle María de Molina 39, 28006 de Madrid (España).

Oferta pública de adquisición

A 31 de diciembre de 2024 Helios RE SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.) tenía sus acciones admitidas a cotización en las Bolsas de Valores españolas y el Mercado Continuo desde el 5 de marzo de 2014. En este sentido, con fecha 12 de julio de 2024 se hizo pública una oferta pública de adquisición voluntaria del 100% del capital social de la Sociedad Dominante la cual fue aprobada por la CNMV el 28 de noviembre de 2024. El oferente es Helios RE, S.A., vehículo de propósito especial que fue constituido con el fin de formular la oferta y que está participado de forma indirecta en un 62,5% por Hines European Real Estate Partners III SCSp y en un 37,5% por Grupo Lar Retail Investments, S.L., sociedad participada mayoritariamente por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. (en adelante Grupo Lar, entidad gestora de los activos inmobiliarios del Grupo).

De acuerdo con los términos de la oferta, que tiene carácter de voluntaria, ésta se ha formulado sobre la totalidad de las acciones emitidas de la Sociedad Dominante, a excepción de las acciones ordinarias titularidad de los accionistas Grupo Lar y D. Miguel Pereda Espeso, representativas del 10,15% del capital social. La contraprestación ofrecida inicialmente fue de 8,10 euros por cada acción de la Sociedad Dominante, habiendo sido aumentada de forma posterior por acuerdos con los principales accionistas a 8,30 euros la acción, a liquidar íntegramente en efectivo.

Con fecha 20 de diciembre se publicó el resultado de la OPA por parte de la CNMV con una aceptación del 91,29% de las acciones a las que se dirigió la Oferta de forma efectiva (exceptuando las acciones inmovilizadas de Grupo Lar y Miguel Pereda que representan el 10,15% del capital social de la Sociedad Dominante) y, por tanto, del 82,02% del total de acciones de Helios RE SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.). En este sentido, teniendo en cuenta las acciones inmovilizadas de Grupo Lar y Miguel Pereda, la Oferta resultó favorable con un porcentaje total de aceptación del 92,17%. Dicho resultado se publica en el boletín oficial del BME el 23 de diciembre de 2024.

La liquidación de las acciones que aceptaron la Oferta se produce el 27 de diciembre de 2024, formalizándose así el cambio de control de la Sociedad Dominante, pasando a estar participada al 92,17% por parte de Helios RE, S.A. (el oferente). Por lo tanto, a 31 de diciembre de 2024 Helios RE SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.) era la sociedad dominante del Subgrupo formado por Helios RE SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.) y las sociedades dependientes con las que consolida, cuyo detalle se muestra más adelante en esta misma nota, y, a su vez, se encuentra integrada dentro del Grupo cuya Sociedad Dominante última es Hines European Real Estate Partners III SCSp con domicilio en Luxemburgo y que formula cuentas anuales consolidadas.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

Con fecha 20 de enero de 2025 se comunicó a la CNMV la intención de Helios RE, S.A. de ejecución del proceso de compra forzosa sobre la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante de las que no era titular a 31 de diciembre de 2024 (habilitado por el alto porcentaje de aceptación de la OPA) habiendo sido concluido el 13 de febrero de 2025, fecha en la que se ha producido la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad de las Bolsas de Valores españolas y el Mercado Continuo. De forma simultánea la Sociedad presentó la solicitud de admisión a negociación de sus acciones en el segmento BME Scaleup con el objetivo de cumplir con los requisitos de cotización contemplados en el régimen SOCIMI, habiéndose incorporado efectivamente a partir del 14 de febrero de 2025.

El 4 de agosto de 2025 el accionista único de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U. (sociedad Absorbente) y la junta general de accionistas de Helios RE SOCIMI, S.A. (sociedad Absorbida) han aprobado por unanimidad la fusión por absorción inversa de la Sociedad Absorbida por parte de la Sociedad Absorbente, resultando en la sociedad Helios RE SOCIMI, S.A. La fusión implica la transmisión en bloque, a título universal, del patrimonio íntegro de la Sociedad Absorbida a favor de la Sociedad Absorbente, que adquirirá por sucesión universal todos los derechos y obligaciones de la Sociedad Absorbida, produciéndose la extinción, vía disolución sin liquidación de la Sociedad Absorbida.

La adquisición y posterior fusión no ha supuesto un cambio en los procesos organizativos de la Sociedad ni sus principales actividades, si bien supuso el acuerdo de nuevos contratos de gestión de Inversiones inmobiliarias con Grupo Lar Management Services Iberia, S.L.U., unos contratos sobre servicios de gerencia y gestión de inmuebles con Gentalia 2006, S.L.U. y un contrato de servicios estratégicos y asesoramiento con HREIS Innova, S.L.U.

Objeto social

El objeto social de la Sociedad Dominante, así como el de todas las sociedades del grupo de acuerdo con sus estatutos, es:

- La adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para uso residencial, comercial y mixto, para su arrendamiento
- La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI 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 las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI 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 de SOCIMIs.
- Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen 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.

Helios RE SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.) y sus sociedades dependientes y asociadas (en adelante el Grupo), cuyo detalle se presenta a continuación, tienen como actividad principal la adquisición y gestión de centros comerciales, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta o para venta directa (locales comerciales, naves industriales, centros logísticos, oficinas, producto residencial).

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

La Sociedad Dominante y las sociedades participadas por la misma, a excepción de Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L., que fue liquidada durante el ejercicio 2024, se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En la Nota 1 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 se describieron los principales requisitos de inversión de este tipo de sociedades.

La composición del Grupo a 31 de diciembre de 2025 estando todas participadas directamente por la Sociedad Dominante del Grupo, Helios Re SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.) y su método de integración en los Estados Financieros Consolidados es la siguiente:

| Denominación social | Actividad | % participación | Método de integración |
|------------------------------------|---------------------------------------|------------------------|------------------------------|
| LE Retail Hiper Albacenter, S.A.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100 | Global |
| LE Retail As Termas, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100 | Global |
| LE Retail Hiper Ondara, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100 | Global |
| LE Retail Vidanova Parc, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100 | Global |
| LE Retail El Rosal, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100 | Global |
| LE Retail Lagoh, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100 | Global |
| LE Retail Vistahermosa, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100 | Global |
| LE Retail Sagunto II, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100 | Global |
| LE Retail Anec Blau, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100 | Global |
| LE Retail Albacenter, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100 | Global |
| LE Retail Txingudi, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100 | Global |
| LE Retail Las Huertas, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100 | Global |
| LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100 | Global |
| LE Retail Rivas, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100 | Global |
| Global Giste, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100 | Global |

Todas las sociedades se encuentran domiciliadas en la calle María de Molina 39, 28006 de Madrid. Únicamente la sociedad dominante del Grupo se encuentra admitida a negociación en el mercado BME Scaleup, no estando las restantes sociedades dependientes cotizadas en ningún mercado regulado.

Fusión por absorción inversa

Con fecha 8 de septiembre de 2025, quedó inscrita en el Registro Mercantil la fusión por absorción inversa entre Helios RE, S.A. (Sociedad absorbida) y Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. (Sociedad absorbente).

Tras la inscripción, la sociedad absorbente ha adoptado la denominación de la absorbida, pasando a denominarse Helios RE SOCIMI, S.A., de acuerdo con lo indicado en la presente Nota de estas cuentas anuales. La fusión se ha llevado a cabo con efectos contables retroactivos desde el día 1 de enero de 2025, en los términos establecidos en el proyecto común de fusión aprobado por las juntas universales de ambas sociedades el 22 de mayo de 2025.

La operación constituye una combinación de negocios entre empresas del grupo, al estar ambas sociedades controladas indirectamente por los mismos accionistas (Hines European Real Estate Partners III SCSp y Grupo Lar Retail Investments, SOCIMI, S.A.). En consecuencia, la Sociedad ha aplicado el criterio de valores contables, de acuerdo con IFRS 3 Combinaciones de Negocios.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

Según este criterio, no se reconoce fondo de comercio ni resultado alguno, incorporándose los activos y pasivos de la absorbida por los valores contables que figuraban en sus estados financieros, y dándose de baja la inversión que la absorbente mantenía en la absorbida.

A la fecha de efectos contables (1 de enero de 2025), la Sociedad absorbente ha integrado el patrimonio de Helios RE, S.A. por sus valores contables.

Como consecuencia de la fusión, la inversión que la absorbida mantenía en Helios RE SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada LAR España Real Estate SOCIMI, S.A.) ha sido dada de baja. La diferencia entre el valor contable de dicha inversión y el patrimonio neto recibido de la sociedad absorbida se ha registrado en el epígrafe “Reservas de fusión”, dentro del patrimonio neto, conforme al método de valores contables. Los impactos de dicha operación vienen desglosados en la Nota 12.

La operación forma parte del proceso de simplificación societaria y reorganización del grupo, cuyo propósito es racionalizar la estructura corporativa, concentrar actividades en la sociedad cotizada, mejorar la eficiencia operativa y financiera, y alinear la estructura del Grupo.

(2) BASES DE PRESENTACIÓN

(a) Marco normativo de información financiera

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo es el establecido en:

- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 31 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Helios Re SOCIMI S.A. y Sociedades Dependientes a 31 de diciembre de 2025 y del rendimiento financiero consolidado, de sus flujos de efectivo consolidados y de los cambios en el patrimonio neto consolidado correspondientes al ejercicio 2025, estas cuentas anuales consolidadas han sido preparadas aplicando las normas vigentes a 31 de diciembre de 2025.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2024 fueron aprobadas, por el accionista único, en junta general de Helios RE SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.) celebrada el 6 de marzo de 2025.

(b) Moneda funcional y de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 se presentan en miles de euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad Dominante.

**HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE
SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

(c) Comparación de la información

Conforme a lo exigido en las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea, la información contenida en estos estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio 2024, que debido a la fusión inversa (nota 4.f) se corresponde con las cifras del consolidado preparado por Helios RE, S.A. como sociedad dominante en el ejercicio anterior.

La aplicación de los principales criterios contables en los ejercicios 2025 y 2024 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos, excepto por lo descrito en la Nota 2e.

(d) Estimaciones contables relevantes e hipótesis y juicios relevantes en la aplicación de las políticas contables

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante del Grupo.

La preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo de conformidad con NIIF-UE 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 resume 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 los estados financieros consolidados.

(i) Estimaciones contables relevantes e hipótesis

- Cálculo de valores razonables de las inversiones inmobiliarias aplicando modelos de valoración (Notas 5a y 7).
- Evaluación del cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Notas 1, 20 y 21a.v).
- Corrección valorativa por insolvencias de clientes (Notas 5c y 21).
- La evaluación de provisiones y contingencias (Notas 5c, 5j y 20d).
- La gestión del riesgo financiero (Nota 21).

(ii) Cambios de estimación

A pesar de que las estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante se han realizado en función de la mejor información disponible a 31 de diciembre de 2025, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en los estados financieros consolidados de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos periodos se registraría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

(e) Normas e interpretaciones adoptadas a partir del 1 de enero de 2025

Durante el ejercicio 2025 entraron en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2025:

Aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2025:

Modificaciones a la NIC 21 “Efectos de las variaciones en los tipos de cambio de las monedas extranjeras”: Ausencia de Convertibilidad.

Esta modificación en la NIC 21 responde a aquellas situaciones en las que la que puedan surgir dificultades en el tipo de cambio entre dos divisas. Esto puede suceder, por ejemplo, en caso de que un gobierno imponga control de capitales en importaciones y exportaciones, o cuando existan limitaciones a la cantidad de divisa que puede cambiarse al tipo de cambio oficial, lo que pueda llevar a las compañías a recurrir a mercados no oficiales.

La modificación clarifica cuándo una divisa es convertible en otra y cómo se puede determinar el tipo de cambio en caso de que ocurran algunas de las circunstancias anteriormente mencionadas.

Esta modificación es aplicable a partir del 1 de enero de 2025 y no ha supuesto ningún efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo al 31 de diciembre de 2025.

Normas e interpretaciones emitidas por el IASB, pero que no son aplicables en el periodo

Las siguientes normas no estaban en vigor en el ejercicio 2025, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

| Norma, interpretación o modificación | Fecha de adopción por la UE | Fecha de aplicación en la UE | Fecha de aplicación del IASB |
|---|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Mejoras anuales (volumen 11) | 9 de julio 2025 | 1 de enero 2026 | 1 enero 2026 |
| Clasificación y medición de Instrumentos Financieros (Modificaciones a las NIIF 9 y NIIF 7) | 28 de mayo 2025 | 1 de enero 2026 | 1 enero 2026 |
| Contratos de electricidad renovable (Modificaciones a las NIIF 9 y NIIF 7) | 30 de junio 2025 | 1 de enero 2026 | 1 enero 2026 |
| NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros | Pendiente | Pendiente | 1 enero 2027 |
| Modificaciones a la NIC 1 Efectos de cambios en los tipos de cambio: Conversión a una moneda de presentación hiperinflacionaria | Pendiente | Pendiente | 1 enero 2027 |
| NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar | Pendiente | Pendiente | 1 enero 2027 |

**HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE
SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

El Grupo tiene la intención de adoptar las normas, interpretaciones y modificaciones a las normas emitidas por el IASB, que no son de aplicación obligatoria en la Unión Europea a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, cuando entren en vigor, si le son aplicables. Aunque el Grupo está actualmente analizando su impacto, en base a los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre sus cuentas anuales consolidadas.

(3) APLICACIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2025 de la Sociedad Dominante a presentar a sus accionistas es como sigue:

| | <u>Euros</u> |
|---|---------------------|
| <u>Bases de reparto</u> | |
| Pérdidas del ejercicio | <u>(13.139.717)</u> |
| <u>Aplicación</u> | |
| Resultados negativos de ejercicios anteriores | <u>(13.139.717)</u> |

(4) PRINCIPIOS DE CONSOLIDACIÓN

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para aquellas sociedades sobre las que se tiene la mayoría de voto en sus órganos de representación y decisión o, sin tenerla, se ejerce la gestión efectiva de las mismas, y por el método de participación para aquellas sociedades multigrupo gestionadas conjuntamente con terceros.

Los estados financieros de las sociedades del Grupo utilizados en el proceso de consolidación son los correspondientes al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2025.

(a) Entidades dependientes

Se consideran entidades dependientes, incluyendo entidades estructuradas, aquellas sobre las que la Sociedad Dominante, directa o indirectamente, a través de dependientes, ejerce el control.

La Sociedad Dominante controla a una entidad dependiente cuando por su implicación en ella está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables y tiene la capacidad de influir en dichos rendimientos a través del poder que ejerce sobre la misma. La Sociedad Dominante tiene el poder cuando posee derechos sustantivos en vigor que le proporcionan la capacidad de dirigir las actividades relevantes. La Sociedad Dominante está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables por su implicación en la entidad dependiente cuando los rendimientos que obtiene por dicha implicación pueden variar en función de la evolución económica de la entidad.

Los ingresos, gastos y flujos de efectivo de las entidades dependientes se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha de adquisición, que es aquella, en la que el Grupo obtiene efectivamente el control de las mismas. Las entidades dependientes se excluyen de la consolidación desde la fecha en la que se ha perdido el control.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

Las transacciones y saldos mantenidos con empresas del Grupo y los beneficios o pérdidas no realizados han sido eliminados en el proceso de consolidación.

Las políticas contables de las entidades dependientes se han adaptado a las políticas contables del Grupo, para transacciones y otros eventos que, siendo similares, se hayan producido en circunstancias parecidas.

Las cuentas anuales o estados financieros de las entidades dependientes utilizados en el proceso de consolidación están referidos a la misma fecha de presentación y mismo periodo que los de la Sociedad Dominante.

En el Anexo I de esta Memoria de las cuentas anuales consolidadas se detallan las sociedades dependientes, así como la información relacionada con las mismas.

(b) Negocios Conjuntos

Se entiende por “negocios conjuntos” los acuerdos contractuales en virtud de los cuales dos o más entidades (“partícipes”) participan en entidades (multigrupo) o realizan operaciones o mantienen activos de forma tal, que cualquier decisión estratégica de carácter financiero u operativo que los afecte, requiere el consentimiento unánime de todos los partícipes.

En las cuentas anuales consolidadas, los negocios conjuntos se valoran por el método de participación que consiste en la incorporación en la línea del estado de situación financiera consolidado “Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación” del valor de los activos netos y fondo de comercio si lo hubiere, correspondiente a la participación poseída en la sociedad asociada. El resultado neto obtenido en cada ejercicio correspondiente al porcentaje de participación en estas sociedades se refleja en el estado de resultado global consolidado como “Participación en Beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación”.

En el Anexo I de esta Memoria de las cuentas anuales consolidadas se detallan los negocios conjuntos, así como la información relacionada con las mismas.

(c) Combinaciones de negocios

En las combinaciones de negocios, el Grupo aplica el método de adquisición. La fecha de adquisición es aquella en la que el Grupo obtiene el control del negocio adquirido. La contraprestación transferida se determina en la fecha de adquisición por la suma de los valores razonables de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio neto emitidos por el Grupo a cambio del control de la entidad adquirida. Los costes de adquisición, tales como los honorarios profesionales, no forman parte del coste de la combinación de negocios y se imputan al Estado de Resultado Global Consolidado.

Por otro lado, la contraprestación contingente, en su caso, se valora a valor razonable a la fecha de adquisición. La modificación posterior del valor razonable de la contraprestación contingente se imputa a la cuenta de resultados consolidada salvo que dicha modificación tenga lugar dentro del límite de tiempo de un año que se establece como periodo de contabilidad provisional, en cuyo caso modificará el fondo de comercio.

El fondo de comercio se calcula como la diferencia entre la suma de la contraprestación transferida, más los intereses minoritarios, más el valor razonable de cualquier participación previa en la adquirida, menos los activos netos identificables de la adquirida.

En el caso de que el coste de adquisición de los activos netos identificables fuese inferior a su valor razonable, este menor valor se reconoce en el Estado de Resultado Global Consolidado del ejercicio.

**HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE
SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

(d) Homogeneización de partidas

Con el objeto de presentar de forma homogénea las distintas partidas que componen estas cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en la consolidación, los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante, existiendo, con carácter general, normas de valoración uniformes.

Durante el ejercicio 2025 y el ejercicio 2024 la fecha de cierre contable de las cuentas anuales de todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación fue la misma, siendo ésta coincidente con la fecha de cierre de la Sociedad Dominante.

(e) Perímetro de consolidación

En el Anexo I de las presentes cuentas anuales consolidadas se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha y sobre las integradas por el método de la participación a 31 de diciembre de 2025 y 2024.

En este sentido, durante los ejercicios 2025 y 2024 la composición del perímetro de consolidación ha sido la siguiente:

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

Ejercicio 2025

| Nombre | Incorporación | Actividad | % Participación | Método de consolidación |
|------------------------------------|----------------------|---|------------------------|--------------------------------|
| LE Retail Hiper Ondara, S.L.U. | Adquisición | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100% | Global |
| LE Retail Vidanova Parc, S.L.U. | Adquisición | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100% | Global |
| LE Retail As Termas, S.L.U. | Adquisición | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100% | Global |
| LE Retail Hiper Albacenter, S.A.U. | Constitución | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100% | Global |
| LE Retail El Rosal, S.L.U. | Adquisición | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100% | Global |
| LE Retail Lagoh, S.L.U. | Constitución | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100% | Global |
| LE Retail Sagunto II, S.L.U. | Constitución | Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento | 100% | Global |
| LE Retail Vistahermosa, S.L.U. | Constitución | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100% | Global |
| LE Retail Anec Blau, S.L.U. | Constitución | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100% | Global |
| LE Retail Albacenter, S.L.U. | Constitución | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100% | Global |
| LE Retail Txingudi, S.L.U. | Constitución | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100% | Global |
| LE Retail Las Huertas, S.L.U. | Constitución | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100% | Global |
| LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U. | Adquisición | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100% | Global |
| LE Retail Rivas, S.L.U. | Adquisición | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100% | Global |
| Global Giste, S.L. | Adquisición | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 100% | Global |

() Con fecha 17 de diciembre de 2025 se ha procedido a la venta de las participaciones de LE Retail Abadía, S.L.U.*

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

Ejercicio 2024

| Nombre | Incorporación | Actividad | % Participación | Método de consolidación |
|------------------------------------|----------------------|--------------------------------------|------------------------|--------------------------------|
| Lar España Real Estate SOCIMI S.A. | Adquisición | Adquisición y promoción inmobiliaria | 92,18% | Global |

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

Con fecha 27 de diciembre de 2024 la Sociedad Dominante liquidó el valor de las participaciones de la OPA y se hizo con el 92,18% de las participaciones de la sociedad Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. mediante aportaciones no dinerarias y una oferta pública de adquisición (OPA) voluntaria.

Como resultado de la adquisición, el Grupo Helios consolidó a Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. en sus estados financieros y registró los activos y pasivos adquiridos a su valor razonable de acuerdo con lo establecido en la NIIF 3 - Combinaciones de Negocios. La contraprestación total transferida ascendió a 640.300 miles de euros, que incluye el valor liquidado por la OPA y el valor razonable de las aportaciones no dinerarias.

La fecha de toma de control fue determinada como el 27 de diciembre de 2024. En este sentido, dada la cercanía de la misma al 31 de diciembre de 2024 el ejercicio de integración de los activos y pasivos de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. se realizó tomando en consideración las cifras del subgrupo a dicha fecha ajustando únicamente transacciones significativas y materiales ocurridas entre el 27 de diciembre y el cierre del ejercicio 2024. A continuación, se presenta el desglose de los activos netos adquiridos y su correspondiente ajuste a valor razonable:

| | Miles de euros | | |
|---|------------------------|--------------------|--------------------|
| | Valor en libros (*) | Ajuste de valor | Valor razonable |
| Activos no corrientes | 1.353.831 | - | 1.353.831 |
| Inmovilizado intangible | 1 | - | 1 |
| Inversiones inmobiliarias | 1.339.018 | - | 1.339.018 |
| Inversiones financieras a largo plazo | 14.812 | - | 14.812 |
| Activos corrientes | 268.012 | (3.541) | 264.471 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 13.134 | (3.541) | 9.593 |
| Otros activos corrientes | 1.849 | - | 1.849 |
| Efectivo y equivalentes | 253.029 | - | 253.029 |
| Pasivos no corrientes | (614.940) | 3.365 | (611.575) |
| Emisión de bonos y otros valores negociables | (581.001) | 3.365 | (577.636) |
| Deuda bancaria | 286 | - | 286 |
| Pasivos por impuesto diferido | (12.990) | - | (12.990) |
| Otros pasivos no corrientes | (21.235) | - | (21.235) |
| Pasivos corrientes | (123.347) | 17 | (123.330) |
| Emisión de bonos y otros valores negociables | (2.956) | 17 | (2.939) |
| Deuda bancaria a corto plazo | (87.220) | - | (87.220) |
| Otras deudas y proveedores | (33.171) | - | (33.171) |
| Total activos netos adquiridos | 883.556 | (159) | 883.397 |
| Socios minoritarios | | | 69.082 |
| Contraprestación transferida por el 92,18% | | | 640.300 |
| Diferencia negativa de consolidación | | | 174.015 |

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

() Importes contabilizados bajo NIIF. En particular, las inversiones inmobiliarias se contabilizan de acuerdo con la NIC 40 "Inversiones Inmobiliarias" y se valoran por su valor razonable determinado por su valoración al 31 de diciembre de 2024, que a efectos prácticos se considera igual a la valoración a 27 de diciembre de 2024*

El importe total de la contraprestación transferida por el 92,18% se correspondió principalmente con la salida neta de caja entregada en la combinación de negocios que ascendió a 569.783 miles de euros, así como al valor razonable de las participaciones aportadas por parte de Grupo Lar Retail Investments, S.L. cuyo importe ascendió a 70.517 miles de euros.

Los socios externos corresponden a los accionistas que no se incorporaron a la OPA el día 27 de diciembre por el 7,82% de las acciones de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. A fecha de la transacción ascienden a 69.082 miles de euros, igual al valor neto de los activos por 883.397 miles de euros multiplicados por este 7,82%.

Debido a que el valor de la contraprestación transferida, 640.300 miles de euros, es inferior al valor razonable de los activos netos adquiridos, 814.315 miles de euros, procedió el reconocimiento de una diferencia negativa de consolidación que, de acuerdo con NIIF 3, y procedió a reconocer como un ingreso en la cuenta de resultados por 174.015 miles de euros.

No existen activos o pasivos de contraprestación contingente relacionados con esta combinación de negocios.

Cabe señalar que los activos y pasivos fiscales consolidados a 31 de diciembre de 2024 provienen exclusivamente de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. En particular, los activos fiscales incluyen 4.758 miles de euros por saldos deudores con la Hacienda Pública por IVA y 952 miles de euros por retenciones practicadas, totalizando 5.710 miles de euros. Por su parte, los pasivos fiscales ascienden a 15.132 miles de euros e incluyen 1.986 miles de euros por saldos acreedores de IVA, 142 miles de euros por IRPF, 6 miles de euros por Impuesto sobre Sociedades, 8 miles de euros por Seguridad Social y 12.990 por pasivos por impuesto diferido.

Asimismo, en relación con el pasivo por impuesto diferido registrado en la combinación de negocios por importe de 12.990 miles de euros, debe señalarse que dicho importe se originó en la compra previa realizada por Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. del 100% del capital social de las sociedades LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U. y LE Retail Abadía, S.L.U., como consecuencia del ajuste a valor razonable de los activos adquiridos en dicha combinación de negocios, al tratarse de sociedades que en el momento de su adquisición no estaban adheridas al régimen fiscal especial SOCIMI. En base a la mejor estimación de los Administradores la adquisición descrita en los párrafos anteriores, se han reconocido como combinaciones de negocio de acuerdo con la NIIF 3.

En este sentido, no reconocieron activos o pasivos por impuesto diferidos adicionales teniendo en consideración la tributación al 0% contemplado en el régimen SOCIMI.

Adicionalmente, como parte de la combinación de negocio el Grupo absorbió los procedimientos fiscales detallados en la Nota 18 e. En base a la mejor interpretación de los administradores, con la asistencia de expertos fiscales, dichos procedimientos se ha considerado que es probable que se consideren las pretensiones del Grupo, motivo por el cual no se registra provisión alguna. Adicionalmente, los Administradores no han incluido los pasivos contingentes derivados de los mismos como parte del ejercicio de combinación de negocios descrito anteriormente.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

La contabilización de las combinaciones de negocios, en la medida que el Grupo dispone de un plazo de doce meses desde la fecha de adquisición para considerar que dicha contabilización se ha completado, puede ser reevaluada en dicho periodo.

(f) Cambios en la composición del Grupo

En la Nota 4.e y Anexo I de las presentes cuentas anuales consolidadas se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo consolidadas por integración global o por el método de la participación.

En el ejercicio 2025 y 2024 se han producido los cambios en la composición del grupo comentados a continuación.

Fusión inversa

Con fecha 8 de septiembre de 2025, quedó inscrita en el Registro Mercantil la fusión por absorción inversa entre Helios RE, S.A. (sociedad absorbida) y Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. (sociedad absorbente). Tras su inscripción, la sociedad absorbente adoptó la denominación de la sociedad absorbida, pasando a denominarse Helios RE SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad”).

La fusión fue aprobada por las juntas universales de ambas sociedades el 22 de mayo de 2025, de acuerdo con el proyecto común de fusión, estableciéndose efectos contables retroactivos desde el 1 de enero de 2025 para fines de registro y presentación financiera del Grupo.

La operación se enmarca con un propósito económico de reorganización y simplificación societaria del Grupo, cuyo objetivo principal ha sido racionalizar la estructura corporativa y concentrar las actividades y funciones en la entidad cotizada (SOCIMI), reforzando la eficiencia operativa y financiera, la gobernanza y la homogeneización de procesos de reporting y control a nivel de Grupo. En términos económicos, la transacción no ha supuesto un cambio en el control último del negocio, sino una reordenación interna de sociedades bajo el mismo perímetro de control.

A la fecha de efectos contables (1 de enero de 2025), la Sociedad absorbente ha integrado el patrimonio de Helios RE, S.A. por sus valores contables.

Como consecuencia de la fusión, la inversión que la absorbida mantenía en Helios RE SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.) ha sido dada de baja. La diferencia entre el valor contable de dicha inversión y el patrimonio neto recibido de la sociedad absorbida se ha registrado en el epígrafe “Reservas de fusión”, dentro del patrimonio neto, conforme al método de valores contables.

No se reconoce fondo de comercio ni ajustes a valor razonable derivados de la operación.

Los activos y pasivos de la entidad absorbida se incorporan al perímetro consolidado por sus valores en libros existentes inmediatamente antes de la reorganización.

No se reconoce resultado (ingreso o gasto) en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada como consecuencia directa de la fusión.

La aplicación de efectos contables desde el 1 de enero de 2025 se ha considerado consistente con los términos del proyecto de fusión y con la política definida por el Grupo para este tipo de reorganizaciones, a efectos de comparabilidad interna y presentación coherente de la información financiera consolidada del periodo.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

Salidas del perímetro de consolidación en el ejercicio 2025

Con fecha 17 de diciembre de 2025, la Sociedad Dominante ha procedido a la venta del 100% de las participaciones de la sociedad LE Retail Abadía, S.L.U. a Redevco European Retail Parks Es Holdco Socimi, S.A. Esta operación ha supuesto un beneficio de 4.981 miles de euros en el Resultado Global Consolidado al 31 de diciembre de 2025.

Con fecha 20 de diciembre de 2024 se procedió a la disolución y liquidación de la sociedad Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. ya que la misma no contaba con actividad. Dicha liquidación supuso un impacto positivo de 26 miles de euros en el Resultado Global Consolidado a 31 de diciembre de 2024.

Entradas del perímetro de consolidación en el ejercicio 2025

Durante el ejercicio 2025 no han tenido lugar nuevas entradas en el perímetro de consolidación.

Entradas del perímetro de consolidación en el ejercicio 2024

Durante el ejercicio 2024 se compró de la sociedad Global Giste S.L.U., el 10 de julio de 2024. Por el momento la sociedad se encuentra sin actividad ya que no cuenta con ningún activo inmobiliario. La información sobre la sociedad adquirida y la contraprestación transferida es la siguiente:

| Sociedad | Actividad Principal | Fecha de adquisición | Porcentaje de participación (derechos de voto) adquiridos | Contraprestación transferida (miles de euros) |
|----------------------|---------------------------------------|----------------------|---|---|
| Global Giste, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | 10/07/2024 | 100% | 4 |

| | Miles de euros | |
|--|-----------------|-----------------|
| | Valor en libros | Valor razonable |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 1 | 1 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | - | - |
| Total activos netos | 1 | 1 |
| Contraprestación transferida por el 100% | - | 4 |
| Gasto obtenido en la adquisición de la sociedad | | (3) |

(5) PRINCIPIOS CONTABLES

(a) Inversiones inmobiliarias e inmovilizado intangible

Las inversiones inmobiliarias son inmuebles, incluidos aquellos en curso o en desarrollo para uso futuro como inversión inmobiliaria, que se mantienen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos del Grupo o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

Los activos clasificados como inversiones inmobiliarias se encuentran en explotación con diversos inquilinos. El objeto de estos inmuebles es su arrendamiento a terceros. Los Administradores de la Sociedad Dominante, a la fecha de formulación, no consideran como altamente probable la enajenación de estos activos en el próximo año, por lo que han decidido mantener estos activos como inversiones inmobiliarias en el estado de situación financiera consolidada.

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del ejercicio y no son objeto de amortización. Los beneficios o pérdidas derivados de variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del periodo en que surgen.

Durante el periodo de ejecución de obras, se capitalizan los costes de ejecución y los gastos financieros. En el momento en que dicho activo entra en explotación, se registra a valor razonable.

Para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias el Grupo encarga a tasadores independientes, tasaciones de todos sus activos, al menos, a 30 de junio y 31 de diciembre de cada ejercicio. Los inmuebles se valoran de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a fecha de tasación. Para los edificios con superficies no alquiladas, estos son valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

Las ganancias y pérdidas por enajenaciones se determinan comparando los ingresos netos obtenidos en la venta con el valor en libros al inicio del ejercicio. Las ganancias se reconocen cuando se transfiere el control del activo al comprador. Estas se incluyen en la cuenta de Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado en el periodo de baja del activo.

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

(b) Arrendamientos

(i) Clasificación de arrendamientos

El Grupo clasifica como arrendamientos financieros, los contratos que al inicio transfieren de forma sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos al arrendatario. En caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos. El Grupo no realiza operaciones de arrendamiento financiero.

(ii) Arrendamientos operativos

Contabilidad del arrendador

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se presentan de acuerdo a la naturaleza de los mismos.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento, de acuerdo con lo indicado en la Nota 5k.

Las cuotas de arrendamiento contingente se reconocen como ingresos cuando es probable que se vayan a obtener, que generalmente se produce cuando ocurren las condiciones pactadas en el contrato.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

(c) Instrumentos financieros

(i) Clasificación de instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se reconocen cuando el Grupo se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo y se clasifican en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio desarrolladas en la NIC 32 “Instrumentos financieros: Presentación”. El Grupo reclasifica los activos financieros cuando modifica el modelo de negocio para su gestión. El Grupo no reclasifica los pasivos financieros.

A 31 de diciembre de 2025 el Grupo cuenta principalmente con los siguientes activos y pasivos financieros: fianzas, cuentas a cobrar, tesorería, deuda financiera y cuentas a pagar. La totalidad de los activos y pasivos financieros se encuentran valorados a coste amortizado.

Activos y pasivos financieros valorados a coste amortizado

El Grupo clasifica como activos y pasivos financieros a coste amortizado los préstamos y cuentas a cobrar, así como los pasivos financieros (incluyendo acreedores comerciales y otras cuentas a pagar).

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se corresponden principalmente con fianzas depositadas en entes públicos, recibidas, a su vez, de los arrendatarios, o con tesorería depositada en cuentas bancarias remuneradas. Se presentan como activos corrientes, excepto aquellos con vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera consolidado, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar originados a cambio de entregas de efectivo o por operaciones comerciales se incluyen en “Activos financieros con empresas asociadas” y “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” en el estado de situación financiera consolidado y las fianzas y depósitos realizados se han incluido en “Activos financieros no corrientes” y “Otros activos financieros corrientes” en función de su vencimiento.

Los activos y pasivos financieros a coste amortizado se reconocen inicialmente por su valor razonable, más o menos los costes de transacción directamente atribuibles a los mismos y se valoran posteriormente al coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo.

(ii) Deterioro de valor e incobrabilidad de activos financieros

El Grupo reconoce en resultados una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas de los activos financieros valorados a coste amortizado.

Para la evaluación de la corrección valorativa de las cuentas por cobrar por arrendamientos, el Grupo aplica el enfoque simplificado contemplado en la NIIF 9 de acuerdo con los términos detallados al final del presente apartado. Para el resto de activos financieros el Grupo valora en cada fecha de cierre la corrección valorativa en un importe igual a las pérdidas de crédito esperadas en los siguientes doce meses, aun cuando no se haya producido un incremento significativo del riesgo de impago de los mismos.

Las pérdidas de crédito esperadas representan la diferencia entre los flujos contractuales y los esperados, tanto en importe, como en plazo.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

Si el activo financiero se encuentra garantizado, el cálculo del deterioro de valor se determina por el valor actual de los flujos que podrían resultar de la adjudicación, netos de los costes de adjudicación y venta, descontados al tipo de interés efectivo original. En la medida en que el activo financiero no estuviera garantizado, el Grupo aplica los mismos criterios a partir del momento en el que la adjudicación se considere probable.

El Grupo considera que el efectivo y los equivalentes de efectivo tienen un riesgo de crédito bajo de acuerdo con las calificaciones crediticias de las entidades financieras en las que se encuentra depositado tanto el efectivo como los depósitos.

Para los deudores comerciales, el Grupo determina las pérdidas de crédito esperadas durante toda la vida de los activos financieros teniendo en cuenta información colectiva, ya que la totalidad de los mismos se componen de cuentas por cobrar por arrendamientos, e individualizada. Las pérdidas de crédito esperadas se estiman de la totalidad de las cuentas por cobrar una vez las mismas alcanzan un vencimiento superior a 90 días, en base a información proyectada e histórica que está razonablemente disponible.

A partir de 90 días con saldos vencidos e impagados, se considera que el riesgo de impagos de los deudores comerciales ha aumentado de forma significativa, por lo que se procede a la estimación del deterioro de los saldos mantenidos, descontando las fianzas, depósitos y avales recibidos en virtud del contrato de arrendamiento.

(iii) Bajas, modificaciones y cancelaciones de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

(iv) Bajas y modificaciones de pasivos financieros

El Grupo da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien esté legalmente dispensado de la responsabilidad principal contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

El intercambio de instrumentos de deuda entre el Grupo y la contraparte o las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes.

El Grupo considera que las condiciones son sustancialmente diferentes si el valor actual de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento el tipo de interés efectivo original, difiere al menos en un 10 por ciento del valor actual descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

Si el intercambio se registra como una cancelación del pasivo financiero original, los costes o comisiones se reconocen en resultados formando parte del resultado de la misma. En caso contrario los costes o comisiones ajustan el valor contable del pasivo y se amortizan por el método de coste amortizado durante la vida restante del pasivo modificado.

(v) Principios de compensación

Un activo financiero y un pasivo financiero son objeto de compensación sólo cuando el Grupo tiene 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.

(d) Instrumentos financieros derivados y contabilización de operaciones de cobertura

Los instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente siguiendo los criterios expuestos anteriormente para los activos y pasivos financieros. Los instrumentos financieros derivados, que no cumplen con los criterios de la contabilidad de coberturas expuestos a continuación se clasifican y valoran como activos o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados. Los instrumentos financieros derivados, que cumplen con los criterios de la contabilidad de coberturas, se reconocen inicialmente por su valor razonable con cambios en el patrimonio neto. En ambos casos, el componente específico de la pérdida o ganancia o flujos de efectivo relacionados con el instrumento de cobertura, excluidos de la valoración de la eficacia de la cobertura, se reconocen con cargo o abono a cuentas de gastos o ingresos financieros.

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés.

Al inicio de la cobertura, el Grupo designa y documenta formalmente las relaciones de cobertura, así como el objetivo y la estrategia que asume con respecto a las mismas. La documentación incluye la identificación del instrumento de cobertura, la partida cubierta, la naturaleza del riesgo cubierto y la forma en la que el Grupo mide la eficacia de la cobertura.

La contabilización de las operaciones de cobertura sólo resulta de aplicación cuando existe una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura, el riesgo de crédito no ejerce un efecto dominante sobre los cambios de valor resultantes de esa relación económica y la ratio de cobertura de la relación de cobertura es la misma que la resultante de la cantidad de la partida cubierta que el Grupo realmente utiliza para cubrir dicha cantidad de la partida cubierta. No obstante, esa designación no debe reflejar un desequilibrio entre las ponderaciones de la partida cubierta y del instrumento de cobertura que genere una ineficacia de cobertura, independientemente de que esté reconocida o no, que pueda dar lugar a un resultado contable contrario a la finalidad de la contabilidad de coberturas.

El Grupo evalúa al inicio de la relación de cobertura y de forma continua, si la relación cumple los requisitos de la eficacia de forma prospectiva. El Grupo evalúa la eficacia en cada cierre contable o cuando se producen cambios significativos que afecten a los requisitos de la eficacia.

El Grupo realiza una evaluación cualitativa de la eficacia, siempre que las condiciones fundamentales del instrumento y de la partida cubierta coincidan. Cuando las condiciones fundamentales no son plenamente coincidentes, el Grupo utiliza un derivado hipotético con condiciones fundamentales equivalentes a la partida cubierta para evaluar y medir la ineficacia.

Para medir la ineficacia, el Grupo considera el valor temporal del dinero, por lo que la partida cubierta se determina en términos de valor actual y, por lo tanto, el cambio en el valor de la partida cubierta incluye el efecto del valor temporal.

(i) Interrupción de la contabilidad de coberturas

Si la relación de cobertura deja de cumplir los requisitos de efectividad relacionados con la ratio de cobertura, pero el objetivo de gestión de riesgo sigue siendo el mismo para dicha relación, el Grupo ajusta la ratio de cobertura para que se sigan cumpliendo los criterios de las relaciones de cobertura (reequilibrio). El reequilibrio se refiere a los ajustes realizados a las cantidades designadas de la partida cubierta o del instrumento de cobertura de una relación existente con el propósito de mantener la ratio de cobertura que cumple con los requisitos de la efectividad de coberturas.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

El Grupo contabiliza el reequilibrio como una continuación de la relación de cobertura. En la fecha de reequilibrio, el Grupo determina la ineffectividad de la relación y reconoce cualquier ineffectividad en resultados. El Grupo interrumpe la contabilización de cobertura de forma prospectiva sólo cuando toda o parte de la relación de cobertura deja de cumplir los requisitos cualificados. Esto incluye las situaciones en las que el instrumento de cobertura expira o es vendido, finalizado o ejercido. A estos efectos, la sustitución o renovación de un instrumento de cobertura no es una expiración o finalización, siempre que la operación sea consistente con el objetivo documentado de gestión de riesgo del Grupo. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando se interrumpe la contabilización de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto, se transfieren al Estado de Resultado Global Consolidado a medida que se vayan produciendo las liquidaciones de intereses previstas en los contratos, o los mismo se cancelen.

El valor razonable de los diferentes instrumentos financieros derivados se calcula de acuerdo con las técnicas de valoración descritas en la nota siguiente.

(e) Técnicas de valoración e hipótesis aplicables para la medición del valor razonable

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se determinan de la siguiente forma:

Los valores razonables de activos y pasivos financieros con los términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado.

El valor razonable de otros activos financieros y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja utilizando los precios de transacciones observables del mercado y las cotizaciones de contribuidores para instrumentos similares.

Los instrumentos financieros y otros activos y pasivos valorados con posterioridad a su reconocimiento inicial a valor razonable se clasifican en niveles de 1 a 3 basados en el grado en que el valor razonable es observable.

- Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: son aquellos referenciados a otros “inputs” (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen “inputs” para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (“inputs” no observables).

Adicionalmente, en la Nota 7 se incluye información relativa a la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, conforme a las técnicas de valoración que se describen en dicha nota.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

Acciones propias de la Sociedad Dominante

La adquisición por el Grupo de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante se presenta por el coste de adquisición de forma separada como una minoración del patrimonio neto en el estado de situación financiera consolidado, con independencia del motivo que justificó su adquisición.

La amortización posterior de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante da lugar a una reducción de capital por el importe del nominal de dichas acciones y la diferencia positiva o negativa entre el precio de adquisición y el nominal de las acciones se carga o abona a cuentas de reservas.

Los costes de transacción relacionados con instrumentos de patrimonio propio se registran como una minoración del patrimonio neto.

(f) Distribuciones a accionistas

Los dividendos son en efectivo y se reconocen como una reducción de patrimonio neto en el momento en el que tiene lugar su aprobación por la Junta General de Accionistas.

La Sociedad Dominante está acogida al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, las SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, 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 en los términos detallados en la Nota 1, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

(g) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

El efectivo y otros medios líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito. También se incluyen bajo este concepto otras inversiones a corto plazo de gran liquidez siempre que fuesen fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios de valor. A estos efectos se incluyen las inversiones con vencimientos de menos de tres meses desde la fecha de adquisición.

(h) Retribuciones a los empleados

Las retribuciones a empleados a corto plazo son remuneraciones a los empleados, diferentes de las indemnizaciones por cese, habiendo reconocido el Grupo el coste esperado de la participación en ganancias o de los planes de incentivos a trabajadores cuando existe una obligación presente, legal o implícita como consecuencia de sucesos pasados y se puede realizar una estimación fiable del valor de la obligación.

(i) Pagos basados en acciones

El Grupo reconoce, por un lado, los bienes y servicios recibidos como un activo o como un gasto, atendiendo a su naturaleza, en el momento de su obtención y, por otro, el correspondiente pasivo si la transacción se liquida con un importe que esté basado en el valor de los instrumentos de patrimonio.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

(j) Provisiones

Los Administradores de la Sociedad Dominante en la formulación de las cuentas anuales consolidadas diferencian entre:

(i) 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.

(ii) 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 consolidadas 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. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

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.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual el Grupo no esté obligado a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

(k) Reconocimiento de ingresos ordinarios

Los ingresos por arrendamiento se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

En cuanto a los acuerdos de bonificaciones de rentas alcanzados con arrendatarios que incluyan otras modificaciones al contrato de arrendamiento (tales como la ampliación de la duración del mismo), se considera de aplicación los requisitos de modificación de contratos de la NIIF 16. Por lo tanto, dichas bonificaciones son linealizadas a lo largo del plazo remanente de los contratos de arrendamiento, reduciendo los ingresos brutos registrados en el epígrafe de “Ingresos Ordinarios” del Estado de Resultado Global Consolidado adjunto.

En relación con las modificaciones de contratos de arrendamiento en los que el arrendador condona al arrendatario rentas, siendo este el único cambio al contrato de arrendamiento y no existiendo ninguna otra negociación entre arrendador y arrendatario, de acuerdo con la Interpretación emitida por el CINIIF, en la fecha de condonación se aplicará los requisitos de baja de la NIIF 9 a los pagos por arrendamiento condonados reconocidos como cuenta a cobrar, y los requisitos de modificación de la NIIF 16 para los pagos por arrendamiento condonados no reconocidos como cuenta por cobrar.

Las cuotas de arrendamiento contingente se reconocen como ingresos cuando es probable que se vayan a obtener, que generalmente se produce cuando ocurren las condiciones pactadas en el contrato.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

(l) Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias

La actividad principal de las sociedades que forman el Grupo es la adquisición y arrendamiento de centros y parques comerciales mayoritariamente, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta o para venta directa (locales comerciales, edificios de oficinas, naves logísticas, centros logísticos y/o producto residencial). Los ingresos ordinarios del Grupo provienen del arrendamiento a terceros de estas inversiones inmobiliarias.

Los ingresos ordinarios derivados del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de cierre cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad. Los ingresos por arrendamientos del Grupo son reconocidos por las sociedades de forma mensual de acuerdo a las condiciones y cantidades pactadas en los diferentes contratos con los arrendatarios. Estos ingresos sólo son reconocidos cuando pueden ser valorados con fiabilidad y es probable que se reciban los beneficios económicos derivados del arrendamiento.

En el caso de prestaciones de servicios cuyo resultado final no puede ser estimado con fiabilidad, los ingresos sólo se reconocen hasta el límite de los gastos reconocidos que son recuperables.

La facturación a los arrendatarios incluye refacturaciones por gastos comunes (comunidad, servicios relacionados con la gestión de la propiedad, tributos, etc.). Dicho importe, se presenta, de acuerdo a su naturaleza y a lo establecido en el párrafo B36 de la NIIF 15, compensando el gasto por dichos conceptos en el epígrafe “Otros gastos de explotación” en el estado de resultado global consolidado adjunto, dado que la Sociedad está actuando como un agente en nombre de sus inquilinos, al no controlar los servicios suministrados a los arrendatarios.

El Grupo evalúa periódicamente si algún contrato de prestación de servicios tiene carácter oneroso y reconoce, en su caso, las provisiones necesarias.

(m) Resultado por enajenación de inversiones inmobiliarias

Los resultados derivados de la enajenación de inversiones inmobiliarias se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de los bienes contemplados en la operación, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos resultados se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos los costes de venta, frente al valor en libros del activo entregado.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del activo inmobiliario vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho activo, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

(n) Impuesto sobre los beneficios

(i) Régimen general

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

El impuesto corriente es la cantidad que el Grupo satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases impositivas negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

La sociedad del Grupo acogida al régimen general del Impuesto sobre Sociedades es Global Giste, S.L (Nota 4f). En 2024, Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. (integraba por el método de la participación y liquidada a cierre de 2024) y Global Giste, S.L.

(ii) Régimen SOCIMI

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos.

La Sociedad Dominante y las sociedades dependientes (a excepción de Global Giste, S.L.U. e Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L., liquidada en 2024 (Nota 4f)), están acogidas al régimen fiscal especial de las SOCIMI.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento 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 a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 %. En este sentido, la Sociedad tiene establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente en la Nota 1.

Adicionalmente, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, ha modificado el artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. De este modo, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del gravamen del Impuesto de Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

(o) Información financiera por segmentos

Un segmento de explotación es un componente del Grupo que desarrolla actividades de negocio de las que puede obtener ingresos ordinarios e incurrir en gastos, cuyos resultados de explotación son revisados de forma regular por la máxima autoridad en la toma de decisiones de explotación del Grupo, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento, evaluar su rendimiento y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

(p) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

El Grupo presenta el estado de situación financiera consolidado 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 del Grupo, 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 medios 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 del Grupo, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

(q) Medioambiente

El Grupo realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir, reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medioambiente.

Los gastos derivados de las actividades medioambientales se reconocen como gastos de explotación en el ejercicio en el que se incurren. No obstante, la actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene impacto medioambiental significativo.

(r) Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, preparado de acuerdo con el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas del Grupo, 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 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 que no forman parte de las actividades de explotación.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

(s) Activos no corrientes mantenidos para la venta y pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta

El Grupo clasifica un activo no corriente o un grupo enajenable, así como los pasivos directamente vinculados, como mantenido para la venta cuando ha tomado la decisión de venta del mismo y se estima que la misma se realizará dentro de los próximos doce meses.

Estos activos o grupos enajenables se valoran por el menor valor entre su valor contable o su valor razonable deducidos los costes necesarios para la venta, con la excepción de las inversiones inmobiliarias que son contabilizadas de acuerdo con el modelo de valor razonable de la NIC 40.

Los activos clasificados como no corrientes mantenidos para la venta no se amortizan, pero a la fecha de cada balance de situación se realizan las correspondientes correcciones valorativas para que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Los ingresos y gastos generados por los activos no corrientes y grupos enajenables de elementos, mantenidos para la venta, que no cumplen los requisitos para calificarlos como operaciones interrumpidas, se reconocen en la partida del Estado de Resultado Global Consolidado que corresponda según su naturaleza.

(6) INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

(a) Segmentos operativos

La política de inversiones del Grupo y su operativa se centra en centros y parques comerciales (Retail), contando por lo tanto a 31 de diciembre de 2025 con un único segmento operativo ya que esta clasificación es la que se utiliza como medida del rendimiento y se considera más relevante en la evaluación de los resultados de los segmentos en relación a otros grupos que operan en el mismo negocio.

(b) Segmentos geográficos

Al presentar la información sobre segmentos geográficos, el ingreso del segmento se determina tomando como criterio la ubicación geográfica de los activos.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

A continuación, en el siguiente cuadro se detalla el resumen de los ingresos ordinarios para cada uno de los activos que posee el Grupo por área geográfica:

| | Miles de euros | | | |
|----------------------|-------------------------|---------------|-----------------------------|---------------|
| | 31 de diciembre de 2025 | | 31 de diciembre de 2024 (*) | |
| | Ingresos ordinarios | % | Ingresos ordinarios | % |
| Andalucía | 19.968 | 21,01 | 18.819 | 20,51 |
| País Vasco | 17.806 | 18,73 | 17.458 | 19,02 |
| Galicia | 16.356 | 17,21 | 15.222 | 16,59 |
| Comunidad Valenciana | 13.908 | 14,63 | 13.613 | 14,83 |
| Castilla-La Mancha | 11.096 | 11,67 | 10.897 | 11,88 |
| Castilla y León | 8.353 | 8,79 | 8.455 | 9,21 |
| Cataluña | 7.566 | 7,96 | 7.300 | 7,96 |
| Comunidad de Madrid | 2 | 0,00 | - | - |
| | <u>95.055</u> | <u>100,00</u> | <u>91.764</u> | <u>100,00</u> |

(*) Se reflejan a efectos comparativos los ingresos ordinarios de los activos en 2024. La cuenta de pérdidas y ganancias consolidada refleja este importe en el epígrafe "Diferencia negativa de consolidación".

Toda la actividad del Grupo se realiza dentro de España, estando asimismo la totalidad de los activos localizados en territorio español.

(7) INVERSIONES INMOBILIARIAS

A 31 de diciembre de 2025 las inversiones inmobiliarias comprenden principalmente 8 centros comerciales y 2 parques comerciales (a 31 de diciembre de 2024 comprendían 9 centros comerciales y 3 parques comerciales), así como los correspondientes terrenos en los que se ubican, en propiedad del Grupo, y que se mantienen para la obtención de rentas por arrendamiento y que, por tanto, no están ocupados por el Grupo.

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable.

El Grupo ha reconocido a valor razonable las siguientes inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024:

| | Miles de euros | |
|-------------------------------|---------------------------|------------------|
| | Inversiones inmobiliarias | |
| | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
| Centros y Parques comerciales | <u>1.269.717</u> | <u>1.339.018</u> |
| | <u>1.269.717</u> | <u>1.339.018</u> |

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas bajo el epígrafe del Estado de Situación Financiera Consolidado del Grupo como Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2025 y 2024 han sido los siguientes:

| | Miles de euros | |
|--|----------------|------------|
| | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
| Saldo al inicio del ejercicio | 1.339.018 | 1.312.956 |
| Altas del periodo | 5.015 | 6.780 |
| Variación del perímetro de consolidación | (100.602) | - |
| Bajas del periodo | (37.811) | - |
| Variación del valor razonable | 64.097 | 19.282 |
| Saldo al final del ejercicio | 1.269.717 | 1.339.018 |
| Valor razonable | 1.269.717 | 1.339.018 |

Altas y variaciones del perímetro

Ejercicio 2025

| Tipo de activo | Nombre | Miles de euros |
|------------------|---|----------------|
| | | Altas |
| Centro Comercial | Lagoh (a) | 2.286 |
| Centro Comercial | El Rosal (a) | 607 |
| - | Mejoras en otros activos y fit outs (b) | 2.122 |
| | | 5.015 |

- (a) Importes correspondientes, principalmente, a fit outs y mejoras realizadas en los activos inmobiliarios de Lagoh y El Rosal.
(b) Importe correspondiente a mejoras y fit outs realizados durante el periodo en el resto de activos de la cartera del Grupo.

Ejercicio 2024

| Tipo de activo | Nombre | Miles de euros |
|------------------|---|----------------|
| | | Altas |
| Centro Comercial | Gran Vía de Vigo (a) | 2.440 |
| Centro Comercial | Lagoh (a) | 993 |
| - | Mejoras en otros activos y fit outs (b) | 3.347 |
| | | 6.780 |

- (a) Importes correspondientes, principalmente, a las reformas, fit outs y mejoras realizadas en los activos inmobiliarios de Gran Vía de Vigo y Lagoh.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

- (b) Importe correspondiente a mejoras y fit outs realizados durante el periodo en el resto de activos de la cartera del Grupo.

Los compromisos de inversión asociados a las inversiones inmobiliarias ascienden a 1.798 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (1.052 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) sobre el activo de Megapark Ocio.

Desgloses sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El detalle de los activos a valor razonable y la jerarquía en la que están clasificados es como sigue:

| | Miles de euros | | | |
|---|----------------|---------|---------|-----------|
| | 2025 | | | |
| | Total | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 |
| Valoraciones a valor razonable recurrentes | | | | |
| <i>Inversiones inmobiliarias</i> | | | | |
| Centros y medianas comerciales | | | | |
| – Terrenos | 267.641 | - | - | 267.641 |
| – Construcciones | 1.002.076 | - | - | 1.002.076 |
| Total Activos valorados a valor razonable de forma recurrente | 1.269.717 | - | - | 1.269.717 |
| | | | | |
| | Miles de euros | | | |
| | 2024 | | | |
| | Total | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 |
| Valoraciones a valor razonable recurrentes | | | | |
| <i>Inversiones inmobiliarias</i> | | | | |
| Centros y medianas comerciales | | | | |
| – Terrenos | 312.086 | - | - | 312.086 |
| – Construcciones | 1.026.932 | - | - | 1.026.932 |
| Total Activos valorados a valor razonable de forma recurrente | 1.339.018 | - | - | 1.339.018 |

Durante el ejercicio no se han producido traspasos de activos entre los diferentes niveles.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, el detalle de la superficie bruta alquilable y el porcentaje de ocupación por línea de negocio es el siguiente:

| | Metros cuadrados | | | |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------|-----------------------------|-----------|
| | 2025 | | 2024 | |
| | Superficie bruta alquilable | Ocupación | Superficie bruta alquilable | Ocupación |
| Centros y medianas comerciales | 418.167 | 98,8% | 479.487 | 96,79% |

Todas las propiedades de inversión alquiladas o que esté previsto su alquiler en régimen de arrendamiento efectivo se clasifican como propiedades de inversión. De acuerdo con la NIC 40, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido determinado por sociedades de valoración externas independientes con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en las localizaciones y categorías de las propiedades de inversión objeto de valoración. Las sociedades de valoración independientes proporcionan el valor razonable de la cartera de las inversiones inmobiliarias del Grupo cada seis meses (junio y diciembre), y trimestralmente en el caso de activos en construcción o reforma integral.

La valoración se realiza de conformidad con el Manual de Evaluación y Valoración publicado por The Royal Institution of Chartered Surveyors (“Libro Rojo”), con sede en Reino Unido.

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión consiste en la actualización de las proyecciones a 10 años de los ingresos y los gastos de cada activo, la cual se actualizará a la fecha del estado de situación financiera, utilizando una tasa de descuento de mercado. El valor residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno (“tasa de salida” o “cap rate”) de las proyecciones de los ingresos netos estimados del año 11. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación del Grupo, revisadas por el valorador, sobre el futuro de ingresos contemplando, entre otros, las actualizaciones del IPC y del calendario de actualizaciones de la renta y vencimientos de contratos, y gastos de los activos inmobiliarios.

Las variables claves significativas de dicho método son la determinación de las rentas de mercado proyectadas, la tasa de capitalización de salida (“Exit Yield”) utilizada para obtener el valor residual y la tasa de descuento determinada para descontar los flujos obtenidos.

En relación con las rentas proyectadas se tiene en consideración cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo, los cuales por lo general incluyen incrementos anuales en base al IPC. Los porcentajes de IPC utilizados en las valoraciones son estimados por los valoradores en base a las previsiones generalmente aceptadas. Asimismo, dado que los valoradores no conocen con certeza si se van a producir periodos de desocupación en el futuro, ni su duración, elaboran su previsión estructural de cada activo basándose en la calidad y ubicación del inmueble.

Por su parte, la tasa de salida y la tasa de descuento son determinadas atendiendo al conocimiento de los valoradores de las condiciones del mercado, las condiciones específicas de cada activo y, en su caso, las operaciones comparables realizadas.

Las sociedades de valoración que han realizado las valoraciones de las inversiones inmobiliarias del Grupo a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 son CBRE y Cushman & Wakefield.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

Los honorarios pagados por el Grupo a las sociedades de valoración por las valoraciones en los ejercicios 2025 y de 2024 son como sigue:

| | Miles de euros | |
|-----------------------------|----------------|------|
| | 2025 | 2024 |
| Por servicios de valoración | 103 | 97 |
| | 103 | 97 |

Hipótesis utilizadas en las valoraciones

En relación con la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, los datos de entrada no observables significativos utilizados en la medición del valor razonable se corresponden con las rentas de arrendamiento, las tasas de salida (“Exit Yield”) y la tasa utilizada para el descuento de flujos de caja de las proyecciones. A continuación, se muestra información cuantitativa sobre los datos de entrada no observables significativos utilizados en la medición del valor razonable:

| | 2025 | | 2024 | |
|--------------------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|
| | Tasa de salida | Tasa de descuento | Tasa de salida | Tasa de descuento |
| Centros comerciales y medianas | 5,90 – 8,15 | 8,00–12,66 | 6,25 – 9,00 | 8,82–14,57 |

En relación con las rentas, los importes por metro cuadrado utilizados en las valoraciones del ejercicio 2025 han oscilado entre 5,46 euros y 25,23 euros al mes (8,61 euros y 23,95 euros al mes en el ejercicio 2024), dependiendo del tipo de activo y localización. Las tasas de crecimiento de las rentas utilizadas en las proyecciones se basan, principalmente, en el IPC.

Análisis de la sensibilidad de las hipótesis utilizadas

El efecto de la variación de un cuarto de punto, medio punto y un punto en la tasa de descuento, en las rentas y en las tasas de salida, en el Activo Consolidado y en el Resultado Global Consolidado, con respecto a las inversiones inmobiliarias, sería el siguiente:

Variación de la tasa de descuento

| | Miles de euros | | | | | |
|-------------------------------------|----------------|----------|----------|------------------------------|----------|----------|
| | 31.12.2025 | | | | | |
| | Activo | | | Resultado Global Consolidado | | |
| Aumento de la tasa de descuento | (19.827) | (39.102) | (79.499) | (19.827) | (39.102) | (79.499) |
| Disminución de la tasa de descuento | 20.916 | 42.510 | 87.617 | 20.916 | 42.510 | 87.617 |

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

| | Miles de euros | | | | | |
|-------------------------------------|----------------|----------|----------|------------------------------|----------|----------|
| | 31.12.2024 | | | | | |
| | Activo | | | Resultado Global Consolidado | | |
| | 0,25% | 0,50% | 1% | 0,25% | 0,50% | 1% |
| Aumento de la tasa de descuento | (21.448) | (41.739) | (81.957) | (21.448) | (41.739) | (81.957) |
| Disminución de la tasa de descuento | 22.365 | 43.223 | 89.255 | 22.365 | 43.223 | 89.255 |

Variación de las rentas

| | Miles de euros | | | | | |
|---------------------------|----------------|----------|----------|------------------------------|----------|----------|
| | 31.12.2025 | | | | | |
| | Activo | | | Resultado Global Consolidado | | |
| Aumento de las rentas | 15.957 | 30.974 | 61.467 | 15.957 | 30.974 | 61.467 |
| Disminución de las rentas | (19.340) | (37.002) | (73.186) | (19.340) | (37.002) | (73.186) |

| | Miles de euros | | | | | |
|---------------------------|----------------|----------|----------|------------------------------|----------|----------|
| | 31.12.2024 | | | | | |
| | Activo | | | Resultado Global Consolidado | | |
| | 2,5% | 5% | 10% | 2,5% | 5% | 10% |
| Aumento de las rentas | 17.101 | 33.838 | 66.438 | 17.101 | 33.838 | 66.438 |
| Disminución de las rentas | (22.709) | (43.917) | (84.558) | (22.709) | (43.917) | (84.558) |

Variación de la tasa de salida

| | Miles de euros | | | | | |
|----------------------------------|----------------|----------|----------|------------------------------|----------|----------|
| | 31.12.2025 | | | | | |
| | Activo | | | Resultado Global Consolidado | | |
| Aumento de la tasa de salida | (21.727) | (42.683) | (81.506) | (21.727) | (42.683) | (81.506) |
| Disminución de la tasa de salida | 24.312 | 51.750 | 111.225 | 24.312 | 51.750 | 111.225 |

| | Miles de euros | | | | | |
|----------------------------------|----------------|----------|----------|------------------------------|----------|----------|
| | 31.12.2024 | | | | | |
| | Activo | | | Resultado Global Consolidado | | |
| | 0,25% | 0,50% | 1% | 0,25% | 0,50% | 1% |
| Aumento de la tasa de salida | (23.873) | (45.761) | (85.848) | (23.873) | (45.761) | (85.848) |
| Disminución de la tasa de salida | 25.373 | 52.848 | 115.227 | 25.373 | 52.848 | 115.227 |

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

El desglose del epígrafe “Variaciones de valor razonable de las inversiones inmobiliarias” del Estado de Resultado Global Consolidado a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | Miles de euros | Miles de euros |
| | Inversiones inmobiliarias | Inversiones inmobiliarias |
| Centros y medianas comerciales | 64.097 | 19.282 |
| | 64.097 | 19.282 |

(8) ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS - ARRENDADOR

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Grupo mantiene los centros comerciales y las medianas comerciales arrendados a terceros en régimen de arrendamiento operativo.

Los cobros mínimos futuros por arrendamientos operativos no cancelables, sin tener en cuenta posibles bonificaciones que se puedan conceder, son los siguientes:

| | Miles de euros | |
|-------------------|----------------|----------------|
| | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
| | Cobros mínimos | Cobros mínimos |
| Año 1 | 82.878 | 88.929 |
| Año 2 | 67.168 | 70.477 |
| Año 3 | 51.386 | 52.268 |
| Año 4 | 36.108 | 38.268 |
| Año 5 | 22.609 | 26.441 |
| Más de cinco años | 79.370 | 101.455 |
| | 339.519 | 377.838 |

Los contratos de arrendamiento que el Grupo mantiene con sus clientes, en su mayoría, acuerdan una renta fija y, en su caso, una renta variable en función del desarrollo de la actividad de los inquilinos. En concreto, los contratos que incluyen cobros variables responden a una de las siguientes tipologías:

- Contratos con un cobro fijo por m² (renta mínima garantizada) y un cobro variable (renta variable) determinado como un porcentaje a aplicar a las ventas realizadas por los arrendatarios en el local comercial correspondiente o sobre los tickets de determinados locales (por ejemplo, en el caso de los cines). En estos contratos, si el importe resultante de aplicar el porcentaje fijado en contrato sobre las ventas totales anuales (o mensuales en determinados casos) del arrendatario es superior a la renta mínima garantizada, se procede a facturar dicha diferencia al arrendatario.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

- Contratos cuya renta se establece únicamente como un importe variable, el cual se determina aplicando un porcentaje acordado en contrato sobre la cifra de ventas realizadas por el arrendatario en el local comercial correspondiente.

A continuación, detallamos el desglose de los ingresos por arrendamiento obtenidos por el Grupo en los ejercicios 2025 y 2024 diferenciando los procedentes de renta fija de los procedentes de renta variable:

| | Miles de euros | |
|---------------------------|----------------|---------------|
| | 31.12.2025 | 31.12.2024(*) |
| Ingresos renta variable | 8.694 | 8.447 |
| Ingresos renta fija | 86.361 | 83.317 |
| Total ingresos ordinarios | 95.055 | 91.764 |

(*) Se reflejan a efectos comparativos los ingresos ordinarios de los activos en 2024. La cuenta de pérdidas y ganancias consolidada refleja este importe en el epígrafe “Diferencia negativa de consolidación”.

Los diez arrendatarios que han generado más rentas durante el ejercicio 2025 y 2024, así como las principales características de cada uno de ellos son los siguientes:

Ejercicio 2025

| Posición | Rótulo | Proyecto | % total de rentas | % total de rentas acumula | Vencimiento* | Sector |
|----------|-------------------------------|---|-------------------|---------------------------|--------------|----------------------------|
| 1 | ZARA ESPAÑA, S.A. | Anec Blau/Albacenter/El Rosal/As Termas/Lagoh /Gran Vía de Vigo/Portal de la Marina | 4,20% | 4,20% | 2027-2038 | RM Modas |
| 2 | CENTROS COMERCIALES CARREFOUR | El Rosal/Gran Vía de Vigo/Hiper Portal de la Marina | 2,42% | 6,62% | 2028-2060 | Distribución/Hi permercado |
| 3 | MEDIA MARKT SATURN | Megapark/Vidanova/As Termas/Lagoh | 1,92% | 8,54% | 2030-2050 | Ocio |
| 4 | CONFORAMA ESPAÑA, S.A. | Megapark/Vidanova Parc | 1,75% | 10,29% | 2026-2028 | Hogar |
| 5 | DECATHLON ESPAÑA, S.A. | Megapark/Vidanova Parc | 1,52% | 11,81% | 2036-2043 | RM Modas |
| 6 | C&A MODAS, S.L.U. | Gran Vía de Vigo/Megapark/Vidanova Parc/As Termas/Portal de la Marina | 1,31% | 13,12% | 2026-2038 | RM Modas |
| 7 | YELMO FILMS, S.L. | Lagoh/Megapark/Anec Blau/Vidanova Parc/As Termas | 1,28% | 14,40% | 2031-2045 | Ocio |
| 8 | MERCADONA, S.A. | Anec Blau/Hiper Albacenter/Megapark/Lagoh | 1,22% | 15,62% | 2040-2049 | Tecnología |
| 9 | DRUNI, S.A. | Albacenter/Anec Blau/Gran Vía de Vigo/Lagoh/Megapark/Portal de la Marina | 1,09% | 16,71% | 2031-2044 | Distribución/Hi permercado |
| 10 | TENDAM RETAIL, S.A. | Albacenter/Anec Blau/As Termas/Rosal/Megapark/Portal de la Marina/Lagoh | 1,01% | 17,72% | 2026-2035 | RM Modas |

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

* La información anterior hace referencia a los contratos que han estado en vigor durante el ejercicio 2025. Asimismo, los vencimientos contractuales, hacen referencia a la fecha final del contrato, si bien pudieran existir en el contrato opciones de terminación anteriores.

Ejercicio 2024

| Posición | Rótulo | Proyecto | % total de rentas | % total de rentas acumula | Vencimiento* | Sector |
|----------|------------------------|---|-------------------|---------------------------|--------------|----------------------------|
| 1 | Grupo Inditex | Anec Blau/Albacenter/El Rosal/As Termas/Lagoh /Gran Vía de Vigo/Portal de la Marina | 10,63 % | 10,63 % | 2025-2039 | RM Modas |
| 2 | Carrefour | El Rosal/Gran Vía de Vigo/Hiper Portal de la Marina | 4,53 % | 15,16 % | 2028-2060 | Distribución/Hi permercado |
| 3 | Mediamarkt | Megapark/Parque Abadía/As Termas/Lagoh | 2,67 % | 17,83 % | 2029-2044 | Tecnología |
| 4 | Yelmo | Lagoh/Megapark/Anec Blau/Vidanova Parc/As Termas | 2,49 % | 20,32 % | 2031-2045 | Ocio |
| 5 | Decathlon | Megapark/Parque Abadía/Vidanova Parc | 2,48 % | 22,80 % | 2036-2043 | Distribución |
| 6 | Grupo Cortefiel/Tendam | Albacenter/Anec Blau/ As Termas/ Abadía / Rosal /Txingudi / Megapark / Vidanova Parc / Portal de la Marina/ Lagoh | 2,39 % | 25,19 % | 2025-2033 | RM Modas |
| 7 | Mercadona | Anec Blau/Hiper Albacenter/Megapark/Lagoh | 2,26 % | 27,45 % | 2040-2049 | Distribución/Hi permercado |
| 8 | C&A | Parque Abadía/Gran Vía de Vigo/Megapark/Vidanova Parc/As Termas/Portal de la Marina | 2,09 % | 29,54 % | 2026-2038 | RM Modas |
| 9 | Conforama | Megapark/Vidanova Parc | 1,62 % | 31,16 % | 2028-2038 | Hogar |
| 10 | El Corte Inglés | Lagoh/Parque Abadía/Gran Vía de Vigo/Megapark/As Termas | 1,61 % | 32,77 % | 2025-2039 | RM Modas |

* La información anterior hace referencia a los contratos que han estado en vigor durante el ejercicio 2024, sin tener en cuenta el efecto de la linealización de las rentas. Asimismo, los vencimientos contractuales, hacen referencia a la fecha final del contrato, si bien pudieran existir en el contrato opciones de terminación anteriores.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

(9) ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS

(a) Clasificación de los activos financieros por categorías

| | Miles de euros | | | |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2025 | | 2024 | |
| | No corriente | Corriente | No corriente | Corriente |
| | Valor contable | Valor contable | Valor contable | Valor contable |
| Inversiones financieras a largo plazo | 1.242 | - | 234 | - |
| Activos financieros no corrientes | 13.584 | - | 14.578 | - |
| Otros activos financieros | - | 3 | - | 3 |
| Cientes por arrendamientos operativos - facturas pendientes de formalizar (Nota 10) | - | 4.154 | - | 3.246 |
| Cientes por arrendamientos operativos - facturas emitidas (Nota 10) | - | 1.736 | - | 639 |
| Cientes por arrendamiento operativos - linealización de rentas (Nota 10) | - | - | - | - |
| Anticipo a proveedores | - | 1.423 | - | - |
| Otros créditos con Administraciones Públicas (Notas 10 y 19) | - | 1.440 | - | 5.710 |
| Total | 14.826 | 8.756 | 14.812 | 9.598 |

En la partida “Activos financieros no corrientes” se recogen principalmente las fianzas y depósitos recibidos de los arrendatarios de las inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 7 en señal de garantía, y que el Grupo ha depositado en los Organismos Públicos correspondientes.

A 31 de diciembre de 2025 la partida “Clientes por arrendamiento operativo – facturas pendientes de formalizar” del cuadro anterior incluye principalmente ingresos en concepto de renta variable que se encuentran pendientes de facturar a los inquilinos.

La dirección ha evaluado el riesgo de crédito asociado a los saldos de clientes considerando, entre otros factores, el historial de cobros, la antigüedad de los saldos, la calidad crediticia de los principales deudores y la existencia de garantías contractuales. Como resultado de este análisis, la Sociedad ha concluido que el riesgo de crédito no es significativo y que el importe de las pérdidas crediticias esperadas es no material para las presentes cuentas anuales.

En consecuencia, la provisión por pérdidas crediticias esperadas registrada a 31 de diciembre de 2025 asciende a 1.579 miles de euros (1.560 a 31 de diciembre de 2024).

Por su parte, la partida “Clientes por arrendamiento operativo – facturas emitidas” incluye principalmente las rentas devengadas y facturadas durante el ejercicio a los arrendatarios, que en su mayoría se encuentran pendientes de cobro, netas de las correcciones valorativas por deterioro (Nota 10a).

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2024 la partida “Clientes por arrendamiento operativo – linealización de rentas” recogían el importe pendiente de imputar a resultados por las carencias y/o bonificaciones concedidas a ciertos inquilinos y que de acuerdo con el marco de información financiera aplicable al Grupo son imputadas linealmente al Estado de Resultado Global consolidado entre la fecha del acuerdo y la duración contractual mínima remanente de cada contrato de arrendamiento. De dicho importe, 1.823 miles de euros, corrientes y no corrientes, correspondían a bonificaciones concedidas con motivo de la pandemia del COVID-19, correspondiendo el saldo restante principalmente a carencias, step rents (rentas escalonadas) y fit outs (aportaciones a inquilinos) concedidos a la firma de nuevos contratos de arrendamiento.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 en el epígrafe de “Otros créditos con Administraciones Públicas” se recoge principalmente el impuesto sobre el valor añadido pendiente de devolución, relacionado con las inversiones en los activos inmobiliarios del Grupo.

Para los activos financieros registrados a coste o coste amortizado en los anteriores epígrafes, distintos de los procedentes de linealización de rentas que por su naturaleza tienen valor razonable nulo, el valor contable no difiere significativamente de su valor razonable.

(b) Clasificación de los activos financieros por vencimientos

La clasificación de los activos financieros en función de sus vencimientos es la siguiente:

| | Miles de euros | | | |
|---|-------------------|---------------------|---------------|---------------|
| | 2025 | | | |
| | Menos de 1 año | Entre 1 y 5 años | Más de 5 años | Total |
| Inversiones financieras a largo plazo | - | 1.242 | - | 1.242 |
| Activos financieros no Corrientes | - | - | 13.584 | 13.584 |
| Otros activos financieros | 3 | - | - | 3 |
| Clientes por arrendamientos operativos - facturas pendientes de formalizar | 4.154 | - | - | 4.154 |
| Clientes por arrendamientos operativos - facturas emitidas | 1.736 | - | - | 1.736 |
| Anticipo a proveedores | 1.423 | - | - | 1.423 |
| Otros créditos con Administraciones Públicas (Nota 19) | 1.440 | - | - | 1.440 |
| | <u>8.756</u> | <u>1.242</u> | <u>13.584</u> | <u>23.582</u> |

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

| | Miles de euros | | | |
|--|----------------|------------------|---------------|--------|
| | 2024 | | | |
| | Menos de 1 año | Entre 1 y 5 años | Más de 5 años | Total |
| Inversiones financieras a largo plazo | - | 234 | - | 234 |
| Activos financieros no Corrientes | - | - | 14.578 | 14.578 |
| Otros activos financieros | 3 | - | - | 3 |
| Clientes por arrendamientos operativos - facturas pendientes de formalizar | 3.246 | - | - | 3.246 |
| Clientes por arrendamientos operativos - facturas emitidas | 639 | - | - | 639 |
| Clientes por arrendamientos operativos - linealización de rentas | - | - | - | - |
| Otros créditos con Administraciones Públicas (Nota 19) | 5.710 | - | - | 5.710 |
| | 9.598 | 234 | 14.578 | 24.410 |

(10) DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

El detalle de la partida “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue:

| | Miles de euros | | | |
|--|----------------|--------------|------------|--------------|
| | 31.12.2025 | | 31.12.2024 | |
| | Corriente | No Corriente | Corriente | No Corriente |
| Clientes por arrendamiento operativo – facturas emitidas | 3.315 | - | 639 | - |
| Clientes por arrendamiento operativo – facturas pendientes de formalizar | 4.154 | - | 3.246 | - |
| Clientes por arrendamiento operativo – Linealización de rentas | - | - | - | - |
| Otros créditos con Administraciones Públicas (Notas 9 y 19) | 1.440 | - | 5.710 | - |
| Anticipos a proveedores | 1.423 | - | - | - |
| Menos correcciones por deterioro de valor | (1.579) | - | - | - |
| Total | 8.753 | - | 9.595 | - |

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo ha realizado un estudio individualizado de cada deudor, analizando su situación y, ascendiendo la provisión por deterioro a 1.579 miles de euros (1.560 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), correspondientes a las cuentas por cobrar a aquellos inquilinos cuya deuda es considerada como de difícil recuperabilidad por parte de la gestión del Grupo, una vez descontado el importe de las fianzas, depósitos y avales.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

(a) Deterioro del valor

El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor e incobrabilidad de las deudas que los arrendatarios mantienen con el Grupo es como sigue:

| | Miles de euros | Miles de euros |
|--|----------------|----------------|
| | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
| Saldo a 31 de diciembre de 2024 | 1.560 | 3.698 |
| Dotaciones por deterioro de valor (Nota 22) | 1.498 | 1.337 |
| Reversiones deterioro de valor (Nota 22) | (1.418) | (3.475) |
| Ajuste salida perímetro consolidación Abadía | (61) | - |
| Saldo a 31 de diciembre de 2025 | 1.579 | 1.560 |

Las dotaciones y reversiones por deterioro de valor de operaciones comerciales son registradas en el epígrafe "Otros gastos de explotación" del Estado del Resultado Global Consolidado adjunto (Nota 22).

Adicionalmente, durante el ejercicio 2025 se han reconocido pérdidas por créditos incobrables por importe de 718 miles de euros (1.964 miles de euros en el ejercicio 2024), registrados igualmente en el epígrafe "Otros gastos de explotación" del Estado del Resultado Global Consolidado adjunto (Nota 22).

(11) EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle de la partida efectivo y otros medios líquidos equivalentes a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue:

| | Miles de euros | |
|--------|----------------|------------|
| | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
| Bancos | 28.378 | 274.593 |
| Total | 28.378 | 274.593 |

A 31 de diciembre de 2025 se incluye un saldo de 225 miles de euros, con disponibilidad inmediata, correspondientes a la cuenta remunerada contratada y gestionada Credit Agricole. En el ejercicio 2025 se ha registrado un ingreso financiero por importe de 1.108 miles de euros (8.380 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Durante el ejercicio 2025 la cuenta remunerada de CACIB ha devengado un tipo de interés coincidente con el Euro Short-Term Rate (tipo oficial de referencia del BCE). A 31 de diciembre de 2024 se incluyó un saldo de 201.528 miles de euros, con disponibilidad inmediata, correspondientes a dos cuentas remuneradas contratadas y gestionadas por Barclays y Credit Agricole. En el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024, los intereses devengados por la contratación de los depósitos y la cuenta remunerada los cuales devengaron un tipo de interés medio del 3,74%.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2025 y 2024 el importe de saldos de efectivo y equivalente mantenidos por la Sociedad son de libre disposición a excepción de 3.896 miles de euros que se encuentran a 31 de diciembre de 2025 en cuentas restringidas.

(12) PATRIMONIO NETO

(a) Capital

A 31 de diciembre de 2025 el capital social de Helios RE SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.) asciende a 167.386 miles de euros y está representado por 83.692.969 acciones nominativas, representadas por medio de anotaciones en cuenta, de 2 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

El 7 de febrero de 2025 los dos accionistas de Helios RE, SA (sociedad absorbida) aprobaron una ampliación del capital social por un total de 15.638 miles de euros (tras la fusión, dicho importe se recoge dentro del epígrafe de “Otras reservas” del Estado de Cambios en el Patrimonio neto). Esta aportación se realizó mediante la emisión de 784.388 acciones, de las cuales 606.544 fueron adquiridas por Hines SC Propco 37, S.á.r.l y 177.844 por Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A. Esta aportación no simétrica con respecto a sus anteriores porcentajes resultó en una variación de los porcentajes de accionariado.

A 31 de diciembre de 2025 la totalidad de las acciones de la sociedad Helios RE SOCIMI, S.A. (anteriormente Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.) están admitidas a cotización oficial en el mercado de valores BME Scaleup.

El valor de cotización a 31 de diciembre de 2025 es de 8,30 euros por acción y 8,30 euros por acción de cotización media en el ejercicio 2025 (8,25 euros por acción y 7,44 euros por acción de cotización media en el ejercicio 2024)

El detalle de los principales accionistas de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

| | % | |
|---|---------|---------|
| | 2025 | 2024 |
| Hines SC Propco 37, S.á.r.l | 66,94 % | 66,36 % |
| Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A. | 33,06 % | 33,64 % |
| Total | 100,0 % | 100,0 % |

(b) Prima de emisión

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo, siempre y cuando, como consecuencia de su distribución, no se sitúen los fondos propios de la Sociedad por debajo de la cifra del capital social.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

A 31 de diciembre de 2025 la prima de emisión del Grupo asciende a 76.661 miles de euros correspondiente a los 410.910 miles de euros de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. (sociedad absorbente) a 31 de diciembre del 2024 minusvalorados por los 334.250 miles de euros distribuidos como dividendo el 6 de marzo de 2025 a Helios RE, SA (sociedad absorbida), sin salir la caja del Grupo. Durante el año 2025, no se han realizado nuevos desembolsos en concepto de prima de emisión (Nota 12d).

(c) Otras reservas

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

| | Miles de euros | |
|---|----------------|--------------|
| | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
| Reserva por capital amortizado | 23.384 | - |
| Otras reservas de la Sociedad Dominante | 158.469 | - |
| Reservas en sociedades consolidadas | 195 | - |
| Otras aportaciones de socios | 240 | 2.974 |
| Total | 182.288 | 2.974 |

El movimiento de las reservas durante los ejercicios 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

| | Miles de euros | | | | |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|----------------|
| | 2025 | | | | |
| | Reservas de la Sociedad Dominante | Reservas en sociedades Consolidadas | Reserva por capital amortizado | Otras aportaciones de socios | Total Reservas |
| Saldo inicial | 2.974 | - | - | - | 2.974 |
| Resultado del ejercicio 2024 | 23.723 | 124.622 | - | - | 148.345 |
| Ajustes de fusión | 232.122 | (124.427) | - | - | 107.695 |
| Dividendo repartido a accionistas | (31.800) | - | - | - | (31.800) |
| Otras variaciones | (68.550) | - | 23.384 | 240 | (44.926) |
| Saldo final | 158.469 | 195 | 23.384 | 240 | 182.288 |

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

| | Miles de euros | | |
|-------------------------------------|---|---|----------------|
| | 2024 | | |
| | Reservas de la Sociedad Dominante | Reservas en sociedades Consolidadas | Total Reservas |
| Saldo inicial | - | - | - |
| Resultado del ejercicio 2023 | - | - | - |
| Reparto de dividendos del ejercicio | - | - | - |
| Resultado por autocartera | 964 | - | 964 |
| Otras aportaciones de socios | 2.010 | - | 2.010 |
| Saldo final | 2.974 | - | 2.974 |

(i) Reserva legal

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

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 31 de diciembre de 2025 la reserva legal de la Sociedad Dominante asciende a 31.478 miles de euros (29.106 miles de euros a 31 de diciembre del 2024). Por lo tanto, la reserva legal a 31 de diciembre de 2025 no se encuentra íntegramente dotada.

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 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

(ii) Reserva por capital amortizado

En esta reserva se recoge el importe nominal de las acciones propias amortizadas en las reducciones de capital social realizadas el 18 de noviembre de 2021, 20 de diciembre de 2019, 10 de junio de 2019 y 28 de diciembre de 2018, por un importe total de 23.384 miles de euros. La dotación y disponibilidad de esta reserva se realizará con los mismos requisitos exigidos para la reducción de capital, en aplicación de lo previsto en el artículo 335 c) de la Ley de Sociedades de Capital, cuyo texto refundido fue aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (“Ley de Sociedades de Capital”).

(d) Dividendos pagados y devolución de prima de emisión

Con fecha 6 de marzo de 2025, la Junta General de Accionistas de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U. (sociedad absorbente) aprobó el reparto de un dividendo de 355.600 miles de euros a Helios RE, SA (sociedad absorbida), de los cuales se distribuyeron con cargo a resultado del ejercicio 2024 un importe de 21.350 miles de euros, a razón de 0,1276 euros por acción, y con cargo a la prima de emisión un importe de 334.250 miles de euros, a razón de 3,9938 euros por acción. El citado dividendo fue pagado el 6 de marzo de 2025. Debido a la fusión posterior entre ambas sociedades, netamente este dividendo no ha supuesto la salida de caja del Grupo.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

Con fecha 17 de diciembre de 2025, la Junta General de Accionistas de Helios RE SOCIMI S.A. aprobó la distribución de un dividendo de 31.800 miles de euros a sus accionistas con cargo a la partida de reservas, a razón de 0,3680 euros por acción. El citado dividendo fue pagado el 19 de diciembre de 2025.

Con fecha 23 de mayo de 2024, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó el reparto de un dividendo de 66.167 miles de euros, a razón de 0,79 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a resultado del ejercicio 2023 por importe de 61.771 miles de euros y con cargo a la prima de emisión por importe de 4.393 miles de euros (Nota 8b). El citado dividendo fue pagado el 24 de mayo de 2024. El importe repartido ha ascendido a 66.145 miles de euros (61.752 miles de euros con cargo a resultado del ejercicio 2023 y 4.393 miles de euros con cargo a prima de emisión) una vez deducido el importe correspondiente a la autocartera, que no sale del patrimonio neto de la Sociedad, considerando el importe por acción aprobado y las acciones en circulación en el momento de la aprobación de la Junta General de Accionistas

(e) Socios externos

A 31 de diciembre de 2024 los socios externos por importe de 68.576 miles de euros corresponden en su totalidad al 7,82% de inversores de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. que no se acogieron a la oferta pública de adquisición descrita en la Nota 1 y que, en consecuencia, siguen disponiendo de participaciones en el subgrupo. Con fecha 20 de enero de 2025 se comunicó a la CNMV la intención de Helios RE, S.A. de ejecución del proceso de compra forzosa sobre la totalidad de las acciones de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. de las que no era titular a 31 de diciembre de 2024 (habilitado por el alto porcentaje de aceptación de la OPA) habiendo sido concluido el 13 de febrero de 2025, fecha en la que se ha producido la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad de las Bolsas de Valores españolas y el Mercado Continuo. El importe total por las acciones pagadas ha sido de 54.352 miles de euros, a un precio unitario de 8,30 euros por acción (precio OPA).

La diferencia entre el valor de los socios externos a 1 de enero de 2025 y el importe pagado para la adquisición de las acciones se ha reconocido dentro del epígrafe “Otras reservas” del Estado de Cambios en el Patrimonio neto por 14.730 miles de euros.

La variación de Socios Externos durante los ejercicios 2025 y 2024 ha sido la siguiente:

| | Miles de euros | |
|---|------------------------|-------------|
| | Socios externos | |
| | 2025 | 2024 |
| Saldo inicial | 68.576 | - |
| Variación de capital | - | 69.082 |
| Resultado atribuible a Socios Externos | - | (506) |
| Salida del perímetro de Socios Externos | (68.576) | - |
| Saldo final | - | 68.576 |

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

(13) RESULTADO POR ACCIÓN

(i) Básico

El resultado por acción básico se calcula dividiendo el resultado del ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluidas las acciones propias.

El detalle del cálculo del resultado por acción básico es como sigue:

| | <u>31.12.2025</u> |
|--|-------------------|
| Resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (en miles de euros) | 60.709 |
| Nº medio ponderado de acciones ordinarias en circulación (en títulos) | <u>83.641.272</u> |
| Ganancias por acción básicas (en euros) | <u>0,73</u> |

El número medio de acciones ordinarias en circulación se calcula como sigue:

| | <u>31.12.2025</u> |
|---|-------------------|
| Acciones ordinarias al inicio del ejercicio | 83.641.272 |
| Efecto promedio de las acciones propias | <u>-</u> |
| Número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación a 31 de diciembre (en títulos) | <u>83.641.272</u> |

En este sentido, durante el ejercicio 2024 la Sociedad Dominante del Grupo no contó con sus acciones admitidas a cotización en un mercado de comercialización bilateral ya que, los Administradores se encontraban en proceso de fusión entre la Sociedad (como entidad absorbida) y Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. (como entidad absorbente). Durante el ejercicio 2025, el procedimiento de fusión ha terminado. El capital social de la sociedad fusionada es el de la entidad absorbente, esto es Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. y tiene sus acciones sus acciones aceptadas a cotización en el BME Scale Up.

(ii) Diluido

El resultado diluido por acción se calcula ajustando el resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

La Sociedad Dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias ni otros instrumentos potencialmente dilutivos, motivo por el cual el beneficio diluido por acción coincide con el beneficio básico por acción.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

(14) PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS

(a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías

La clasificación de los pasivos financieros por categorías a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 es como sigue:

| | Miles de euros | |
|--|----------------|----------------|
| | 2025 | |
| | No corriente | Corriente |
| | Valor contable | Valor contable |
| Valorados a coste amortizado: | | |
| Pasivos financieros con empresas del grupo y asociadas a largo plazo | 59.072 | 252 |
| Pasivos financieros con entidades de crédito (Nota 15) | 717.226 | 17.357 |
| Derivados | - | 1.348 |
| Otros pasivos financieros (Nota 16) | 19.775 | - |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar: | | |
| Acreedores comerciales y remuneraciones pendientes de pago (Nota 17) | - | 8.716 |
| Otras cuentas a pagar con la Administración Pública (Nota 17 y 19a) | - | 4.215 |
| Total pasivos financieros | 796.073 | 31.888 |

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

| | Miles de euros | |
|---|----------------|----------------|
| | 2024 | |
| | No corriente | Corriente |
| | Valor contable | Valor contable |
| Valorados a coste amortizado: | | |
| Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables (Nota 15) | 178.370 | - |
| Pasivos financieros con entidades de crédito (Nota 15) | 402.214 | 285.418 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas | 64.893 | 128.939 |
| Derivados | 2.692 | 239 |
| Otros pasivos financieros (Nota 16) | 21.235 | 62 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar: | | |
| Acreedores comerciales y remuneraciones pendientes de pago (Nota 17) | - | 45.798 |
| Otras cuentas a pagar con la Administración Pública (Nota 17 y 19a) | - | 2.322 |
| Pasivos por impuesto corriente (Nota 17 y 19) | - | 6 |
| Total pasivos financieros | 669.404 | 462.784 |

A 31 de diciembre de 2025 no existen deudas por emisión de bonos, ya que con fecha 21 de febrero de 2025 la Sociedad ha recomprado la totalidad de los bonos que permanecían vivos a 31 de diciembre de 2024. A 31 de diciembre de 2024, los bonos emitidos en el mes de julio de 2021 con importe nominal de 94.400 miles de euros cotizaban al 99,69% sobre el valor nominal y los bonos emitidos en el mes de noviembre de 2021 con importe nominal de 84.100 miles de euros, cotizaban al 99,46% sobre el valor nominal.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

(b) Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos

El detalle por vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre del 2024 es el siguiente:

| | Miles de euros | | | | | | |
|--|----------------|----------|----------|----------|----------------|---------------|----------------|
| | 2025 | | | | | | |
| | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 y resto | Indeterminado | Total |
| Pasivos intercompañía | 252 | - | - | - | 59.072 | - | 59.324 |
| Pasivos financieros con entidades de crédito (a) | 17.357 | - | - | - | 732.068 | - | 749.425 |
| Derivados | 1.348 | - | - | - | - | - | 1.348 |
| Otros pasivos financieros | - | - | - | - | - | 19.775 | 19.775 |
| Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar | 12.931 | - | - | - | - | - | 12.931 |
| Total | 31.888 | - | - | - | 791.140 | 19.775 | 842.803 |

| | Miles de euros | | | | | | |
|--|----------------|----------------|----------|---------------|---------------|---------------|------------------|
| | 2024 | | | | | | |
| | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 y resto | Indeterminado | Total |
| Pasivos financieros por emisión de bonos (b) | 817 | 94.400 | - | 84.100 | - | - | 179.317 |
| Pasivos financieros con entidades de crédito (a) | 285.454 | 410.505 | - | - | - | - | 695.959 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas | 128.939 | - | - | - | 64.893 | - | 193.832 |
| Otros pasivos financieros | 62 | - | - | - | - | 21.235 | 21.297 |
| Derivados | 239 | 2.692 | - | - | - | - | 2.931 |
| Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar | 48.120 | - | - | - | - | - | 48.120 |
| Total | 463.631 | 507.597 | - | 84.100 | 64.893 | 21.235 | 1.141.456 |

(a) El efecto de valorar los pasivos financieros por deudas con entidades de crédito a coste amortizado supone una minoración del valor nominal de estos pasivos representados anteriormente de 14.842 miles de euros en el ejercicio 2025 (9.317 miles de euros en el ejercicio 2024).

(b) Importes correspondientes al valor nominal pendiente de amortización de los bonos, el cual no coincide con su valor contable ya que los mismos fueron reconocidos como parte de la combinación de negocios descrita en la nota 1 a su valor razonable. Por lo tanto, a 31 de diciembre de 2024 la diferencia entre el valor de liquidación de los Bonos y su valor razonable es de 947 miles de euros.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

(15) PASIVOS FINANCIEROS POR DEUDAS

Las deudas del Grupo se corresponden con préstamos con entidades de crédito. El detalle de estos y su movimiento en los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

(a) Características principales de préstamos y deudas con entidades de crédito

Los términos y condiciones de los préstamos y deudas con entidades de crédito son los siguientes:

Ejercicio 2025

| Entidad | Tipo efectivo (%) | Vencimiento | Miles de euros | | | |
|---|--------------------|-------------|----------------------|----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | | | Límite 31.12.2025 | Límite 31.12.2024 | Valor contable 31.12.2025 * | Valor contable 31.12.2024 * |
| Mount Street Mortgage Servicing Limited - Banco Santander | EURIBOR 3M + 2,5% | 22-Sep-30 | 732.068 | - | 717.960 | - |
| SWAP | EURIBOR 3M + 2,54% | 23-Mar-26 | 470.000 | - | 63 | - |
| Bankinter 4987 | 3,02% | 03-Oct-26 | 30.000 | - | 16.560 | - |
| Banco Europeo de Inversiones | 1,67% | 04-May-27 | - | 70.000 | - | 70.150 |
| Banco Santander y Morgan Stanley Principal Funding | EURIBOR + 3,5% | 11-Jul-26 | - | 651.000 | - | 402.285 |
| Banco Sabadell | EURIBOR 3M + 0,45% | 19-Jun-25 | - | 30.000 | - | 17.000 |
| Banco Santander y Morgan Stanley Principal Funding | EURIBOR + 4% | 27-Mar-25 | - | 214.000 | - | 198.197 |
| Bankinter | EURIBOR 3M + 1,60 | 19-Jun-24 | - | - | - | - |
| | | | 1.310.000 | 965.000 | 734.583 | 687.632 |

(*) *Importe teniendo en cuenta los intereses devengados pendientes de pago*

Los gastos financieros devengados por los préstamos han ascendido a 72.069 miles de euros (1.193 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), siendo el efecto del coste amortizado de los mismos 17.615 miles de euros (28 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2025 ascienden a 797 miles de euros (256 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Oferta pública de adquisición

La sociedad oferente en la OPA descrita en la Nota 1 (Helios RE, S.A.) contaba con una financiación formalizada con los bancos Morgan Stanley Principal Funding, INC y Banco Santander en la cual uno de sus tramos por un importe total de 651.000 miles de euros se declaraba disponible por parte de Helios RE SOCIMI, S.A. (anterior Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.) en caso de éxito de la operación. Esta financiación se acordó para hacer frente

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

a los potenciales compromisos de pago en el caso de éxito de la OPA, siendo los principales los supuestos de vencimiento anticipado los bonos y la deuda financiera mantenida por la Sociedad Dominante. La primera disposición se realizó a 30 de diciembre de 2024 por importe 410.505 miles de euros y el 20 de febrero de 2025 se realizó una segunda disposición por importe de 240.495 miles de euros.

El vencimiento de dicho tramo de financiación era el 11 de julio de 2026, prorrogables tras el cumplimiento de determinadas circunstancias. El tipo de interés se devengaba de forma semestral encontrándose referenciado al EURIBOR más un margen del 3,5% el cual se ve incrementado de forma progresiva a lo largo del contrato.

Tanto la deuda con entidades de crédito mantenida, a 31 de diciembre de 2024, con el Banco Europeo de Inversiones, como la deuda de bonos senior contaban con supuestos de vencimiento anticipado en caso de cambio de control. En este sentido, con fecha 21 de febrero de 2025 la Sociedad Dominante del Grupo ha procedido a la amortización de la deuda mantenida con el Banco Europeo de Inversiones y de los bonos senior.

En este sentido, la sociedad oferente en la OPA descrita en la Nota 1 (Helios RE, S.A.) contaba con una financiación formalizada con los bancos Morgan Stanley Principal Funding INC y Santander en la cual uno de sus tramos por un importe total de 651.000 miles de euros se declaraba disponible por parte de Helios RE SOCIMI, S.A. (anteriormente Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.) en caso de éxito de la operación. Esta financiación se acordó para hacer frente a los potenciales compromisos de pago en el caso de éxito de la OPA, siendo los principales los supuestos de vencimiento anticipado descritos anteriormente de los Bonos y la deuda financiera mantenida por la Sociedad Dominante.

A 31 de diciembre de 2025 el Grupo Helios registraba los epígrafes "Deudas con entidades de crédito a largo plazo" el préstamo sindicado con garantía hipotecaria otorgado a la Sociedad Dominante y a algunas de sus filiales. Con fecha 30 de junio de 2025 el Grupo y las entidades financieras (Morgan Stanley Principal Funding, INC y Banco Santander) han formalizado un nuevo contrato de financiación sindicado por importe de 810.000 miles de euros.

El vencimiento inicial del préstamo sindicado se establece en el quinto aniversario desde la primera fecha de pago de intereses. El tipo de interés aplicable es el EURIBOR más un margen del 2,50%. Los intereses se devengarán diariamente y se pagarán trimestralmente, en los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre. La financiación sindicada incluye compromisos de mantenimiento de determinadas ratios de cobertura estándares en este tipo de compañías inmobiliarias, tales como la proporción existente entre la deuda pendiente sobre el valor de los activos (loan to value), la proporción existente entre los ingresos proyectados de las sociedades y la deuda neta (projected debt yield). Dichas ratios deben ser cumplidos en los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada ejercicio y se calculan sobre las cifras agregadas de las compañías incluidas en el acuerdo de financiación. Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante han evaluado que dichos ratios se cumplen a 31 de diciembre de 2025 y no prevén que se vayan a incumplir en los próximos ejercicios. Como resultado de esta nueva financiación, el Grupo ha cancelado la totalidad del préstamo que se mantenía registrado en la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2024.

Líneas de crédito

A 31 de diciembre de 2025, está vigente una nueva línea de crédito que la Sociedad ha suscrito con Bankinter S.A., el 3 de octubre de 2025, por importe máximo de 30 millones de euros, vencimiento anual y tipo de interés del 3,02% EURIBOR a tres meses más 0,85%. A 31 de diciembre de 2025 se ha dispuesto de 16.560 miles de euros.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

Por otra parte, el 1 de octubre de 2025 la Sociedad procedió a la cancelación de la línea de crédito suscrita el 19 de junio de 2024 con el Banco Sabadell el por un importe máximo de 30 millones de euros, vencimiento anual y tipo de interés EURIBOR a tres meses más 0,45%. A 31 de diciembre de 2024 se había dispuesto de 17 millones de euros.

(16) OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

En el epígrafe de otros pasivos financieros no corrientes, el Grupo recoge 19.726 miles de euros a 31 de diciembre de 2025, correspondientes a las fianzas entregadas al Grupo por los diferentes arrendatarios de los locales de los activos inmobiliarios (21.235 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Dicho importe supone, como norma general dos meses de alquiler, y serán devueltos a la finalización de los contratos.

(17) ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

El detalle de Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue:

| | Miles de euros | |
|---|----------------|---------------|
| | 2025 | 2024 |
| Acreedores comerciales (a) | 6.949 | 33.675 |
| Acreedores comerciales, empresas vinculadas (b) | 1.107 | 11.688 |
| Remuneraciones pendientes de pago (Nota 26b) | 132 | 435 |
| Otras cuentas a pagar con la Administración Pública (Nota 19) | 4.215 | 2.322 |
| Anticipos de clientes | 528 | - |
| Pasivos por impuesto corriente (Nota 19) | - | 6 |
| | <u>12.931</u> | <u>48.126</u> |

- (a) El epígrafe “Acreedores comerciales” a 31 de diciembre de 2025 incluye un importe de 1.107 miles de euros correspondientes a los importes pendientes de pago por el desarrollo y reformas vinculadas a las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo (Nota 7) (159 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).
- (b) Al 31 de diciembre de 2024 el epígrafe “Acreedores comerciales, empresas vinculadas” incluía un importe de 10.605 miles de euros relacionados con la remuneración fija y el importe de cancelación por la resolución del contrato de gestión mantenido con Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.L. al producirse la aceptación de la OPA.

(18) INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas y 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.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

| | 2025 | 2024 |
|---|----------------|----------------|
| | Días | Días |
| Periodo medio de pago a proveedores | 27 | 30 |
| Ratio de operaciones pagadas | 28 | - |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 17 | 30 |
| | Miles de euros | Miles de euros |
| Total pagos realizados | 109.705 | - |
| Total pagos pendientes | 5.502 | 45.363 |

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores en estas cuentas anuales consolidadas, se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas en cada ejercicio.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas “Proveedores a corto plazo, empresas vinculadas”, “Proveedores empresas del grupo y asociadas” y “Acreedores varios” del pasivo corriente del balance de situación, referidos únicamente a las entidades españolas incluidas en el conjunto consolidable, y con independencia de cualquier financiación por el cobro anticipado de la empresa proveedora. En el cálculo no se tienen en cuenta determinados saldos de carácter histórico cuya exigibilidad se encuentra en análisis por parte del Grupo.

Se entiende por “Período medio de pago a proveedores” el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

A continuación, se detalla el volumen monetario y número de facturas pagadas dentro del plazo legal establecido:

| | 2025 | 2024 |
|---|---------|------|
| Volumen monetario (miles de euros) | 105.556 | - |
| Porcentaje sobre el total de pagos realizados | 96,22 % | - |
| Número de facturas | 4.426 | - |
| Porcentaje sobre el total de facturas | 88,64 % | - |

El plazo máximo legal de pago aplicable a las sociedades del conjunto consolidable en el ejercicio 2022, según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días hasta la publicación de la Ley 11/2013 de 26 de julio y de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

**HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE
SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

(19) ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

(a) Saldos con Administraciones Públicas

| Saldos deudores | Miles de euros | |
|---|----------------|--------------|
| | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
| Hacienda Pública, deudora por IVA | 889 | 4.758 |
| Hacienda Pública, otras retenciones practicadas | 551 | 952 |
| | <u>1.440</u> | <u>5.710</u> |

| Saldos Acreedores | Miles de euros | |
|---|----------------|---------------|
| | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
| Hacienda Pública, acreedora por IVA | 797 | 1.999 |
| Hacienda Pública, acreedora por IRPF | 3.417 | 315 |
| Hacienda Pública, acreedora por Impuesto sobre Sociedades | - | 6 |
| Organismos de la Seguridad Social acreedores | 2 | 8 |
| Pasivos por impuesto diferido (Notas 19b y 19c) | 8.536 | 12.990 |
| | <u>12.752</u> | <u>15.318</u> |

(b) Conciliación del resultado contable y la base imponible fiscal

De acuerdo con lo descrito en la Nota 1, a 31 de diciembre de 2025 la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes se encuentran acogidas al régimen fiscal SOCIMI, por lo que como norma general el tipo fiscal aplicable a la base imponible es del 0% para los beneficios distribuidos y el 15% para los beneficios no distribuidos.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la base imponible fiscal se compone de los siguientes conceptos:

| | Miles de euros | | Miles de euros | |
|--|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| | Régimen SOCIMI | Régimen general | Régimen SOCIMI | Régimen general |
| | 31.12.2025 | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2024 |
| Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas | 60.709 | | 148.345 | |
| Ajustes por consolidación (Ver Nota 2c): | (29.791) | | (174.015) | |
| Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas agregado | 30.914 | 4 | (25.670) | - |
| <i>Diferencias permanentes</i> | (6.969) | - | - | - |
| <i>Diferencias temporales</i> | (1.146) | - | 3.296 | - |
| Generación / (Compensación) de BINs | - | - | - | - |
| Base imponible | 22.799 | 4 | 22.374 | - |
| Cuota fiscal (0% / 25%) | - | - | - | - |
| Retenciones / Deducciones | (134) | - | 173 | - |
| Pagos fraccionados | - | - | - | - |
| Cuota Impuesto sobre Sociedades | (134) | - | - | - |

Activos y pasivos por impuesto diferido

A 31 de diciembre de 2025, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no tendrá lugar la venta de ningún activo con anterioridad al cumplimiento del límite temporal de tres años, motivo por el cual los pasivos por impuesto diferido correspondiente al incremento de valor de las inversiones inmobiliarias (NIC 40) se han calculado a la tasa fiscal del 0% para todas aquellas sociedades adscritas al régimen SOCIMI.

De igual forma, el Grupo no ha registrado activos por impuesto diferido por las diferencias temporarias al estimarse que la tasa aplicable es del 0%.

A 31 de diciembre de 2025, el importe registrado en el epígrafe “Pasivos por impuesto diferido” por valor de 8.536 miles de euros corresponde únicamente a la sociedad LE Retail Gran Vía de Vigo S.A.U. (Nota 4f).

En relación con el “pasivo por impuesto diferido” por importe de 12.990 miles de euros a 31 de diciembre de 2024, se originó en la compra de las sociedades LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U. y LE Retail Abadía, S.L.U., como consecuencia del ajuste a valor razonable de sus activos en el momento de la combinación de negocios, al tratarse de sociedades que en el momento de su adquisición no estaban adheridas al régimen fiscal especial SOCIMI.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

El detalle de las Bases Imponibles Negativas y gastos financieros netos consignados en las declaraciones del Impuesto de Sociedades de las sociedades del Grupo es como sigue:

| Millones de euros | | |
|-----------------------|----------------------------|--------------------|
| Periodo de generación | Bases Imponibles Negativas | Gastos financieros |
| 2012 | - | 5 |
| 2013 | - | 5 |
| 2014 | - | 8 |
| 2015 | - | 6 |
| 2016 | - | 5 |
| 2017 | - | - |
| 2018 | - | 3 |
| 2019 | - | 2 |
| 2020 | - | - |
| 2021 | - | 2 |
| 2022 | - | - |
| 2023 | - | - |
| 2024 | - | - |
| Total | - | 36 |

No obstante, el hecho de que las compañías que autoliquidaron los referidos tributos fiscales tributen de conformidad con el régimen de SOCIMI y que no esté previsto, por parte de la dirección de la compañía, que estas sociedades pasen a tributar por el régimen general del impuesto o que perciban rentas sometidas a este último régimen, ha llevado consigo que dichos importes no se consideren como créditos fiscales.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

(c) Conciliación entre el resultado contable y el resultado por impuesto sobre sociedades

La conciliación del resultado por impuesto sobre sociedades a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

| | Miles de euros | | Miles de euros | |
|--|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| | Régimen SOCIMI | Régimen general | Régimen SOCIMI | Régimen general |
| | 31.12.2025 | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2024 |
| Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas | 60.709 | | 148.345 | |
| Ajustes por consolidación | (29.791) | | (174.015) | |
| Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas agregado | 30.914 | 4 | (25.670) | - |
| <i>Diferencias permanentes</i> | (6.969) | - | - | - |
| <i>Diferencias temporales</i> | (1.146) | - | - | - |
| Generación / (Compensación) de BINs no registradas | - | - | - | - |
| Cuota fiscal teórica (0% -25%) | 22.799 | 4 | - | - |
| Corrección IS ejercicios anteriores | - | - | - | - |
| Mov. PID consolidado (Notas 4f y 19b) | (134) | - | - | - |
| Gasto / (Ingreso) por Impuesto de Sociedades | - | - | - | - |

El desglose del resultado por impuesto sociedades entre corriente y diferido es el siguiente:

| | Miles de euros | |
|----------------------------------|----------------|------|
| | 2025 | 2024 |
| Resultado por impuesto corriente | - | - |
| Resultado por impuesto diferido | - | - |
| | - | - |

(d) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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 cierre del ejercicio 2025, el Grupo tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios fiscales.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales consolidadas.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

Actuaciones inspectoras por IVA

Con fecha 11 de diciembre de 2019, en Helios RE SOCIMI, S.A. (anteriormente Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.), fueron iniciadas actuaciones inspectoras de comprobación e inspección de carácter parcial respecto a los siguientes conceptos y periodos:

| Concepto | Periodos |
|--|-------------------|
| Impuesto sobre Sociedades | 2015 a 2018 |
| Impuesto sobre el Valor Añadido | 2015 a 2018 |
| Retención/Ingreso a Cta. Rtos. Trabajo/Profesional | 09/2015 a 12/2018 |
| Retención/Ingreso a Cta. Capital Mobiliario | 09/2015 a 12/2018 |
| Retenciones a Cta. Impuesto No Residentes | 09/2015 a 12/2018 |

De inicio, la Inspección comunicó que el alcance del procedimiento se circunscribiría a la comprobación de la correcta declaración de los porcentajes de tributación Estado-Haciendas Forales por los anteriormente mencionados conceptos. No obstante, mediante comunicación, de fecha 16 de julio de 2021, se ampliaron las actuaciones inspectoras a la comprobación, en relación con el IVA de los períodos abarcados en los ejercicios 2015 y 2016, de las transmisiones inmobiliarias realizadas por cualquier título.

Con fecha 7 de febrero de 2022, y tras la finalización de las actuaciones de comprobación e investigación, fueron firmadas cinco actas en conformidad derivándose una cuota a pagar de cero euros por todos los impuestos y períodos. No obstante, se firmó una sexta acta, ésta en disconformidad, relativa a la comprobación del IVA correspondiente a los períodos abarcados en los ejercicios 2015 y 2016. En virtud del contenido de esta última acta, se propuso la liquidación de un importe total de 41.683 miles de euros, 34.313 miles de euros correspondiente a la cuota del impuesto y 7.370 miles de euros correspondiente a intereses de demora.

La referida propuesta de regularización derivó, según el entendimiento de la Inspección, de no haber procedido, conforme a lo establecido en el artículo 110 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, a la regularización de las cuotas del impuesto soportadas en el ejercicio 2014 con motivo de la adquisición de diversos bienes de inversión que fueron transmitidos por la Sociedad Dominante en los ejercicios 2015 y 2016 a las siguientes filiales del Grupo:

- Edificio de oficinas sito en C/ Arturo Soria nº 366 de Madrid, aportado a la sociedad, LE Offices Arturo Soria, S.L., con motivo de la constitución de esta última el día 21 de septiembre de 2015.
- Edificio comercial Parque de Medianas de Villaverde, aportado a la sociedad, LE Retail Villaverde, S.L.U., con motivo de la constitución de esta última el día 21 de septiembre de 2015.
- Fincas y participaciones indivisas situadas en el Centro Comercial Albacenter, sito en Albacete, aportado a la sociedad, LE Retail Albacenter, S.L., con motivo de su constitución el 29 de abril de 2016.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

- Edificio destinado a oficinas y aparcamiento en calle Cardenal Marcelo Spínola 42 de Madrid, aportados a la sociedad, LE Offices Marcelo Spínola 42. S.L.U., con motivo de su constitución el 29 de abril de 2016.
- Edificio comercial denominado L' Anec Blau Centro Comercial y Ocio sito en Castelldefels, Barcelona, aportado a la sociedad, LE Retail Anec Blau, S.L., con motivo de su constitución el 29 de abril de 2016.
- Locales comerciales situados en el Centro Comercial Huertas sitios en Avenida Madrid de Palencia, aportados a la sociedad, LE Retail las Huertas, S.L., con motivo de su constitución el 29 de abril de 2016.
- Locales comerciales situados en Parque Comercial de Txingudi, situados en Irún, aportados a la sociedad, LE Retail Txingudi, S.L.U, con motivo de su constitución el 29 de abril de 2016.

Los Administradores de la Sociedad Dominante, apoyándose en los asesores fiscales del Grupo, estimaron que la referida propuesta de regularización no era conforme a derecho. Por ello, se procedió en tiempo y forma a la formulación de alegaciones al acta firmada en disconformidad.

La postura del acta fue confirmada en sus conclusiones mediante liquidación provisional dictada por la Administración. En este sentido, si finalmente la liquidación provisional fuese confirmada por la administración tributaria y por los tribunales, tanto la cuota del IVA como los intereses de demora a abonar no serían recuperables.

La referida liquidación fue impugnada en tiempo y forma ante el Tribunal Económico Administrativo Central, estando la referida impugnación a la fecha actual pendiente de resolución. La ejecución de la liquidación dictada por la Administración fue suspendida en tiempo y forma mediante la aportación de una línea de avales por importe de 42.126 miles de euros (Nota 21.a.iii).

Adicionalmente, fue incoado expediente sancionador, el cual fue resuelto mediante el acuerdo de imposición de dos sanciones por un importe agregado de 17.156 miles de euros. El referido acuerdo fue objeto de impugnación en tiempo y forma mediante la interposición de reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico Administrativo Central.

En este sentido, con fecha 4 de abril de 2024 el Tribunal Económico Administrativo ha resuelto de forma acumulada las anteriores reclamaciones habiendo confirmado íntegramente el acuerdo de liquidación y parcialmente el acuerdo sancionador, debido a la prescripción parcial del derecho administrativo a sancionar. En consecuencia, el importe no anulado por el Tribunal Económico-Administrativo asciende a 56.136 miles de euros, de donde 34.312 miles de euros responden a la cuota impositiva, 7.814 miles de euros a intereses, y 14.010 miles de euros a la sanción.

De este modo, considerando que la resolución del Tribunal Económico Administrativo Central era contraria a derecho, con fecha 21 de mayo de 2024, los Administradores de la Sociedad Dominante han interpuesto recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso-administrativo de la Audiencia Nacional solicitando la suspensión de la ejecución de la resolución recurrida.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

Con fecha 3 de junio de 2024, dicho recurso contencioso-administrativo ha sido admitido a trámite, siendo el 10 de junio de 2024 cuando se acordó por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional adoptar la medida cautelar de suspensión de la resolución del Tribunal Económico Administrativo Central, condicionada a la aportación de certificado de suficiencia económico, vigencia y extensión a la vía contencioso-administrativa del aval bancario obrante en la Administración Tributaria. Con fecha 29 de julio, la Sociedad Dominante del Grupo aportó mediante aval bancario, ante la Audiencia Nacional la pertinente garantía por un importe que asciende a 14.010 miles de euros.

Finalmente, con fecha 19 de julio de 2024, fue formulada demanda ante la Audiencia Nacional. El 11 de febrero de 2025 se notificó diligencia de ordenación del Letrado de la Administración de Justicia en la que se tiene por contestada la demanda, se fija la cuantía del procedimiento y, habiéndose solicitado el recibimiento a prueba, habiéndose confirmado su aportación el 19 de febrero de 2025.

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman, apoyándose en la opinión de sus asesores fiscales, que es probable que sus pretensiones sean estimadas favorablemente en vía judicial, no resultando finalmente importe a alguno a regularizar, razón por la que no han registrado provisión alguna en las presentes Cuentas Anuales Consolidadas.

Actuaciones inspectoras por IVA e IS

Con fecha 25 de julio de 2024, fue iniciado, mediante comunicación llevada a cabo por la Inspección de los Tributos, procedimiento inspector de alcance parcial, en relación con los impuestos y ejercicios siguientes:

| Concepto | Periodos |
|---------------------------------|-----------------------------|
| Impuesto sobre Sociedades | 2019 a 2022 |
| Impuesto sobre el Valor Añadido | Enero 2020 a Diciembre 2023 |

Las actuaciones inspectoras por el referido procedimiento están limitadas a la comprobación del porcentaje del volumen de operaciones realizado en territorio común y territorios forales, quedando, por tanto, excluida de dichas actuaciones la comprobación de los restantes elementos de la obligación tributaria, así como las magnitudes procedentes de ejercicios anteriores que tengan incidencia en la liquidación, si procede, que resulte de la actuación parcial.

Con fecha 25 de septiembre, fue rubricada Diligencia número 1, a tenor de la cual, entre otros aspectos, fue solicitada por la Inspección cierta información con trascendencia tributaria. La aportación de la referida información fue llevada a cabo en tiempo y forma y con fecha 19 de febrero de 2025, la Compañía recibió correo electrónico enviado por la Inspección, en virtud del cual se solicitó indicación del año al que pertenecían las operaciones originales de las que derivaron las diferentes facturas rectificativas emitidas en los períodos comprendidos en los años 2019 a 2023.

Aunque el referido procedimiento inspector se encuentra en una fase muy incipiente, los Administradores estiman que de la evolución de estos no resultara ningún importe a regularizar.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

Adicionalmente, con fecha 13 de junio de 2023, la sociedad del Grupo LE Retail Hiper Ondara, S.L.U. recibió un acuerdo dictado por el Departamento de Hacienda y Finanzas de la Diputación Foral de Bizkaia, en virtud del cual ha finalizado el procedimiento de comprobación limitada circunscrito a la comparación del Impuesto sobre el Valor Añadido correspondiente al ejercicio 2019. Dicho acuerdo refiere una cuota de ingresos por importe de 351 miles de euros, de los cuales 313 miles de euros se corresponden con la cuota del impuesto y 38 miles de euros a intereses de demora. Con fecha 18 de diciembre de 2023 se interpuso por parte de la sociedad del Grupo reclamación económico-administrativa ante la Tribunal Económico Administrativo Foral de Bizkaia contra dicho acuerdo de liquidación, y se ha constituido un depósito en garantía de un aval por importe de 351 miles de euros, aportado a la Diputación Foral de Bizkaia.

Por su parte, con fecha 20 de noviembre de 2023, dicha sociedad del Grupo recibió un acuerdo dictado por el Departamento de Hacienda y Finanzas de la Diputación Foral de Bizkaia, en virtud del cual ha finalizado el procedimiento de comprobación limitada circunscrito a la comparación del Impuesto sobre el Valor Añadido correspondiente al ejercicio 2020. Dicho acuerdo refiere una cuota de ingresos por importe de 341 miles de euros, de los cuales 310 miles de euros se corresponden con la cuota del impuesto y 31 miles de euros a intereses de demora.

Con carácter adicional, con fecha 12 de febrero de 2024, dicha sociedad del Grupo recibió una notificación por parte de la Administración General del Estado, en virtud de la cual se le ha comunicado la ampliación de las actuaciones de comprobación e inspección, en relación al Impuesto sobre el Valor Añadido, a los períodos comprendidos entre enero de 2020 y diciembre de 2023. En este sentido, los Administradores del Grupo, apoyados en la opinión de sus asesores fiscales, estiman que es probable que sus pretensiones sean estimadas favorablemente, no resultado importe alguno a regularizar, razón por la que no han registrado provisión alguna en las presentes cuentas anuales consolidadas.

Con fecha 5 de julio de 2024, se firmaron actas de conformidad respecto a los procedimientos 2018 a 2023 de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, habiéndose revisado los volúmenes de operaciones realizados por LE retail Hiper Ondara S.L.U. y recalculándose los volúmenes de operaciones que corresponde a cada administración. Esto implica la nulidad de las liquidaciones emitidas hasta la fecha por parte de la Diputación Foral de Bizkaia, obteniéndose una devolución neta de 61 miles de euros.

Durante los meses de mayo y junio de 2024, se interpusieron reclamaciones económico-administrativas ante el Tribunal Económico Administrativo Foral de Bizkaia respecto de los procedimientos relativos al IVA de los años 2020 y 2021, reservándose el derecho a formular alegaciones complementarias, tan pronto como finalizara el procedimiento llevado por la Administración General del Estado. Contando con el resultado del procedimiento de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con fecha 2 de agosto, se ha efectuado la presentación de las alegaciones complementarias a fin de solicitar la nulidad de las liquidaciones emitidas por la Diputación Foral de Bizkaia.

Con fecha 24 de enero de 2025, se ha recibido resolución de reclamaciones económico-administrativas relativas al IVA de los años 2019 y 2021, las cuales fueron objeto de acumulación por parte del Tribunal Económico Administrativo Foral de Vizcaya.

En las resoluciones emitidas se anularon los acuerdos de la Jefatura de Servicio de Tributos Indirectos de la Hacienda Foral de Vizcaya por los que se desestimaron los recursos de reposición interpuestos frente a las liquidaciones provisionales del IVA correspondientes a los citados ejercicios 2019 y 2021.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

El Tribunal Económico Administrativo Foral de Vizcaya estima las pretensiones efectuadas por Hiper Ondara, al admitir que las actuaciones de comprobación parcial del IVA respecto de los ejercicios 2018 a 2023, llevadas a cabo por la AEAT y que finalizaron con Actas Únicas de Conformidad, afectan a las liquidaciones provisionales de la Hacienda Foral, puesto que regularizan la situación fiscal del obligado tributario, por el tributo y períodos comprobados, frente a todas las Administraciones tributarias, foral y estatal.

En aplicación del principio general de colaboración entre Administraciones, el Tribunal Económico Administrativo Foral de Bizkaia concluye que proceden a acreditarse y debitarse entre ellas las cantidades correspondientes a efectos de restablecer el equilibrio en la correcta exacción del IVA, por lo que, no requiere de regularización por parte de Hiper Ondara.

De igual forma, con fecha 19 de mayo de 2025, la Compañía recibió resolución dictada por el Tribunal Económico-Administrativo Foral de Vizcaya en relación con la reclamación económico-administrativa interpuesta respecto al IVA del ejercicio 2020.

La resolución emitida anuló el acuerdo de la Jefatura de Servicio de Tributos Indirectos de la Hacienda Foral de Vizcaya por el que se desestimó el recurso de reposición interpuesto frente a la liquidación provisional del IVA correspondiente al citado ejercicio 2020.

El Tribunal Económico Administrativo Foral de Vizcaya ha estimado las pretensiones efectuadas por Hiper Ondara, considerando que ha quedado acreditado que la liquidación número 53-W49051733-01 fue dada de baja el 19 de febrero de 2025, por lo que la providencia de apremio dictada en dictada sobre dicha liquidación, objeto de impugnación en la presente reclamación económico-administrativa no resulta ajustada a derecho y debe decaer, todo ello con el reconocimiento del derecho a la cancelación del aval bancario.

Recientemente, y en virtud de las resoluciones emitidas por el Tribunal Económico-Administrativo Foral de Vizcaya en relación con las liquidaciones del IVA correspondientes a los ejercicios 2019 y 2020, cuyas deudas se encontraban suspendidas mediante la constitución de avales bancarios, la entidad Hiper Ondara ha procedido a presentar los oportunos escritos de solicitud de cancelación de dichos avales, así como de reembolso de los costes asociados a su formalización, mantenimiento y cancelación.

Con fecha 24 de enero de 2025, se ha recibido resolución de reclamaciones económico-administrativas relativas al IVA de los años 2019 y 2021, las cuales fueron objeto de acumulación por parte del Tribunal Económico Administrativo Foral de Vizcaya.

En las resoluciones emitidas se anularon los acuerdos de la Jefatura de Servicio de Tributos Indirectos de la Hacienda Foral de Vizcaya por los que se desestimaron los recursos de reposición interpuestos frente a las liquidaciones provisionales del IVA correspondientes a los citados ejercicios 2019 y 2021.

El Tribunal Económico Administrativo Foral de Vizcaya estima las pretensiones efectuadas por Hiper Ondara, al admitir que las actuaciones de comprobación parcial del IVA respecto de los ejercicios 2018 a 2023, llevadas a cabo por la AEAT y que finalizaron con Actas Únicas de Conformidad, afectan a las liquidaciones provisionales de la Hacienda Foral, puesto que regularizan la situación fiscal del obligado tributario, por el tributo y períodos comprobados, frente a todas las Administraciones tributarias, foral y estatal.

En aplicación del principio general de colaboración entre Administraciones, el Tribunal Económico Administrativo Foral de Bizkaia concluye que proceden a acreditarse y debitarse entre ellas las cantidades correspondientes a efectos de restablecer el equilibrio en la correcta exacción del IVA, por lo que, no requiere de regularización por parte de Hiper Ondara.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

De igual forma, con fecha 19 de mayo de 2025, la Compañía recibió resolución dictada por el Tribunal Económico-Administrativo Foral de Vizcaya en relación con la reclamación económico-administrativa interpuesta respecto al IVA del ejercicio 2020.

La resolución emitida anuló el acuerdo de la Jefatura de Servicio de Tributos Indirectos de la Hacienda Foral de Vizcaya por el que se desestimó el recurso de reposición interpuesto frente a la liquidación provisional del IVA correspondiente al citado ejercicio 2020.

El Tribunal Económico Administrativo Foral de Vizcaya ha estimado las pretensiones efectuadas por Hiper Ondara, considerando que ha quedado acreditado que la liquidación número 53-W49051733-01 fue dada de baja el 19 de febrero de 2025, por lo que la providencia de apremio dictada en dictada sobre dicha liquidación, objeto de impugnación en la presente reclamación económico-administrativa no resulta ajustada a derecho y debe decaer, todo ello con el reconocimiento del derecho a la cancelación del aval bancario.

Recientemente, y en virtud de las resoluciones emitidas por el Tribunal Económico-Administrativo Foral de Vizcaya en relación con las liquidaciones del IVA correspondientes a los ejercicios 2019 y 2020, cuyas deudas se encontraban suspendidas mediante la constitución de avales bancarios, la entidad Hiper Ondara ha procedido a presentar los oportunos escritos de solicitud de cancelación de dichos avales, así como de reembolso de los costes asociados a su formalización, mantenimiento y cancelación.

Con fecha 10 de febrero de 2025, HIPER ONDARA recibió notificación emitida por la Jefa de Servicio de Tributos Indirectos de la Hacienda Foral de Bizkaia con número de referencia 24 W52929311 1B, en relación con la autoliquidación-resumen anual del IVA de diciembre 2024 (modelo 390).

Hiper Ondara procedió a dar cumplimiento al requerimiento, contestando a los puntos planteados en el mismo y presentando, en su consecuencia, la correspondiente autoliquidación complementaria del IVA correspondiente al mes de diciembre del ejercicio 2024 (Modelo 390). Dicha autoliquidación se elaboró incorporando el porcentaje de tributación definitivo correctamente calculado, conforme al volumen total de operaciones realizadas por la entidad en cada uno de los territorios durante el ejercicio, así como los importes totales anuales correspondientes.

Una vez atendido el requerimiento, y a efectos de verificación de los datos contenidos en la solicitud de rectificación de dicha autoliquidación, con fecha 19 de marzo de 2025, la Compañía recibió notificación emitida por la Subdirección del Servicio de Inspección de la Hacienda Foral de Bizkaia, por medio de la cual se requería a Hiper Ondara la puesta a disposición de datos, informes, antecedentes, documentos y justificantes con trascendencia tributaria a efectos de verificar el volumen de operaciones de la Compañía en cada territorio.

La información objeto del requerimiento fue aportada por la Compañía mediante personación el 30 de abril de 2025 en c/ Capuchinos de Basurto, nº 2, 4ª planta, donde se encuentra/n las oficinas de la Hacienda Foral de Bizkaia.

Debido al tipo de procedimiento, éste ha concluido mediante un informe interno de la Hacienda Foral de Bizkaia (sin una resolución expresa a Hiper Ondara), sin que haya existido regularización alguna, según lo trasladado verbalmente por la Inspectora.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

Finalmente, a fecha de cierre del ejercicio les informamos que no tenemos conocimiento de la existencia de otros asuntos de naturaleza pre-contenciosa no mencionados anteriormente. En concreto, no tenemos conocimiento de que ningún organismo regulador (Banco de España, CNMV u otros) esté llevando a cabo una inspección o investigación en la que se haya advertido la existencia de posibles sanciones o responsabilidades.

- (e) Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada con la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio

Las exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, se detallan en las cuentas anuales individuales de cada una de las sociedades del Grupo.

(20) POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS

(a) Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo, riesgo fiscal, gestión de capital y de medioambiente. 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 la rentabilidad financiera del Grupo.

La gestión del riesgo está controlada por la Alta Dirección del Grupo con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración. La Alta Dirección identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas del Grupo. El Consejo proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para materias concretas tales como, riesgo de mercado, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez e inversión del excedente de liquidez.

(i) Riesgo de mercado

Atendiendo a esta circunstancia y a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, el Grupo tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que el Grupo realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta:

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: diseño de diferentes escenarios económicos modificando las variables clave que pueden afectar al Grupo (tipos de interés, precio de las acciones, ocupación de las inversiones inmobiliarias, aumento de la morosidad, incremento en las bonificaciones concedidas, contracción del mercado de crédito, inflación, 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.

(ii) Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

El Grupo no cuenta con concentraciones ni niveles significativos de riesgo de crédito y cuenta con políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales, contando asimismo con garantías y fianzas habituales en los contratos de arrendamiento. De esta forma, el Grupo cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales y el análisis individual por áreas de negocio, identificando retrasos en los pagos y estableciendo los métodos a seguir para estimar la pérdida del deterioro.

La exposición máxima al riesgo de crédito para los créditos y otras partidas a cobrar a la fecha de estado de situación financiera consolidado es como sigue:

| | Nota | Miles de euros | |
|---|------|----------------|----------------|
| | | 2025 | 2024 |
| Activos financieros no corrientes | 9 | 13.584 | 14.578 |
| Otros activos financieros corrientes | 9 | 3 | 3 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 10 | 8.753 | 9.595 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 11 | 28.378 | 274.593 |
| | | <u>50.718</u> | <u>298.769</u> |

Efectivo y equivalentes de efectivo

A 31 de diciembre de 2025 se incluye en este saldo 19.195 miles de euros correspondientes a depósitos de disponibilidad inmediata. En el ejercicio 2025 se ha registrado un ingreso financiero por importe de 1.870 miles de euros (8.380 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) correspondiente a los intereses devengados por la contratación de los depósitos y la cuenta remunerada, los cuales devengaban un tipo de interés medio del 3,63% a 31 de diciembre de 2024. En 2025 la cuenta remunerada de CACIB devenga un tipo de interés coincidente con el Euro Short-Term Rate (tipo oficial de referencia del BCE). A 31 de diciembre de 2024 se incluía un saldo de 201.528 miles de euros, con disponibilidad inmediata, correspondientes a dos cuentas remuneradas contratadas y gestionadas en Barclays y Credit Agricole. La cuenta de Barclays se ha cancelado en abril de 2025.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2025 y 2024 el importe de saldos de efectivo y equivalente mantenidos por la Sociedad son de libre disposición a excepción de 3.896 miles de euros que se encuentran a 31 de diciembre de 2025 en cuentas restringidas.

El efectivo es mantenido con bancos e instituciones financieras de alto nivel crediticio.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

Cuentas a cobrar por arrendamientos facturados

A continuación, se muestra la antigüedad de las cuentas a cobrar por facturar de arrendamiento emitidas pendientes de cobro al cierre de los ejercicios 2025 y 2024:

| | Miles de euros | | | | Total |
|---|----------------|------------------|-----------------------------------|---------------------------------|-------|
| | 2025 | | | | |
| | No vencidos | Menos de 3 meses | Más de 3 meses y menos de 6 meses | Más de 6 meses y menos de 1 año | |
| Clientes por arrendamiento operativo (Nota 10)(*) | - | 233 | 599 | 2.483 | 3.315 |
| Total activos | - | 233 | 599 | 2.483 | 3.315 |

| | Miles de euros | | | | Total |
|---|----------------|------------------|-----------------------------------|---------------------------------|-------|
| | 2024 | | | | |
| | No vencidos | Menos de 3 meses | Más de 3 meses y menos de 6 meses | Más de 6 meses y menos de 1 año | |
| Clientes por arrendamiento operativo (Nota 10)(*) | - | 169 | 353 | 117 | 639 |
| Total activos | - | 169 | 353 | 117 | 639 |

**Importe sin tener en cuenta saldos con Hacienda Pública y otros conceptos*

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

Asimismo, a continuación, se muestra el desglose por geografía de la provisión por deterioro de cuentas a cobrar registrada a 31 de diciembre de 2025 y 2024:

| | Miles de euros | |
|----------------------|----------------|----------|
| | 2025 | 2024 |
| Comunidad Valenciana | 109 | - |
| País Vasco | 651 | - |
| Galicia | 203 | - |
| Castilla – La Mancha | 12 | - |
| Cataluña | 241 | - |
| Castilla y León | 18 | - |
| Andalucía | 345 | - |
| Madrid | - | - |
| | <u>1.579</u> | <u>-</u> |

(iii) *Riesgo de liquidez*

Se define como el riesgo de que el Grupo tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Grupo.

A continuación, se detalla la exposición del Grupo al riesgo de liquidez a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de los pasivos financieros por fechas contractuales de vencimientos remanentes.

| | Miles de euros | | | | | | Total |
|---|----------------|----------------|--------------------|--------------|----------------|---------------|----------------|
| | 2025 | | | | | | |
| Exigible | Menos de 1 mes | De 1 a 3 meses | De 3 meses a 1 año | Más de 1 año | Indefinido | | |
| Pasivos financieros con entidades de crédito | - | 17.357 | - | - | 717.226 | - | 734.583 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo | - | - | - | 252 | 59.072 | - | 59.324 |
| Otros pasivos no corrientes | - | - | - | - | - | 19.775 | 19.775 |
| Derivados | 1.348 | - | - | - | - | - | 1.348 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 528 | 4.347 | 6.949 | 1.106 | - | - | 12.930 |
| Total | <u>1.876</u> | <u>21.704</u> | <u>6.949</u> | <u>1.358</u> | <u>776.298</u> | <u>19.775</u> | <u>827.960</u> |

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

| Miles de euros | | | | | | | |
|---|---------------|----------------|----------------|--------------------|----------------|---------------|------------------|
| 2024 | | | | | | | |
| | Exigible | Menos de 1 mes | De 1 a 3 meses | De 3 meses a 1 año | Más de 1 año | Indefinido | Total |
| Pasivos financieros por emisión de bonos | - | - | - | 800 | 177.570 | - | 178.370 |
| Pasivos financieros con entidades de crédito | 70.150 | - | - | 215.268 | 402.214 | - | 687.632 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas | | | | 128.939 | 64.893 | | 193.832 |
| Derivados | | | | 239 | 2.692 | | 2.931 |
| Otros pasivos no corrientes | - | - | - | 62 | - | 21.235 | 21.297 |
| Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar | - | 17.851 | 24.731 | 5.532 | - | 6 | 48.120 |
| Total | 70.150 | 17.851 | 24.731 | 350.840 | 647.369 | 21.241 | 1.132.182 |

En este sentido destacar que el Grupo contaba a 31 de diciembre con importes pendientes de disponer de deudas con entidades de crédito por un importe total de 261.750 miles de euros. Durante el ejercicio 2025 se ha dispuesto de parte de dichos importes para la amortización de los bonos que mantenía Helios RE SOCIMI S.A. (anteriormente denominada Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.), La deuda financiera mantenida con el BEI y la finalización del proceso de compra forzada.

Adicionalmente, las sociedades dependientes del Grupo tienen avales entregados por importe de 7 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (715 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), perteneciente a la sociedad LE Retail Lagoh, S.L.U. Los avales depositados a 31 de diciembre de 2024 por la sociedad del Grupo LE Retail Hiper Ondara, S.L.U. por importes de 351 miles de euros y 356 miles de euros, respectivamente, aportados a la Diputación Foral de Bizkaia por un procedimiento tributario iniciado durante el ejercicio 2023 han sido recuperados en 2025.

Finalmente, la Sociedad Dominante del Grupo, Helios RE SOCIMI, S.A. (anteriormente Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.) firmó una línea de avales por importe de 42.127 miles de euros con la entidad Credit Agricole con el objetivo de cubrir el importe de la liquidación provisional, así como los intereses de demora, dictada por la Oficina Técnica de la Dependencia Regional de la Inspección de Madrid en relación a la comprobación del IVA correspondiente a los períodos abarcados en los ejercicios 2015 y 2016 (Nota 20).

(iv) Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable

El Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida entre tipo fijo y tipo variable. La política del Grupo consiste en mantener la financiación no corriente recibida de terceros a tipo fijo.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2025 el Grupo mantiene activos financieros a corto plazo a interés fijo (depósitos) para rentabilizar el excedente de efectivo no invertido en inversiones inmobiliarias. Los activos financieros a interés fijo son en su mayoría independientes respecto de las variaciones en los tipos de interés de mercado.

A cierre de ejercicio, los ingresos y los flujos de efectivo de las actividades de explotación del Grupo son en su mayoría independientes respecto de las variaciones en los tipos de interés de mercado.

(v) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante y una parte de sus sociedades dependientes están acogidas al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Entre las obligaciones que la Sociedad Dominante debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que a 31 de diciembre de 2024 y 2023 se cumplen todos los requisitos, situación que ha sido considerada en la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la ley SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido del ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (Notas 1 y 5f).

En el caso de que el Grupo no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o el accionista único de dichas Sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs (Nota 1).

Los Administradores del Grupo realizan una supervisión constante del cumplimiento de los requisitos del régimen SOCIMI, y estiman que en la actualidad no existe riesgo fiscal asociado al incumplimiento del régimen SOCIMI.

(vi) Gestión del capital

El Grupo se financia, fundamentalmente, con fondos propios y deuda financiera.

Los objetivos del Grupo en la gestión del capital son salvaguardar la capacidad de continuar como una empresa en funcionamiento, de modo que pueda seguir dando rendimientos a los accionistas y beneficiar a otros grupos de interés y mantener una estructura óptima de capital para reducir el coste de capital.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

Con el objeto de mantener y ajustar la estructura de capital, el Grupo puede ajustar el importe de los dividendos a pagar a los accionistas (siempre dentro de los límites establecidos por el régimen SOCIMI), puede devolver capital, emitir acciones o puede vender activos para reducir el endeudamiento.

Consistentemente con otros grupos en el sector, el Grupo controla la estructura de capital en base al ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como el endeudamiento neto dividido entre la suma de dicho endeudamiento neto y el patrimonio neto. El endeudamiento neto se determina por la suma de las deudas financieras, (bonos, deudas hipotecarias y derivados), menos efectivo y otros medios líquidos equivalentes.

| | Miles de euros | |
|---|----------------|------------|
| | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
| Total endeudamiento financiero (Nota 14 y 15) | 733.849 | 1.062.765 |
| Menos- Efectivo y otros medios equivalentes (Nota 11) | (28.378) | (274.593) |
| Endeudamiento neto | 705.471 | 788.172 |
| Total Patrimonio Neto | 486.922 | 494.690 |
| Total | 1.192.393 | 1.282.862 |
| Ratio de apalancamiento | 59,16% | 61,44 % |

(vii) Aspectos medioambientales y sociales

El Grupo realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir, reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medio ambiente. No obstante, la actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene impacto medioambiental significativo.

Para Helios, la sostenibilidad corporativa es un elemento diferenciador dentro del desarrollo de su negocio, integrándolo en el contexto de su creación de valor considerando las perspectivas de sus principales partes interesadas: accionistas, reguladores, arrendatarios o clientes, entre otros.

En enero de 2016 la Compañía procedió a la aprobación de su Política de Sostenibilidad, la cual recoge su compromiso con el desarrollo sostenible del negocio y la creación de valor compartido a largo plazo. Además, establece que Helios desarrollará su actividad siguiendo los principios de la OCDE y los aspectos recogidos en la Declaración Universal de los Derechos Humanos de las Naciones Unidas, así como en la Declaración de la Organización Internacional del Trabajo (OIT).

Posteriormente, en 2017 llevó a cabo la redacción de su Plan Director de ESG, con el objetivo de disponer de una hoja de ruta clara y definida a nivel compañía. Dicho Plan se encuentra alineado con la Agenda 2030 y sus 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de Naciones Unidas y con el Acuerdo de París (COP21). Tras la redacción de dicho Plan, la compañía procedió a trabajar sobre cuestiones más específicas y enfocadas a aspectos más concretos, incorporando medidas y objetivos cuantificados de acuerdo con diferentes estándares internacionales tanto a nivel corporativo como sectorial.

Como evidencia de los avances realizados en los diferentes aspectos de la sostenibilidad, Helios ha continuado mejorando a lo largo de los años las calificaciones obtenidas en esquemas de evaluación independientes como GRESB.

De este modo, en 2025 Helios ha continuado trabajando, entre otros, los siguientes proyectos:

Certificaciones

La Compañía ha continuado con su compromiso de participar en esquemas de evaluación y certificación para garantizar que todas las propiedades operan de la manera más sostenible posible. Como muestra de ello, el 100% de los activos del portfolio se encuentren certificados bajo el estándar BREEAM con calificaciones de “Excepcional”, “Excelente” y “Muy Bueno”.

Durante el año 2025 se han renovado las certificaciones ISO 14001 y 45001 en la mayoría de los activos, lo que determina que los protocolos de Gestión Ambiental y de Seguridad y Salud se encuentran alineados con lo indicado en dichas normas. Adicionalmente, desde 2024 la compañía también cuenta con protocolos de gestión de acuerdo con la norma ISO 50001 en todos sus activos, lo que demuestra su compromiso con la gestión de los recursos energéticos de manera estandarizada.

Compromiso para contribuir a la lucha contra el cambio climático

En 2023 la compañía llevó a cabo la actualización de su Plan de Reducción de Huella de Carbono con la finalidad de establecer una hoja de ruta que integrara los últimos avances realizados en los activos, así como los datos registrados desde la realización del primer Plan de Descarbonización de la Compañía en el año 2021. De este modo, Helios estableció un objetivo claro de neutralidad de emisiones y una senda de descarbonización alineada con lo establecido en la iniciativa internacional *Science Based Targets Initiative* (SBTi). Dentro de dicho plan se han diseñado medidas adaptadas a cada uno de los activos que serán implementadas durante los próximos ejercicios de acuerdo con los planes de inversión planteados y al avance de las distintas tecnologías en este campo.

Tras los registros correspondientes a los años 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 y 2023 por séptimo año consecutivo completamos la inscripción de nuestra huella de carbono en el Ministerio de Transición Ecológica y Reto Demográfico (MITERD) que nos permitirá renovar el sello “Calculo y Reduzco” que hemos logrado gracias al descenso registrado de nuestras emisiones tras los esfuerzos realizados durante los últimos años. Adicionalmente, desde el primer año de registro de la Huella de Carbono, la compañía ha llevado a cabo la verificación por un externo independiente, de acuerdo con la “Declaración de Conformidad de Huella de Carbono”, de la información presentada en el Ministerio relativa a los datos de emisiones de cada uno de los ejercicios y al Plan de reducción requerido.

Gestión de residuos

A nivel de contribución a los principios de la Economía Circular, como un paso más en la lucha contra el cambio climático, Helios desarrolló en 2019 su Plan de Gestión de Residuos que está vigente desde el primer día de enero de 2021. Su finalidad es alcanzar la circularidad de los residuos asociados a las actividades que se desarrollan bajo su alcance de control, mediante el progreso en la trazabilidad de los residuos generados en sus activos. En los últimos años, la compañía ha logrado avanzar en la identificación y recopilación de dichos datos para poder establecer medidas de mejora.

El próximo paso será lograr una mayor trazabilidad sobre los datos de transporte y tratamiento de forma alineada con la nueva Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

El objetivo de la compañía es seguir trabajando en este aspecto con la intención de tener un mayor control de los residuos generados por su actividad. De este modo, se contará con un mayor detalle sobre las emisiones indirectas (Alcance 3) de la Compañía que completará su cálculo de la Huella de Carbono.

Consumo responsable de agua

Helios ha realizado el análisis de sus consumos y de la gestión del agua en su fase operativa, de acuerdo con la norma ISO 14064. Esta metodología se caracteriza por contextualizar el uso del agua en el territorio, identificando los activos situados en áreas de riesgo general de agua, estrés hídrico y riesgo de sequía y cuantificando sus consumos.

Del análisis de la Huella de Agua de Helios, se desprende que la actividad que se desarrolla en sus centros y parques comerciales tiene un impacto muy limitado, siendo menor que el correspondiente al uso residencial y que está totalmente controlado sin que existan vertidos libres en ningún caso.

Se encuentran en estudio diversas acciones para reducir el consumo de agua de las redes urbanas, basadas en la obtención de agua regenerada dentro de los activos de Helios a partir de aguas grises y recogida de pluviales para su uso en redes de riego, limpieza y baldeo y otros usos que no impliquen a la higiene corporal o el consumo directo o la preparación de alimentos y bebidas.

Movilidad Sostenible

La movilidad sostenible, es un concepto nacido para contrarrestar los problemas medioambientales y sociales asociados a la movilidad urbana de los ciudadanos, algo sobre lo que Helios está centrando sus esfuerzos al considerarlo un factor de valor añadido para los activos del portafolio. Así, las opciones que ofrece la compañía abarcan soluciones tales como puntos de recarga para vehículos, aparcamientos de motocicletas, bicicletas y *scooters*, desarrollo de nuevos accesos peatonales y campañas para el transporte público.

Cabe destacar que a todos los activos de Helios se puede acceder a través de las principales líneas de transporte de los municipios en los que se encuentra.

Calidad del aire

Los espacios de Helios han sido un año más ejemplo de salud y bienestar gracias al control, seguimiento y apuesta de innovación gracias al *software* especializado para su monitorización. A través de la información recogida mensualmente en informes específicos, Helios tiene conocimiento de la óptima calidad del aire en sus principales indicadores de: confort térmico, CO₂, partículas en suspensión y compuestos orgánicos procedentes de los materiales de decoración, reformas, limpieza y mantenimiento, entre otros.

Accesibilidad

Helios ha continuado con su objetivo de garantizar una experiencia de compra y ocio inclusiva que cumpla con los criterios de Accesibilidad Universal, en línea con lo requerido por el estándar de la Norma UNE 170001 como garantía de acceso y disfrute. De este modo, todos los activos de la Compañía actualmente cuentan con certificados de acuerdo con este estándar: El Rosal, Vidanova, Lagoh, Megapark, Albacenter, As Termas, Portal de La Marina, Gran Vía de Vigo y Anec Blau.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

Arrendatarios y usuarios

En lo correspondiente al día a día de sus centros y parques, Helios ha seguido desarrollando iniciativas de *engagement* a través de acciones de marketing específicas como campañas y encuestas de satisfacción y accesibilidad, entre otros, así como de acción social de la mano de diversas ONG, fundaciones y entidades.

(21) INGRESOS ORDINARIOS

El detalle de ingresos ordinarios se ha presentado en la Nota 6, conjuntamente con la información por segmentos. Asimismo, en la Nota 8 se incluye el desglose de los ingresos por arrendamiento diferenciando los correspondientes al importe fijo (renta mínima garantizada) y los correspondientes a la renta variable (en función de las ventas realizadas por el arrendatario).

(22) OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

El detalle de otros gastos es como sigue:

| | Miles de euros | |
|--|----------------|---------------|
| | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
| Servicios de profesionales independientes | 15.856 | 14.774 |
| Primas de seguros | 1.172 | - |
| Gastos bancarios | 67 | - |
| Publicidad y propaganda | 1.276 | - |
| Gastos de comunidad | 1.677 | - |
| Tributos | 2.519 | 142 |
| Pérdidas por deterioro de valor e incobrabilidad de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 10a) | 918 | - |
| Retribución al Consejo de Administración (Nota 26b) (*) | 90 | - |
| Otros gastos | 266 | - |
| | <u>23.841</u> | <u>14.916</u> |

(*) Incluye la retribución a la secretaria no consejera.

Dentro de la partida “Servicios de profesionales independientes” se recoge principalmente el importe correspondiente a la remuneración de Grupo Lar Management Services Iberia, S.L., gestor de los activos del Grupo en años anteriores el acuerdo era con Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. (Nota 26a).

El importe del ejercicio 2024 del epígrafe “Servicios de profesionales independientes” se correspondía principalmente a los importes devengados por asesores financieros de la Sociedad Dominante durante el proceso de OPA descrito en la Nota 1, como gastos de servicios de consultoría por importe de 10.634 miles de euros y gastos legales por importe de 2.374 miles de euros.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

La facturación a los arrendatarios incluye refacturaciones por gastos comunes (comunidad, servicios relacionados con la gestión de la propiedad, tributos, etc.), por importe de 26.179 miles de euros (27.927 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), las cuales se encuentran minorando el importe registrado en la partida "Gastos de comunidad".

Asimismo, en la partida "Pérdidas por deterioro de valor e incobrabilidad de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" se recoge el movimiento de la provisión por deterioro y deterioro de deudores, de las cuentas por cobrar del periodo.

(23) RESULTADO FINANCIERO

El detalle del resultado financiero a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

| | Miles de euros | |
|--|-----------------|----------------|
| | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
| Ingresos financieros | | |
| Ingresos financieros por depósitos (Nota 11) | 1.108 | - |
| Otros ingresos financieros | 790 | - |
| Gastos financieros | | |
| Gastos financieros por deudas con entidades de crédito (Nota 16b) | (68.579) | (954) |
| Gastos financieros por deudas en empresas del grupo | | (814) |
| Gastos financieros por bonos (Nota 16a) | (1.658) | (2.434) |
| Otros gastos financieros | (16.368) | (5.762) |
| Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias | (15) | - |
| Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros | 4.981 | - |
| Variación de valor razonable en instrumentos financieros | (409) | - |
| | <u>(80.150)</u> | <u>(9.964)</u> |

(24) GASTOS POR RETRIBUCIONES A LOS EMPLEADOS

El detalle de los gastos por retribuciones a los empleados a 31 de diciembre de 2025 y 2024, es como sigue:

| | Miles de euros | |
|-----------------------------------|----------------|------------|
| | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
| Sueldos, salarios y asimilados | 765 | - |
| Otras cargas sociales e impuestos | 36 | - |
| | <u>801</u> | <u>-</u> |

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

(25) RESULTADO DEL EJERCICIO

La aportación de cada una de las sociedades al resultado neto consolidado ha sido:

| | Miles de euros | |
|--|----------------|------------|
| | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
| Helios RE SOCIMI, S.A. (anteriormente Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.) | (89.367) | (6.459) |
| Helios RE S.A. | - | 154.804 |
| LE Retail Hiper Albacenter, S.A.U. | 2.455 | - |
| LE Retail As Termas, S.L.U. | 13.300 | - |
| LE Retail Hiper Ondara, S.L.U. | 43.391 | - |
| LE Retail Vidanova Parc, S.L.U. | 6.936 | - |
| LE Retail El Rosal, S.L.U. | 12.565 | - |
| LE Retail Lagoh, S.L.U. | 26.650 | - |
| LE Retail Vistahermosa, S.L.U. | 79 | - |
| LE Retail Sagunto II, S.L.U. | (109) | - |
| LE Retail Anec Blau, S.L.U. | 11.554 | - |
| LE Retail Albacenter, S.L.U. | 5.273 | - |
| LE Retail Txingudi, S.L.U. | 3.718 | - |
| LE Retail Las Huertas, S.L.U. | 211 | - |
| LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U. | 14.248 | - |
| LE Retail Abadía, S.L.U. (**) | 9.811 | - |
| Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. (*) | - | - |
| LE Retail Rivas, S.L.U. | (2) | - |
| Global Giste, S.L. | (4) | - |
| Resultado antes de impuestos | 60.709 | 148.345 |
| Impuesto sobre Beneficios | - | - |
| Beneficio después de impuestos | 60.709 | 148.345 |

(*) Con fecha 20 de diciembre de 2024 se ha procedido a la disolución y liquidación de la sociedad Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.

(**) Con fecha 20 de diciembre de 2025 se ha procedido a la venta del 100% de las participaciones de la sociedad LE Retail Abadía, S.L.U.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

(26) SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

(a) Transacciones y saldos con partes vinculadas

Contratos de gestión

Con fecha 29 de diciembre de 2021 la Sociedad Dominante aprobó un nuevo acuerdo con su sociedad gestora, Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. (la "Sociedad Gestora"), con el objeto de novar los términos del contrato de gestión de inversiones o Investment Manager Agreement (IMA) formalizado en previos ejercicios. Conforme a la referida novación, el IMA tendrá una efectividad de 5 años a contar desde el 1 de enero de 2022. Adicionalmente, la estructura de las comisiones correspondientes a la Sociedad Gestora (comisión fija o base fee y comisión variable o performance fee) ha sido modificada.

El base fee o importe fijo a abonar a la Sociedad Gestora se calculará como el 0,62% del valor del EPRA NTA (EPRA net tangible assets) (excluyendo efectivo neto) a 31 de diciembre del ejercicio anterior.

Debido a un cambio de control en el accionariado de la Sociedad, se ha dado por finalizado el contrato de gestión de inversiones entre Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias S.A. y la Sociedad por lo que la sociedad gestora le facturó a la Sociedad en concepto de comisión variable de 2024 y compensación por terminación del contrato una cantidad de 8.300 miles de euros (IVA excluido) y 10.043 miles de euros (IVA incluido). Este importe fue satisfecho durante el primer semestre del año 2025.

Nuevos contratos de gestión

En este sentido, tras el éxito de la OPA, de acuerdo con lo descrito en la Nota 1, y la cancelación del contrato de gestión anteriormente descrito se ha procedido a la formalización de los siguientes contratos:

- Contrato de Servicios Estratégicos y de Asesoramiento con HREIS Innova, S.L.U (sociedad perteneciente a Grupo Hines, sponsor y gestor del fondo de inversión alternativa Hines European Real Estate Partners III SCSp – Sociedad dominante del Grupo al que pertenece Helios RE SOCIMI, S.A. (anteriormente Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.). Dicho contrato entró en vigor el 27 de diciembre de 2024 y durará hasta el 31 de marzo de 2030, sin perjuicio de la posibilidad de prorrogar dicho plazo conforme a lo previsto en él. Los honorarios correspondientes se calculan como la suma de un “Base Fee”, calculado en base al GAV de la Sociedad, y un “Leasing Fee” calculado en base a cada contrato de arrendamiento nuevo, renovado o prorrogado. Dichos honorarios se pagarán en efectivo. Teniendo esto en cuenta la contraprestación estimada durante la duración total del contrato es de 3,5 millones de euros.
- Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones con Grupo Lar Management Services Iberia, S.L.U. (Sociedad vinculada de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.L.) que entró en vigor el 1 de enero de 2025 y durará hasta el 31 de marzo de 2030, sin perjuicio de la posibilidad de prorrogar dicho plazo conforme a lo previsto en él. Los honorarios correspondientes se calculan como la suma de un “Base Fee”, calculado en base al GAV de la Sociedad, y un “Performance Fee” calculado en base a la TIR de los flujos de caja de la Sociedad. Dichos honorarios se pagarán en efectivo. Teniendo esto en cuenta la contraprestación estimada durante la duración total del contrato es de 32,5 millones de euros.

A 31 de diciembre de 2025 se han devengado los siguientes honorarios en virtud de los nuevos contratos, con HREIS Innova, S.L.U, 826 miles de euros y con Grupo Lar Management Services Iberia, S.L.U. 5.624 miles de euros.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

Otros contratos con partes vinculadas

Adicionalmente, el Grupo tenía formalizado un contrato con la sociedad vinculada Gentalia 2006, S.L. (participada de forma mayoritaria por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.).

A 31 de diciembre de 2025 el gasto incurrido por este concepto asciende a 3.800 miles de euros (4.165 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), de los cuales 285 miles de euros se encontraban pendientes de pago a 31 de diciembre de 2025 (288 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

De la misma forma, tras la OPA dicho contrato ha sido cancelado y, en su lugar, se han formalizado Contratos de Gestión y Reacomercialización y de Gerencia con Gentalia 2006, S.L.U. con la misma duración que el Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones. Los honorarios correspondientes a estos contratos se calculan de acuerdo, entre otros, a la superficie bruta alquilable e ingresos de cada activo inmobiliario. Dichos honorarios se pagarán en efectivo. En este sentido, la contraprestación estimada durante la duración total de estos contratos es de aproximadamente de 29,3 millones de euros.

(b) Información relativa a Administradores de la Sociedad Dominante y personal de alta dirección del Grupo

Las retribuciones de los miembros del Consejo de Administración y de la Alta Dirección del Grupo, correspondientes a los ejercicios 2025 y 2024 clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

| | Miles de euros | | | | | |
|---------------------------|----------------|--------|------------------|------------|--------|------------------|
| | 31.12.2025 | | | 31.12.2024 | | |
| | Sueldos | Dietas | Primas de seguro | Sueldos | Dietas | Primas de seguro |
| Consejo de Administración | - | 90 | 461* | - | 582 | 261* |
| Alta Dirección | 764 | - | - | 976 | - | - |

*El importe correspondiente a las primas de seguros de responsabilidad civil por daños ocasionados por actos u omisiones corresponde al Consejo de Administración y a la Alta Dirección de la empresa.

A 31 de diciembre de 2024, las dietas al Consejo de Administración incluían 73 miles de euros de dietas del Secretario no consejero del Consejo de Administración.

Como consecuencia del cambio accionarial producido a raíz de la oferta pública voluntaria de adquisición de acciones de la Sociedad formulada por Helios RE, S.A., el 27 de diciembre de 2024 tuvo lugar un cambio en la composición del Consejo de Administración de la Sociedad. Se produjo la dimisión del anterior Consejo de Administración y se nombró uno nuevo formado por dos hombres y tres mujeres.

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene cinco consejeros, dos de ellos hombres y tres mujeres (a 31 de diciembre de 2024 la Sociedad tenía cinco consejeros, dos de ellos hombres y tres mujeres).

Dentro de los sueldos de la Alta Dirección se incluyen tanto la retribución fija como la variable. Esta última se devenga anualmente en función del grado de cumplimiento de los objetivos específicos establecidos en cada ejercicio y se liquida íntegramente en efectivo, estando sin embargo a su vez compuesta del bonus, el cual se liquida en los primeros meses del año siguiente a su devengo.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

A 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, el Grupo no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones, seguros de vida, stock options o indemnizaciones por cese respecto a los miembros antiguos o actuales del Consejo de Administración y de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante.

A 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, no existen anticipos ni créditos concedidos a miembros del Consejo de Administración y Alta Dirección

(c) Transacciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas de mercado realizadas por los Administradores

Aparte de las transacciones con partes vinculadas desglosadas anteriormente, durante el ejercicio 2025 y 2024, los Administradores no han realizado con éstas ni con sociedades del Grupo operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

(d) Participaciones y cargos de los Administradores y de las personas vinculadas a los mismos en otras sociedades

Los Administradores de la Sociedad Dominante y las personas vinculadas a los mismos, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 229 del TRLSC.

Sin perjuicio de lo anterior, se informa que, Dña. Lucía Martínez-Noriega Campuzano, Dña. Vanesa Gelado Crespo, D. José Manuel Llovet Barquero y Dña. María Isabel Plaza Hernández ostentan determinados cargos en empresas cuyo objeto social es análogo o complementario al del Grupo, detallándose los mismos en las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante.

(27) INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS

El número medio de empleados del Grupo a 31 de diciembre de 2025 y 2024 desglosado por categorías ha sido el siguiente:

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------|------|------|
| Categoría profesional | | |
| Alta Dirección | 2 | 4 |
| Gerente | 1 | - |
| Total | 3 | 4 |

Asimismo, la distribución por sexos del Grupo a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue:

| | Número | | | |
|----------------|---------|---------|---------|---------|
| | 2025 | | 2024 | |
| | Mujeres | Hombres | Mujeres | Hombres |
| Alta Dirección | 1 | 1 | 1 | 3 |
| Gerente | 1 | - | - | - |
| Total | 2 | 1 | 1 | 3 |

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025

En el ejercicio 2025 y 2024 el Grupo no ha tenido empleados con discapacidad mayor o igual al 33%.

(28) HONORARIOS DE AUDITORÍA

Durante el ejercicio 2025 y 2024, los importes por honorarios cargados relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, Ernst & Young SL (en 2024 fueron Deloitte Auditores, S.L.), así como los honorarios por servicios cargados por los auditores de cuentas anuales individuales de las sociedades incluidas en la consolidación y por las entidades vinculadas a éstos por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (en miles de euros):

| | Miles de euros | |
|---------------------------------------|----------------|------------|
| | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
| Servicios de auditoría y relacionados | | |
| Servicios de auditoría | 237 | 478 |
| Otros servicios de verificación | 28 | 28 |
| Servicios Profesionales | | |
| Otros servicios | - | - |
| Total | 265 | 506 |

(29) HECHOS POSTERIORES

Con fecha 27 de febrero de 2026, la Sociedad ha suscrito una póliza cuya duración asciende a siete años y el importe asciende a 11,8 millones de euros.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Información relativa a empresas del grupo
 31 de diciembre 2025

Anexo I

a) Sociedades Dependientes

| Nombre | Actividad | Tipología | % de participación | | Miles de euros | | | | | |
|--|---------------------------------------|-----------|--------------------|-------|----------------|--------------------------|-----------------|---------------------|---------------------|-----------------------|
| | | | Directa | Total | Capital Social | Resultado de explotación | Resultado | Dividendos a cuenta | Resto de Patrimonio | Total Patrimonio Neto |
| LE Retail Hiper Albacenter, S.A.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 60 | 570 | 92 | - | 6.564 | 6.716 |
| LE Retail As Termas, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 4 | 2.535 | (1.615) | - | 8.648 | 7.037 |
| LE Retail Hiper Ondara, S.L.U. (*) | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 4 | 12.565 | (3.518) | - | 21.510 | 17.996 |
| LE Retail Vidanova Parc, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 4 | 1.417 | (3.562) | - | 9.516 | 5.958 |
| LE Retail El Rosal, S.L.U. (*) | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 3 | 4.003 | 323 | - | 8.124 | 8.450 |
| LE Retail Lagoh, S.L.U. (*) | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 3 | 6.574 | (6.914) | - | 8.977 | 2.066 |
| LE Retail Sagunto II, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 3 | (66) | (67) | - | 1.117 | 1.053 |
| LE Retail Vistahermosa, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 3 | 44 | 133 | - | - | 136 |
| LE Retail Anec Blau, S.L.U. (*) | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 3 | 2.694 | (1.759) | - | 23.279 | 21.523 |
| LE Retail Albacenter, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 3 | 2.006 | (64) | - | 709 | 648 |
| LE Retail Txingudi, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 3 | 3.298 | 2.291 | (2.050) | 859 | 1.104 |
| LE Retail Las Huertas, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 3 | 69 | (313) | - | 897 | 587 |
| LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U. (*) | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 502 | 3.191 | (2.868) | - | 20.118 | 17.752 |
| LE Retail Rivas, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 3 | (22) | 66 | - | 1 | 70 |
| Global Giste, S.L. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 4 | (4) | (4) | - | - | - |
| | | | | | 605 | 38.900 | (17.778) | (2.050) | 110.319 | 91.096 |

(*) Sociedad auditada por Ernst & Young SL.

Todas las sociedades se encuentran domiciliadas en la calle María de Molina 39, Madrid

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Información relativa a Empresas del Grupo

31 de diciembre de 2024

a) Sociedades Dependientes

| Nombre | Actividad | Tipología | % de participación | | Miles de euros | | | | | |
|--|---------------------------------------|-----------|--------------------|-------|----------------|--------------------------|---------------|---------------------|---------------------|-----------------------|
| | | | Directa | Total | Capital Social | Resultado de explotación | Resultado | Dividendos a cuenta | Resto de Patrimonio | Total Patrimonio Neto |
| LE Retail Hiper Albacenter, S.A.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 60 | 441 | 445 | (364) | 15.937 | 16.078 |
| LE Retail As Termas, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 4 | 1.981 | 1.931 | (1.664) | 40.437 | 40.708 |
| LE Retail Hiper Ondara, S.L.U. (*) | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 4 | 7.662 | 7.477 | (6.303) | 160.280 | 161.458 |
| LE Retail Vidanova Parc, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 4 | 1.676 | 1.653 | (1.420) | 32.259 | 32.497 |
| LE Retail El Rosal, S.L.U. (*) | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 3 | 2.614 | 2.550 | (2.153) | 30.564 | 30.964 |
| LE Retail Lagoh, S.L.U. (*) | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 3 | 6.036 | 5.908 | (4.703) | 134.347 | 135.555 |
| LE Retail Sagunto II, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 3 | (39) | (39) | - | 985 | 949 |
| LE Retail Vistahermosa, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 3 | (63) | 618 | (491) | 25.614 | 25.744 |
| LE Retail Anec Blau, S.L.U. (*) | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 3 | 1.884 | 1.908 | (1.288) | 96.834 | 97.456 |
| LE Retail Albacenter, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 3 | 1.348 | 1.368 | (998) | 51.989 | 39.819 |
| LE Retail Txingudi, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 3 | 741 | 992 | (460) | 36.479 | 37.015 |
| LE Retail Las Huertas, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 3 | 231 | 238 | - | 13.426 | 13.667 |
| LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U. (*) | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 502 | 2.630 | 2.503 | (2.115) | 38.693 | 39.583 |
| LE Retail Abadía, S.L.U. (*) | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 7.204 | 2.814 | 2.756 | (2.304) | 24.209 | 31.864 |
| LE Retail Rivas, S.L.U. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 3 | (8,00) | 70 | (57) | 32.186 | 32.202 |
| Global Giste, S.L. | Arrendamiento de bienes inmobiliarios | Filial | 100 | 100 | 4 | (3) | (3) | - | - | 1 |
| | | | | | 7.809 | 29.945 | 30.375 | (24.320) | 734.2396 | 735.560 |

(*) Sociedad auditada por Deloitte Auditores, S.L.

Todas las sociedades se encuentran domiciliadas en la calle María de Molina 39, Madrid.

Informe de gestión correspondiente al periodo terminado el 31 de diciembre de 2025

1.Situación del Grupo

1.1 Estructura organizativa y funcionamiento

El Grupo, creado a partir de 2014, se compone de un grupo de sociedades acogidas en su mayor parte al régimen fiscal que regula las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("Ley de SOCIMI"), con una estructura de gestión externalizada. Se había designado a Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. como gestor exclusivo, compañía que cuenta con más de cincuenta años de experiencia en el mercado inmobiliario y una larga trayectoria de generación de valor a través de distintos ciclos inmobiliarios en las últimas décadas, y de alianzas con algunos de los más reconocidos inversores internacionales.

Durante los ejercicios 2024 y 2025, en el contexto de una oferta pública de adquisición, la totalidad de las participaciones de Lar España fueron adquiridas por Helios RE SOCIMI, S.A., vehículo de inversión de Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A. y Hines European Real Estate Partners III SCSp. Durante el ejercicio 2025, Lar España y Helios procedieron a fusionarse, resultando en la sociedad Helios RE SOCIMI, S.A. La adquisición y posterior fusión no supuso un cambio en los procesos organizativos de la Sociedad ni sus principales actividades, si bien supuso el acuerdo de nuevos contratos de gestión de Inversiones inmobiliarias con Grupo Lar Management Services Iberia, S.L.U., unos contratos sobre servicios de gerencia y gestión de inmuebles con Gentalia 2006, S.L.U. y un contrato de servicios estratégicos y asesoramiento con HREIS Innova, S.L.U.

Dentro de Helios, el Consejo de Administración es el máximo órgano de gobierno, siendo responsable de la supervisión de la dirección del Grupo con el propósito común de promover el interés social. Entre sus principales responsabilidades se encuentra la gestión de la estrategia, la asignación de los recursos, la gestión de riesgos y control corporativo, así como la aprobación de los estados financieros y la formulación de la información no financiera. Además, es el órgano de gestión con las más amplias facultades para la administración del Grupo, salvo en aquellas materias reservadas a la competencia de la Junta General de Accionistas.

El Grupo ha desarrollado durante los ejercicios 2025 y 2024 una actividad centrada en el negocio de alquiler de locales y medianas comerciales.

En este sentido, la estrategia del Grupo se enfoca en la búsqueda de centros comerciales y parques de medianas con fuerte potencial de crecimiento y con oportunidad de mejora en la gestión, principalmente en aquellos en los que existe oportunidad de reposición o ampliación.

La política de inversiones del Grupo se centra principalmente:

- En los activos considerados como estratégicos, siendo estos fundamentalmente centros y parques comerciales.
- Oportunidades de inversión en activos del sector retail dominantes en su área de influencia, que ofrezcan grandes posibilidades de gestión, evitando aquellos segmentos donde la competencia puede ser mayor.
- Diversificación del riesgo, expandiéndose en España principalmente en la inversión de superficies comerciales.

2 Evolución y resultado de los negocios

2.1 Introducción

A cierre del ejercicio 2025, los ingresos ordinarios del Grupo han ascendido a 95.055 miles de euros, correspondientes al negocio al que se dedica el Grupo, el negocio de alquiler.

Informe de gestión correspondiente al periodo terminado el 31 de diciembre de 2025

Durante el año 2025 el Grupo ha incurrido en "Otros gastos de explotación" por importe de 23.841 miles de euros. De este importe, parte se corresponden a "Servicios de profesionales independientes además del "Base Fee" vinculado al contrato mantenido con el gestor, Grupo Lar, por un importe de 5.624 miles de euros.

El resultado de las operaciones antes de revalorizaciones, provisiones e intereses (EBITDA), que se calcula como el resultado de las operaciones, menos la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, menos gastos por amortización es de 76.762 miles de euros.

La valoración durante el ejercicio de las inversiones inmobiliarias que posee el Grupo a 31 de diciembre de 2025, de conformidad con la tasación independiente llevada a cabo por Cushman & Wakefield y CBRE en el ejercicio, ha supuesto un efecto positivo en el Estado de Resultado Global Consolidado de 64.097 miles de euros.

El resultado financiero ha sido negativo por importe de 80.149 miles de euros, incluyendo el deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros y la variación del valor razonable de instrumentos financieros, y sin tener en cuenta la participación en Beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación.

El resultado del ejercicio (después de impuestos) del Grupo asciende a 60.709 miles de euros.

Por área de actividad cabe destacar:

- Un porcentaje significativo de los ingresos del Grupo derivan de las rentas de los centros comerciales, representando un 72% sobre el total de ingresos frente al 28% de parques comerciales
- Alrededor de un 48% de los ingresos de rentas por centros comerciales derivan de los centros Lagoh, Gran Vía de Vigo y Megapark.

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo ocupa en el conjunto de su negocio el 98,8% de la superficie bruta alquilable (SBA), siendo la tasa de ocupación en los centros comerciales del 98,7% y la de los parques comerciales del 99,2%.

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo cuenta con una cartera de proyectos de inmuebles para alquiler que engloba centros comerciales (291.583 m²) y parques comerciales (126.584 m²). En total suman 418.167 m² de superficie bruta alquilable.

2.2 Otros Indicadores financieros

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo presenta los siguientes indicadores financieros:

- Fondo de maniobra (se calcula como la diferencia entre los activos corrientes y los pasivos corrientes) → 6.987 miles de euros (138.033 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).
- Ratio de liquidez (se calcula como el cociente entre los activos corrientes y los pasivos corrientes) → 1,22 (2,1 a 31 de diciembre de 2024).
- Ratio de solvencia (se calcula como el cociente de, en el numerador, la suma del patrimonio neto y los pasivos no corrientes, y en el denominador, el activo no corriente) → 1,0 (1,1 a 31 de diciembre de 2024).

La reducción del valor de los ratios de fondo de maniobra y ratio de liquidez corresponde principalmente a las restricciones impuestas por el presente contrato de financiación con el Santander y el Morgan Stanley, por las que la Sociedad debe repagar toda la caja del Grupo que no deba distribuirse para mantener el régimen SOCIMI. Pese a estas circunstancias, y en el marco de la presente estrategia de venta de participaciones y activos, los administradores de la sociedad se encuentran confiados de la capacidad para operar con suficiente liquidez y hacen un constante seguimiento a la tesorería del Grupo para garantizar el cumplimiento de los compromisos con deudores.

Informe de gestión correspondiente al periodo terminado el 31 de diciembre de 2025

El ROE ("Return on Equity"), que mide la rentabilidad obtenida por el Grupo sobre sus fondos propios, asciende al 12,77% (6,97% a 31 de diciembre de 2024); y se calcula como el cociente entre el resultado de los últimos 12 meses y el patrimonio neto medio de los últimos cuatro trimestres del Grupo.

El ROA ("Return on Assets"), que mide la eficiencia de los activos totales del Grupo con independencia de las fuentes de financiación empleadas, es decir, la capacidad de los activos de una empresa para generar renta es de 4,35% (3,83% a 31 de diciembre de 2024); y se calcula como el cociente entre el resultado de los últimos 12 meses y el activo total medio de los últimos cuatro trimestres del Grupo.

2.3 Cuestiones relativas al personal

Personal

A 31 de diciembre de 2025 el Grupo tiene 3 empleados (1 hombre y 2 mujeres). Dichos empleados están categorizados como Alta Dirección y Gerente. Durante el ejercicio el Grupo no ha tenido empleados con discapacidad mayor o igual 33%.

2.4 Ventas de activos inmobiliarios

Durante el ejercicio 2025 se procedió a la venta de la sociedad LE Retail Abadía S.L.U. así como la oficina y el puesto permanente de seguridad que daba servicio a la totalidad del Parque Comercial Abadía situado en Toledo.

Adicionalmente durante el ejercicio 2025 se ha procedido a la venta de los centros comerciales de Txingudi y Huertas.

3 Liquidez y recursos de capital

3.1 Liquidez y recursos de capital

A 31 de diciembre de 2025, la deuda financiera del Grupo asciende a 792.921 miles de euros. El nivel de endeudamiento está relacionado principalmente con la deuda pendiente de pago con el Santander y Morgan Stanley por valor de 717.960 miles de euros, el préstamo con Hines SC PropCo 37, S.à r.l. por 59.324 miles de euros y un préstamo con Bankinter por 16.560 miles de euros.

Tras el resultado positivo de la OPA de Helios RE, S.A. se firmó la financiación conjunta propuesta por Helios RE, S.A. con los bancos Morgan Stanley Principal Funding INC y Santander por un importe de 651 millones de euros. Con fecha 20 de febrero de 2025 se ha dispuesto de la cantidad pendiente de la financiación conjunta por importe de 240,5 millones de euros. Esta disposición se ha empleado en repagar el día 21 de febrero de 2025 el préstamo que la sociedad mantenía con el BEI, por importe de 70 millones de euros, así como los intereses devengados hasta la fecha, así como el importe pendiente de las emisiones de bonos que no se habían recomprado durante el 2025, con un nominal de 84,1 millones para la emisión de 300 millones de euros y un nominal de 94,4 millones de euros para la emisión de 400 millones de euros.

Con fecha 4 de marzo de 2025 adicionalmente se han dispuesto 139 millones de euros de la financiación firmada con los bancos Morgan Stanley y Santander.

Este préstamo de 651.000 miles de euros fue refinanciado el 29 de junio de 2025 mediante la emisión de un nuevo préstamo con un principal de 810.000 miles de euros. Este préstamo devenga un interés igual al EURIBOR más un margen del 2,5%. Este préstamo impone el cumplimiento de una serie de ratios al Grupo que la dirección considera que se van a cumplir en los próximos ejercicios. El pago de intereses es trimestral, y el repago del principal depende de la venta de las sociedades o los activos inmobiliarios en ellas.

Informe de gestión correspondiente al periodo terminado el 31 de diciembre de 2025

Adicionalmente, durante el ejercicio 2025 se procedió a la amortización parcial del préstamo con Hines SC PropCo 37, S.à r.l. por 16 millones de euros.

Por último, en junio de 2025 la Sociedad ha firmado una nueva línea de crédito con el banco Sabadell de 30.000 miles de euros con vencimiento en junio de 2025, el interés acordado es 0,45% + EUR 3M y se han dispuesto 16.560 miles de euros.

3.2 Análisis de obligaciones contractuales y operaciones fuera de balance

El Grupo tiene obligaciones contractuales por compromisos de inversión referentes a las inversiones inmobiliarias que ascienden a 1.798 miles de euros a 31 de diciembre de 2025, adicionalmente a los comentados en el punto 3.1.

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo no presenta operaciones fuera de balance que hayan tenido, o previsiblemente vayan a tener, un efecto en la situación financiera del Grupo, en la estructura de ingresos y gastos, resultado de las operaciones, liquidez, gastos de capital o en los recursos propios que sean significativamente importantes.

4 Principales riesgos e incertidumbres

El Grupo está expuesto a una diversidad de factores de riesgos, derivados de la propia naturaleza de su actividad. El Consejo de Administración del Grupo es el responsable de aprobar la política de control y gestión de riesgos, asume la responsabilidad sobre la identificación de los principales riesgos del Grupo y la supervisión de los sistemas de control interno, siendo informado a través de la Comisión de Auditoría y Control.

Adicionalmente a estos riesgos e impactos producidos, son de gran importancia los que se detallan en el apartado 7 del presente informe de gestión consolidado.

5 Medio Ambiente

El Grupo realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir, reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medio ambiente. No obstante, la actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene impacto medioambiental significativo.

Para Helios, la sostenibilidad corporativa es un elemento diferenciador dentro del desarrollo de su negocio, integrándolo en el contexto de su creación de valor considerando las perspectivas de sus principales partes interesadas: accionistas, reguladores, arrendatarios o clientes, entre otros.

En enero de 2016 la Compañía procedió a la aprobación de su Política de Sostenibilidad, la cual recoge su compromiso con el desarrollo sostenible del negocio y la creación de valor compartido a largo plazo. Además, establece que Helios desarrollará su actividad siguiendo los principios de la OCDE y los aspectos recogidos en la Declaración Universal de los Derechos Humanos de las Naciones Unidas, así como en la Declaración de la Organización Internacional del Trabajo (OIT).

Posteriormente, en 2017 llevó a cabo la redacción de su Plan Director de ESG, con el objetivo de disponer de una hoja de ruta clara y definida a nivel compañía. Dicho Plan se encuentra alineado con la Agenda 2030 y sus 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de Naciones Unidas y con el Acuerdo de París (COP21). Tras la redacción de dicho Plan, la compañía procedió a trabajar sobre cuestiones más específicas y enfocadas a aspectos más concretos, incorporando medidas y objetivos cuantificados de acuerdo con diferentes estándares internacionales tanto a nivel corporativo como sectorial.

Informe de gestión correspondiente al periodo terminado el 31 de diciembre de 2025

Como evidencia de los avances realizados en los diferentes aspectos de la sostenibilidad, Helios ha continuado mejorando a lo largo de los años las calificaciones obtenidas en esquemas de evaluación independientes como GRESB.

De este modo, en 2025 Helios ha continuado trabajando, entre otros, los siguientes proyectos:

Certificaciones

La Compañía ha continuado con su compromiso de participar en esquemas de evaluación y certificación para garantizar que todas las propiedades operan de la manera más sostenible posible. Como muestra de ello, el 100% de los activos del portfolio se encuentren certificados bajo el estándar BREEAM con calificaciones de “Excepcional”, “Excelente” y “Muy Bueno”.

Durante el año 2025 se han renovado las certificaciones ISO 14001 y 45001 en la mayoría de los activos, lo que determina que los protocolos de Gestión Ambiental y de Seguridad y Salud se encuentran alineados con lo indicado en dichas normas. Adicionalmente, desde 2024 la compañía también cuenta con protocolos de gestión de acuerdo con la norma ISO 50001 en todos sus activos, lo que demuestra su compromiso con la gestión de los recursos energéticos de manera estandarizada.

Compromiso para contribuir a la lucha contra el cambio climático

En 2023 la compañía llevó a cabo la actualización de su Plan de Reducción de Huella de Carbono con la finalidad de establecer una hoja de ruta que integrara los últimos avances realizados en los activos, así como los datos registrados desde la realización del primer Plan de Descarbonización de la Compañía en el año 2021. De este modo, Helios estableció un objetivo claro de neutralidad de emisiones y una senda de descarbonización alineada con lo establecido en la iniciativa internacional Science Based Targets Initiative (SBTi). Dentro de dicho plan se han diseñado medidas adaptadas a cada uno de los activos que serán implementadas durante los próximos ejercicios de acuerdo con los planes de inversión planteados y al avance de las distintas tecnologías en este campo.

Tras los registros correspondientes a los años 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 y 2023 por séptimo año consecutivo completamos la inscripción de nuestra huella de carbono en el Ministerio de Transición Ecológica y Reto Demográfico (MITERD) que nos permitirá renovar el sello “Calculo y Reduzco” que hemos logrado gracias al descenso registrado de nuestras emisiones tras los esfuerzos realizados durante los últimos años. Adicionalmente, desde el primer año de registro de la Huella de Carbono, la compañía ha llevado a cabo la verificación por un externo independiente, de acuerdo con la “Declaración de Conformidad de Huella de Carbono”, de la información presentada en el Ministerio relativa a los datos de emisiones de cada uno de los ejercicios y al Plan de reducción requerido.

Gestión de residuos

A nivel de contribución a los principios de la Economía Circular, como un paso más en la lucha contra el cambio climático, Helios desarrolló en 2019 su Plan de Gestión de Residuos que está vigente desde el primer día de enero de 2021. Su finalidad es alcanzar la circularidad de los residuos asociados a las actividades que se desarrollan bajo su alcance de control, mediante el progreso en la trazabilidad de los residuos generados en sus activos. En los últimos años, la compañía ha logrado avanzar en la identificación y recopilación de dichos datos para poder establecer medidas de mejora.

El próximo paso será lograr una mayor trazabilidad sobre los datos de transporte y tratamiento de forma alineada con la nueva Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

Informe de gestión correspondiente al periodo terminado el 31 de diciembre de 2025

El objetivo de la compañía es seguir trabajando en este aspecto con la intención de tener un mayor control de los residuos generados por su actividad. De este modo, se contará con un mayor detalle sobre las emisiones indirectas (Alcance 3) de la Compañía que completará su cálculo de la Huella de Carbono.

Consumo responsable de agua

Helios ha realizado el análisis de sus consumos y de la gestión del agua en su fase operativa, de acuerdo con la norma ISO 14064. Esta metodología se caracteriza por contextualizar el uso del agua en el territorio, identificando los activos situados en áreas de riesgo general de agua, estrés hídrico y riesgo de sequía y cuantificando sus consumos.

Del análisis de la Huella de Agua de Helios, se desprende que la actividad que se desarrolla en sus centros y parques comerciales tiene un impacto muy limitado, siendo menor que el correspondiente al uso residencial y que está totalmente controlado sin que existan vertidos libres en ningún caso.

Se encuentran en estudio diversas acciones para reducir el consumo de agua de las redes urbanas, basadas en la obtención de agua regenerada dentro de los activos de Helios a partir de aguas grises y recogida de pluviales para su uso en redes de riego, limpieza y baldeo y otros usos que no impliquen a la higiene corporal o el consumo directo o la preparación de alimentos y bebidas.

Movilidad Sostenible

La movilidad sostenible, es un concepto nacido para contrarrestar los problemas medioambientales y sociales asociados a la movilidad urbana de los ciudadanos, algo sobre lo que Helios está centrando sus esfuerzos al considerarlo un factor de valor añadido para los activos del porfolio. Así, las opciones que ofrece la compañía abarcan soluciones tales como puntos de recarga para vehículos, aparcamientos de motocicletas, bicicletas y scooters, desarrollo de nuevos accesos peatonales y campañas para el transporte público.

Cabe destacar que a todos los activos de Helios se puede acceder a través de las principales líneas de transporte de los municipios en los que se encuentra.

Calidad del aire

Los espacios de Helios han sido un año más ejemplo de salud y bienestar gracias al control, seguimiento y apuesta de innovación gracias al software especializado para su monitorización. A través de la información recogida mensualmente en informes específicos, Helios tiene conocimiento de la óptima calidad del aire en sus principales indicadores de: confort térmico, CO₂, partículas en suspensión y compuestos orgánicos procedentes de los materiales de decoración, reformas, limpieza y mantenimiento, entre otros.

Accesibilidad

Helios ha continuado con su objetivo de garantizar una experiencia de compra y ocio inclusiva que cumpla con los criterios de Accesibilidad Universal, en línea con lo requerido por el estándar de la Norma UNE 170001 como garantía de acceso y disfrute. De este modo, todos los activos de la Compañía actualmente cuentan con certificados de acuerdo con este estándar: El Rosal, Vidanova, Lagoh, Megapark, Albacenter, As Termas, Portal de La Marina, Gran Vía de Vigo y Anec Blau.

Arrendatarios y usuarios

En lo correspondiente al día a día de sus centros y parques, Helios ha seguido desarrollando iniciativas de engagement a través de acciones de marketing específicas como campañas y encuestas de satisfacción y accesibilidad, entre otros, así como de acción social de la mano de diversas ONG, fundaciones y entidades.

Informe de gestión correspondiente al periodo terminado el 31 de diciembre de 2025

6 Información sobre la evolución previsible del Grupo

De acuerdo con el negocio de la compañía, la adquisición, explotación y reposicionamiento de activos, principalmente enfocado al sector retail (centros y parques comerciales), la capacidad de gestión activa es clave para garantizar la creación de valor para sus accionistas.

Además, Helios es consciente del papel que desempeña con su actividad, comprometiéndose a contribuir de una manera ética, responsable y sostenible con sus operaciones y toma de decisiones, generando impacto positivo tanto para la sociedad como para el medioambiente y obteniendo, a su vez, un retorno financiero rentable para los inversores.

El Grupo tiene como objetivo liderar la industria inmobiliaria del retail gracias al tamaño de su portfolio, la calidad de los activos y la eficiencia del modelo de gestión. Para conseguirlo, mantiene su compromiso constante para maximizar el valor para accionistas, inquilinos y clientes finales.

7 Entorno y tendencias

7.1 Inestabilidad geopolítica

En los últimos ejercicios, diferentes conflictos bélicos han surgido en determinadas partes del mundo aumentando la presión geopolítica global. En el mes de febrero de 2022 comenzó la invasión de Rusia a Ucrania, dando lugar a una guerra entre ambos países y en el mes de octubre de 2023 comenzó el conflicto entre Israel y Palestina en la Franja de Gaza, Las consecuencias de ambos conflictos a día de hoy son todavía inciertas.

Los Administradores de la Sociedad, tras evaluar la posible repercusión que esta situación pudiera causar, han considerado que esta, a priori, no tendría impacto en sus estados financieros, ya que la totalidad de sus operaciones son nacionales y no cuentan con ninguna dependencia de materias primas que puedan verse afectadas por cortes de suministros.

No obstante, la citada situación ha generado un incremento de la incertidumbre en los mercados globales y un marcado aumento del coste de la energía y otros recursos naturales, particularmente en Europa que, en conjunción con otros factores, se ha traducido al entorno macroeconómico español en un incremento en la inflación y del coste de vida que ha propiciado una subida de tipos de interés por el Banco Central Europeo en respuesta.

La mencionada situación y sus potenciales impactos indirectos en el Grupo está siendo monitorizada por la Dirección y los Administradores. En lo que se refiere a las rentas de arrendamiento de los centros comerciales propiedad de las sociedades filiales, las mismas están referenciadas al IPC, habiendo sido revisadas durante el ejercicio 2025. Por otra parte, se efectúa seguimiento de la actividad de los centros y parques comerciales, al objeto de identificar posibles descensos en afluencias y/o niveles de consumo que pudieran afectar a las tasas de esfuerzo de los inquilinos.

De la misma forma, los terceros expertos independientes contratados por la Sociedad han tenido en consideración la situación económica existente al cierre del ejercicio al determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo, si bien este se pudiera ver afectado por rápidos cambios en las circunstancias de mercado causados por impactos geopolíticos y económicos a nivel global.

Dada la incertidumbre y volatilidad geopolítica existente, los Administradores y la Dirección de la Sociedad continúan realizando una supervisión constante de la evolución del conflicto y sus consecuencias, con el fin de afrontar con éxito los posibles impactos futuros que pudieran producirse.

Informe de gestión correspondiente al periodo terminado el 31 de diciembre de 2025

7.2 Experiencia de gestión

El Grupo cuenta a su favor con un modelo de negocio diferente y único en el panorama inmobiliario español siendo pionera en la especialización en el sector retail en España, contando con equipos profesionales con altos conocimientos en dicho sector.

Además, cuenta con un gestor especializado con más de 50 años de trayectoria en la gestión de activos inmobiliarios, habiéndose enfrentado con éxito contrastado a pasadas situaciones de crisis, con un equipo directivo altamente experto y reconocido en todos los niveles de decisión y gestión.

El Grupo ha priorizado desde su inicio la rentabilidad en la gestión y la mejora constante de los activos, con una apuesta clara por el avance tecnológico y la innovación, consolidando una sólida cartera de clientes como fórmulas para aportar un valor diferencial a su portafolio.

Un ejemplo de la excelente gestión que llevan a cabo los equipos responsables fue la negociación realizada con los inquilinos de los activos durante la duración de la pandemia del COVID-19, alcanzando acuerdos individualizados sobre prácticamente la totalidad de la superficie bruta en alquiler de sus activos. El Grupo gestionó directamente y sin intermediarios cada situación, lo que le permitió alcanzar acuerdos rápidos y adaptados a la necesidad concreta de cada inquilino y actividad. Así, se pone de manifiesto la agilidad de la compañía para gestionar y afrontar situaciones de crisis, lo que es posible al disponer del 100% del control de los activos en la mayoría del portafolio.

Los acuerdos se alcanzaron mayoritariamente en condiciones que suponen un gran compromiso por ambas partes, fortaleciendo las relaciones con los comerciantes y reforzando la duración y estabilidad de los contratos, así como la de todos los centros y parques comerciales. De este modo, a cierre de 2025 el Grupo sigue contando con una base de inquilinos sólida, muy consolidada y de contrastada calidad, que ha impulsado los crecimientos de ventas y visitas registrados, un ejercicio más, en sus activos.

7.3 Modelo de negocio y situación operativa

Por ubicación y dominio en sus respectivas zonas de influencia, los activos marcan la diferencia en cada uno de sus emplazamientos. Una oferta de activos premium y una propuesta de alto valor añadido, que se ha visto reflejada en una rentabilidad recurrente para sus accionistas.

Sus centros cuentan con una ocupación del 98,8%, casi equivalente a la plena ocupación técnica.

Durante el año la Compañía ha continuado situándose a la vanguardia del sector retail, a través del desarrollo de proyectos de innovación que garantizan una experiencia diferencial y sostenible en nuestros activos. Lar España cuenta con una propuesta de alto valor añadido que se ha visto reflejada en una rentabilidad recurrente para sus accionistas, algo que en este año ha sido especialmente relevante gracias a la espectacular revalorización experimentada en el precio de cotización de la acción.

El diálogo continuo con los grupos de interés sigue siendo una de las prioridades para el Grupo, con el objetivo de anticiparse y adaptarse a las preferencias y necesidades de cada cliente. Actualmente los centros comerciales se han convertido en espacios que ofrecen mucho más que una simple compra, siendo espacios donde confluyen el ocio, la cultura, la gastronomía y el entretenimiento.

Informe de gestión correspondiente al periodo terminado el 31 de diciembre de 2025

De nuevo, el desarrollo de la actividad ha estado alineado con la sostenibilidad en todos sus niveles, habiendo cumplido con la agenda corporativa marcada a principio de año por el Grupo. De este modo se han integrado nuevos factores medioambientales, sociales y de buen gobierno a lo largo del año, logrando los objetivos marcados y siendo un referente en los diferentes aspectos de sostenibilidad.

La Compañía sigue contando con una base de inquilinos sólida, muy consolidada y de contrastada calidad, que ha impulsado los crecimientos de ventas y visitas registrados, un ejercicio más, en nuestros activos. Tras el contacto mantenido con los inquilinos, se han afianzado las relaciones comerciales, reforzando la duración y estabilidad de los contratos en todos los centros y parques comerciales.

El peso de los 10 primeros arrendatarios en términos de rentas se sitúa en el 23,4% y más del 81% del total de los contratos con operadores tiene un vencimiento más allá de 2028.

Sus activos, son claramente dominantes en sus áreas de influencia, estando localizados generalmente en áreas geográficas con mayor renta per cápita que la media española y alcanzando 418.167 metros cuadrados de superficie comercial.

7.4 Compromiso con los retailers

El Grupo se encuentra en un diálogo continuo y fluido con todos los inquilinos de los diferentes activos. Todas las estrategias tienen el objetivo claro de garantizar la seguridad de los clientes y empleados con la finalidad de que todos los comercios del portfolio puedan desarrollar su actividad

Un ejemplo de ello es el proyecto de monitorización de la calidad del aire de los activos para garantizar una óptima calidad del aire interior de los centros comerciales. Además, durante los últimos meses la compañía se encuentra analizando diferentes vías para establecer canales de diálogo con sus arrendatarios, dando respuesta a las posibles necesidades que puedan surgir.

7.5 Posición financiera consolidada

En este sentido, queremos destacar que la liquidez y autonomía de la Compañía son de gran fortaleza, con una relevante capacidad de resiliencia financiera. La Sociedad puede perfectamente asumir diferentes escenarios, con planes de stress aplicables al modelo de negocio anual y con la garantía de obtener un resultado satisfactorio.

7.6 Prudencia financiera e inversión

El Grupo cuenta con un programa de CAPEX para garantizar el reposicionamiento de los activos y su liderazgo en las áreas de influencia en las que opera. Las decisiones sobre los proyectos se toman teniendo siempre el objetivo claro de la rentabilidad en la gestión y la creación de valor, y teniendo en cuenta la exposición del Grupo al riesgo inflacionario.

8 Actividades de I+D+i

A consecuencia de las propias características de las compañías que forman el Grupo, así como sus actividades y su estructura, habitualmente en el Grupo no se realizan actuaciones de investigación, desarrollo e innovación. No obstante, Lar España continúa su apuesta por convertirse en el líder de la transformación del sector retail, creando nuevas formas de interactuar, de forma más eficiente y digital, tanto con clientes externos como internos (Customer Journey Experience).

Informe de gestión correspondiente al periodo terminado el 31 de diciembre de 2025

9 Adquisición y enajenación de acciones propias

Con fecha 13 de marzo de 2023 y conforme a lo dispuesto en el apartado 2 de la Norma Cuarta de la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la CNMV, sobre los contratos de liquidez (la "Circular 1/2017"), Helios comunicó la suscripción de un contrato de liquidez (el "Contrato de Liquidez") con GVC Gaesco Valores, Sociedad de Valores, S.A. (el "Intermediario Financiero"), efectivo desde ese día, tras la resolución del contrato que previamente mantenía con JB Capital Markets.

Se hace constar que el Contrato de Liquidez se ajusta al modelo de contrato que se incorpora en la Circular 1/2017, y que una copia del mismo fue remitida a la CNMV a los efectos previstos en el apartado 3 de la Norma Cuarta de la Circular 1/2017.

Desde el día 11 de julio de 2024 y tras el conocimiento de la OPA, descrita en la Nota 1, por parte de la Sociedad Dominante no se ha realizado ninguna operación adicional relativa a las acciones propias de la Compañía. De la misma forma, teniendo en cuenta la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad Dominante de las Bolsas de Valores Españolas, dicho contrato de liquidez ha sido resuelto en el ejercicio 2025.

10 Otra información relevante

10.1 Información bursátil

Con fecha 20 de enero de 2025 se comunicó a la CNMV la intención de Helios RE, S.A. de ejecución del proceso de compra forzosa sobre la totalidad de las acciones de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U. de las que no era titular a 31 de diciembre de 2025 (habilitado por el alto porcentaje de aceptación de la OPA) habiendo sido concluido el 13 de febrero de 2025, fecha en la que se ha producido la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad de las Bolsas de Valores españolas y el Mercado Continuo. De forma simultánea la Sociedad presentó la solicitud de admisión a negociación de sus acciones en el segmento BME Scaleup con el objetivo de cumplir con los requisitos de cotización contemplados en el régimen SOCIMI, habiéndose incorporado efectivamente a partir del 14 de febrero de 2025.

El precio de la acción a principios de año era de 8,25 euros, y su valor nominal al cierre del ejercicio ha sido de 8,30 euros. Durante 2025, la cotización media por acción ha sido de 8,30 euros.

10.2 Política de dividendos

Con fecha 17 de diciembre de 2025, la Junta General de Accionistas aprobó el reparto de un dividendo de 31.800 miles de euros, a razón de 0,38 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a reservas de libre disposición.

Con fecha 25 de abril de 2024, la Junta General de Accionistas aprobó el reparto de un dividendo de 61.771 miles de euros, a razón de 0,7381 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a resultado del ejercicio 2023 y 4.393 miles de euros, a razón de 0,0525 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a prima de emisión.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión correspondiente al periodo terminado el 31 de diciembre de 2025

11. Hechos posteriores

Con fecha 27 de febrero de 2026, la Sociedad ha suscrito una póliza cuya duración asciende a siete años y el coste de dicha póliza es de 11,8 millones de euros.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

HELIOS RE SOCIMI, S.A.

(ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LAS CUENTAS ANUALES 2025

Los miembros del Consejo de Administración de **HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)** declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales consolidadas con sus sociedades dependientes de **HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)**, correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2025, formuladas por el Consejo de Administración en su reunión del 25 de marzo de 2026 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de **HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)**, así como de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, y que el informe de gestión de las cuentas anuales consolidadas incluyen un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de **HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)** y de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrentan. Las cuentas anuales consolidadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a la presente diligencia de formulación, que es firmada por todos los miembros del Consejo de Administración de **HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)**.

Firmantes:

Dña Vanesa Gelado Crespo (Presidenta)

Dña María Isabel Plaza Hernández

Dña Lucía Martínez-Noriega Campuzano

D. José Manuel Llovet Barquero

D. Luis Jaime de Antonio Rodríguez

Madrid, a 25 de marzo de 2026

INFORME DE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMAS DE CONTROL INTERNO

HELIOS RE SOCIMI S.A.

HLRE Socimi

Contenido

| | | |
|-------|---|----|
| 1. | INTRODUCCIÓN Y OBJETO DEL INFORME | 3 |
| 1.1. | Introducción | 3 |
| 1.2. | Objeto | 4 |
| 2. | ESTRUCTURA DE GOBIERNO CORPORATIVO | 4 |
| 2.1.- | Buen Gobierno | 4 |
| 2.2.- | Órganos de Gobierno | 5 |
| | <i>Junta General de Accionistas</i> | 5 |
| | <i>Consejo de Administración</i> | 6 |
| | <i>Equipo Directivo</i> | 6 |
| | <i>Equipo Gestor</i> | 6 |
| | <i>Proveedores Externos</i> | 7 |
| 3. | SISTEMA DE CONTROL INTERNO | 8 |
| 3.1. | Entorno de Control | 8 |
| 3.2.- | Evaluación de Riesgos..... | 8 |
| 3.3.- | Actividades de Control | 9 |
| 3.4.- | Información y Comunicación..... | 10 |

1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO DEL INFORME

1.1. Introducción

Helios RE SOCIMI, S.A. (en adelante la “**Sociedad**” o “**HLRE**”) anteriormente denominada **Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.**, es una sociedad anónima española constituida el 17 de enero de 2014, por tiempo indefinido, con el objetivo principal de invertir en activos inmobiliarios urbanos destinados al arrendamiento, principalmente en el segmento *retail*. Desde su constitución, la Sociedad tiene su domicilio social en Madrid y opera bajo el régimen fiscal especial SOCIMI.

La Sociedad inició su cotización en las Bolsas de Valores españolas y en el Mercado Continuo el 5 de marzo de 2014, convirtiéndose en una de las principales SOCIMI del mercado español. Desde el inicio de su actividad, la gestión operativa de sus activos inmobiliarios se ha articulado a través de **Grupo Lar**, entidad de referencia en el sector inmobiliario, lo que ha permitido un desarrollo progresivo y profesionalizado de su cartera, así como la implantación de elevados estándares de gobierno corporativo, control interno y transparencia.

El **12 de julio de 2024** se hizo pública una **oferta pública de adquisición voluntaria (OPA)** sobre el 100% del capital social de la Sociedad, formulada por Helios RE, S.A., vehículo participado en un 62,5% por Hines European Real Estate Partners III SCSp y en un 37,5% por Grupo Lar Retail Investments, S.L. La oferta fue autorizada por la CNMV el 28 de noviembre de 2024.

La OPA se dirigió a la totalidad de las acciones de la Sociedad y estableció una contraprestación de 8,30 euros por acción, íntegramente en efectivo. El resultado de la operación fue una aceptación total del 92,17% del capital social, produciéndose la liquidación de la Oferta y el cambio de control efectivo de la Sociedad el 27 de diciembre de 2024.

Como consecuencia del elevado nivel de aceptación, Helios RE, S.A. promovió el correspondiente proceso de **compra forzosa (squeeze-out)**, que concluyó en febrero de 2025, dando lugar a la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad del Mercado Continuo. De forma simultánea, y con el fin de cumplir los requisitos exigidos por el régimen SOCIMI, la Sociedad solicitó la admisión a negociación de sus acciones en el segmento **BME Scaleup de BME MTF Equity**, incorporación que se produjo el **14 de febrero de 2025**.

Posteriormente, el **4 de agosto de 2025**, el accionista único de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U. y la Junta General de Accionistas de Helios RE SOCIMI, S.A. aprobaron la **fusión por absorción inversa** de esta última por parte de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U., resultando esta última como entidad subsistente, que adoptó la denominación social **Helios RE SOCIMI, S.A.** La operación implicó la transmisión en bloque de todo el patrimonio de la sociedad absorbida, por sucesión universal, y su extinción mediante disolución sin liquidación. En paralelo la Sociedad también llevó a cabo un proceso de refinanciación.

La adquisición y posterior reorganización societaria y financiera no supusieron cambios sustanciales en la actividad principal ni en los procesos organizativos esenciales de la Sociedad, si bien dieron lugar a una simplificación de todas las estructuras corporativas.

A 31 de diciembre de 2025, Helios RE SOCIMI, S.A. actúa como sociedad dominante de su grupo consolidado, manteniendo su condición de SOCIMI cotizada en BME Scaleup y operando conforme a elevados estándares de gobierno corporativo, control interno, gestión de riesgos y transparencia.

1.2. Objeto

El Consejo de Administración de HLRE ha aprobado el presente informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno, con el que confirma que la Sociedad dispone de una estructura organizativa que le permite cumplir con las obligaciones informativas, incluyendo un adecuado sistema de control interno y gestión de riesgos de la información financiera, y le permite que coincidan:

- La información relevante que se publica en la página web de la Sociedad y la información remitida al BME Scaleup de BME MTF Equity.
- La información que se difunde en las presentaciones con la comunicada al BME Scaleup de BME MTF Equity.

A estos efectos, el presente informe tiene como objeto describir la estructura organizativa y el sistema de control interno y gestión de riesgos con los que cuenta la Sociedad para asegurar el cumplimiento de las obligaciones de información que establece BME Scaleup de BME MTF Equity a las entidades cuyas acciones se encuentran incorporadas a negociación en dicho mercado.

La Sociedad se rige por sus Estatutos y, supletoriamente por los preceptos del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, así como por la Ley 11/2009, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (Ley SOCIMI) y/o por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Conforme al artículo 2 de sus estatutos sociales:

*“1. La Sociedad tiene por **objeto social**:*

- a. La adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para uso residencial, comercial o mixto, para su arrendamiento.*
 - b. La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI 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 las SOCIMI en cuanto a la política obligatorias, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*
 - c. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI 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 de SOCIMIs.*
 - d. Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen 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.*
- 2. Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.*
 - 3. Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.”*

2. ESTRUCTURA DE GOBIERNO CORPORATIVO

2.1.-Buen Gobierno

En HLRE se entiende el buen gobierno corporativo desde cuatro elementos fundamentales: la adecuada estructura y funcionamiento de los órganos de gobierno; los férreos estándares éticos y de cumplimiento; un sólido sistema de control y gestión de riesgos; y la máxima transparencia.

Nuestro objetivo es el de crear valor para nuestros accionistas con una gestión responsable y transparente con el fin de garantizar una solidez financiera y la sostenibilidad a largo plazo, como vía para contribuir a un desarrollo humano, económico y medioambiental que favorezca el progreso social de las comunidades donde operamos.

Por esta razón, está entre nuestros objetivos:

- Garantizar una estructura y funcionamiento adecuados de los órganos de gobierno, lo que implica establecer una distribución clara de responsabilidades y funciones.
- Mantener estándares éticos y de cumplimiento estrictos, promoviendo una cultura empresarial basada en la integridad, la honestidad y, por supuesto, el respeto a las normativas y regulaciones aplicables y responsabilidad fiscal.
- Establecer un sistema de control y gestión de riesgos que permita identificar, evaluar y mitigar los riesgos potenciales que puedan afectar a la Sociedad, así como garantizar una toma de decisiones informada y responsable.
- Fomentar en las relaciones comerciales la adhesión a los compromisos en materia de ESG de HLRE y realizar inversiones que promueven la sostenibilidad social y medioambiental.
- Promover la innovación y nuevas tecnologías que ayuden a una gestión eficiente y responsable y permitan generar experiencias positivas para el usuario.
- Fomentar la transparencia y participación tanto dentro como fuera de la Sociedad, promoviendo la divulgación de información relevante y facilitando la interacción y colaboración con todos los grupos de interés.

2.2. -Órganos de Gobierno

Los órganos rectores de la Sociedad son la Junta General de Accionistas y el Consejo de Administración, que tienen las facultades que, respectivamente, se les han asignado en los Estatutos Sociales y que podrán ser objeto de delegación en la forma y con la amplitud que en los mismos se determinan.

Las competencias que no hayan sido atribuidas a la Junta General de accionistas por la Ley o por los Estatutos, corresponden al Consejo de Administración.

Junta General de Accionistas

La Junta General de accionistas debidamente convocada y constituida, representa a todos los accionistas y todos ellos quedarán sometidos a sus decisiones, en relación con los asuntos propios de su competencia, incluso los disidentes y no asistentes a la reunión, sin perjuicio de los derechos de impugnación establecidos en la normativa aplicable. La Junta General de Accionistas se rige por lo dispuesto en la normativa aplicable y en los Estatutos Sociales.

Las Juntas Generales de accionistas podrán ser ordinarias o extraordinarias. La Junta General Ordinaria se reúne necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio para, en su caso, aprobar la gestión social, aprobar las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado, sin perjuicio de cualquier otro asunto que figure en el orden del día.

La Junta General de accionistas está presidida por el Presidente del Consejo de Administración, quien estará asistido por un Secretario, que será el Secretario del Consejo de Administración. En defecto de los anteriores, actuarán como Presidente y Secretario de la Junta General los designados por los accionistas concurrentes al comienzo de la reunión.

Entre las funciones de la Junta General de Accionistas, cabe destacar:

- Aprobar las cuentas anuales, la gestión social y resolver la aplicación del resultado.

- Determinar el número de miembros del Consejo de Administración entre el mínimo y máximo referidos en los Estatutos, así como el nombramiento y cese de los consejeros. Aprobar la Política de Remuneraciones de los consejeros.
- Acordar el aumento y la reducción del capital social, la emisión de obligaciones y otros valores negociables, las transformaciones, fusiones, escisiones o cesiones globales y nombrar los liquidadores de la Sociedad, entre otras.

Consejo de Administración

La Sociedad está administrada por un Consejo de Administración. El Consejo de Administración se regirá por las normas legales que le sean de aplicación y por los Estatutos Sociales.

El Consejo de Administración es el máximo órgano de gobierno, siendo responsable de la supervisión de la dirección de la sociedad con el propósito común de promover el interés social.

A 31 de diciembre de 2025 el Consejo de Administración de la Sociedad está compuesto por cinco consejeros, dos de ellos hombres y tres mujeres cuyo detalle se muestra debajo.

- Dña. Vanesa Gelado Crespo - Presidente
- Dña. Lucía Martínez-Noriega Campuzano
- D. José Manuel Llovet Barquero
- Dña. María Isabel Plaza Hernández
- D. Luis Jaime de Antonio Rodríguez

* Dña. Susana Guerrero Trevijano - Secretaria no consejera

Todos los miembros del Consejo de Administración ocupan o han ocupado puestos de alta dirección en sociedades diversas de los sectores financiero e inmobiliario, contando con una amplia experiencia e impecable trayectoria profesional. Asimismo, tanto el Consejo en su conjunto como la Secretaria no consejera disponen de amplia experiencia y dilatada trayectoria profesional en empresas cotizadas, por lo que están familiarizados con las obligaciones informativas del BME Scaleup.

Sus currículos están disponibles en la web corporativa de HLRE: <https://hresocimi.com/gobierno-corporativo/consejo-de-administracion/>

Equipo Directivo

HLRE cuenta con un equipo directivo con una notable experiencia en cada uno de sus ámbitos de responsabilidad y en el negocio inmobiliario. Además, están constantemente actualizando sus habilidades a través de formaciones, lo que les confiere un perfil único en el mercado. Dentro de nuestro marco de gobierno corporativo y en línea con las mejores prácticas, hemos implementado un sistema de evaluación de directivos. Esta evaluación, fundamental para mejorar el rendimiento tanto individual como colectivo, establece las bases del sistema de remuneración.

Hasta el 30 de septiembre de 2025, la Sociedad contó también con una función de auditoría interna, que prestaba apoyo al Consejo de Administración. Como consecuencia del proceso de simplificación corporativa y reorganización descrito en los apartados iniciales del presente informe, y atendiendo a la dimensión y modelo organizativo de la Sociedad, se decidió prescindir de dicha función con carácter interno, optando por un modelo de supervisión y control apoyado en la externalización de servicios especializados.

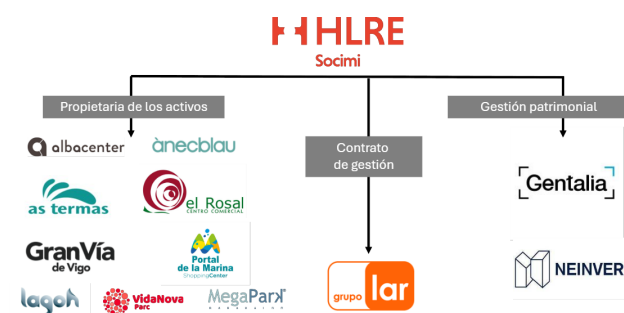
Equipo Gestor

La Sociedad se encuentra gestionada, desde el punto de vista operativo, por **Grupo Lar**, una inmobiliaria española de reconocido prestigio, de propiedad familiar, con más de 50

años de experiencia nacional e internacional en la promoción, inversión y gestión de activos inmobiliarios.

Esta gestión externalizada se instrumenta fundamentalmente a través de un contrato de gestión de inversiones y activos inmobiliarios (*Investment Management Agreement* o IMA) con Grupo Lar, así como de contratos de gestión patrimonial, comercialización y gerencia de los activos suscritos con Gentalia 2006, S.L., sociedad filial de Grupo Lar (en adelante, “**Gentalia**”). Los acuerdos de gestión han sido objeto de revisión y ajuste a lo largo del tiempo con el fin de adaptarlos a la evolución de la Sociedad y a su estructura accionarial; y tienen plazos de duración plurianuales, extendiéndose, en términos generales, hasta finales de 2030, lo que proporciona estabilidad y continuidad al modelo operativo de la Sociedad.

Adicionalmente, **Neinver**, gestor independiente sin vinculación accionarial con Grupo Lar, presta servicios de gestión exclusivamente en el activo Megapark.



Asimismo, la Sociedad cuenta con un contrato de asesoramiento estratégico suscrito con **HREIS Innova, S.L.U.**, sociedad controlada por el grupo Hines, que complementa el modelo de gestión mediante apoyo especializado en determinadas áreas estratégicas.

Proveedores Externos

HLRE designó el 9 de enero de 2025 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 Sociedad 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.

El auditor de cuentas de la sociedad para el cierre del 31 de diciembre de 2025 es ERNST & YOUNG, S.L., cuyo socio firmante ha sido Fernando González Cuervo. Esta firma de auditoría fue nombrada auditor de la sociedad por el entonces socio único de la Sociedad el 25 de junio de 2025, por un periodo de 3 años, para los ejercicios cerrados al 31 de diciembre de 2025, 2026 y 2027.

El banco agente contratado por la Sociedad es Banco Santander.

3. SISTEMA DE CONTROL INTERNO

3.1. Entorno de Control

La Sociedad ha establecido un entorno de control sólido, basado en principios de integridad, transparencia y responsabilidad corporativa. Este entorno se articula en torno a:

- Supervisión directa del Consejo de Administración, que asume la responsabilidad última sobre la elaboración de la información financiera, el control interno, la gestión de riesgos y el cumplimiento normativo.
- Externalización de funciones clave como la contabilidad, fiscalidad y cumplimiento legal, a entidades especializadas con experiencia en el régimen SOCIMI y en sociedades cotizadas en BME Scaleup.
- Cultura de cumplimiento que promueve la aplicación rigurosa de la normativa aplicable, incluyendo, entre otras, la Ley de SOCIMI, la Ley de Sociedades de Capital y las obligaciones de información financiera y corporativa.

Este entorno permite a la Sociedad operar con eficiencia y seguridad, minimizando riesgos derivados de su estructura y su objeto social.

Así, la Sociedad dispone de un **entorno de control adecuado y eficaz**, diseñado para garantizar la fiabilidad de la información financiera, el cumplimiento normativo y la adecuada gestión de los riesgos inherentes a su actividad.

La Sociedad cuenta con una **estructura interna reducida**, complementada mediante la **externalización de determinadas funciones relevantes**, entre las que se incluyen la preparación de la información financiera, contable y fiscal, la gestión de inversiones y activos y la valoración periódica de los inmuebles. Estas funciones son desempeñadas por terceros especializados, seleccionados conforme a criterios de solvencia, experiencia y especialización en sociedades cotizadas y en el régimen SOCIMI.

En materia de cumplimiento normativo, la Sociedad ha implantado un **modelo de compliance** integrado en su sistema de control interno y alineado con las mejores prácticas de gobierno corporativo. Dicho modelo se articula a través de un conjunto de normas, políticas y procedimientos internos, cuya actualización y supervisión corresponde al Consejo de Administración.

Entre los principales instrumentos destacan:

- el **Código de Conducta**, de obligado cumplimiento para consejeros, directivos, empleados, proveedores y terceros relacionados;
- el **Sistema Interno de Información y Canal Ético**, adaptado a la Ley 2/2023 y gestionado por un proveedor externo que garantiza la confidencialidad del informante;
- el **Modelo de Prevención de Delitos Penales**, integrado con el sistema de control interno; y
- el **Modelo de Prevención de Blanqueo de Capitales**, conforme a la Ley 10/2010, que incluye formación periódica;

Este conjunto de mecanismos permite a la Sociedad desarrollar su actividad de forma ordenada, transparente y segura, asegurando el cumplimiento normativo y la adecuada gestión de los riesgos inherentes a su actividad.

3.2.- Evaluación de Riesgos

La Sociedad realiza de forma continuada la identificación, análisis, seguimiento y gestión de los principales riesgos que pueden afectar a su actividad y a la consecución de sus

objetivos estratégicos y operativos, todo ello bajo la supervisión del Consejo de Administración.

Esta labor se lleva a cabo atendiendo al conjunto de la organización, considerando el ámbito corporativo, las distintas áreas de negocio y las sociedades del grupo, y permite identificar los riesgos más relevantes en función de su posible impacto y probabilidad de ocurrencia.

En este contexto, la Sociedad tiene en cuenta tanto la naturaleza propia de los riesgos como las medidas de control y mitigación aplicadas en el desarrollo ordinario de su actividad, adoptando, cuando resulta necesario, las actuaciones oportunas para reducir, asumir o evitar dichos riesgos.

Hasta el 30 de septiembre de 2025, la Sociedad contó con una función de auditoría interna, que prestaba apoyo al Consejo de Administración y a la Comisión de Auditoría y Control en la supervisión del sistema de control interno y del modelo de gestión de riesgos.

Como consecuencia del proceso de simplificación corporativa y reorganización descrito en los apartados iniciales del presente informe, y atendiendo a la dimensión y modelo organizativo de la Sociedad, se decidió prescindir de dicha función con carácter interno al igual que se acordó que fuera el Consejo en pleno quien asumiera las funciones de la Comisión de Auditoría, prescindiéndose también de ésta y optando por un modelo de supervisión y control apoyado en la externalización de servicios especializados, en línea con lo previsto en el entorno de control de la Sociedad.

Este modelo permite a la Sociedad mantener una gestión de riesgos proporcionada, adecuada y coherente con su estructura y con las mejores prácticas aplicables.

3.3.- Actividades de Control

La Sociedad entiende por actividades de control aquellas actuaciones y procedimientos destinados a asegurar el cumplimiento de las directrices establecidas por los órganos de gobierno, así como a mitigar los riesgos que puedan afectar de forma significativa a la consecución de los objetivos de la Sociedad o dar lugar a errores o irregularidades en la información financiera y corporativa.

El Consejo de Administración es el responsable último de la existencia y mantenimiento de un sistema de control interno adecuado y eficaz, con especial énfasis en la fiabilidad de la información financiera y en el cumplimiento de las obligaciones derivadas de su condición de sociedad cotizada en BME Scaleup. A tal efecto, el equipo de la Sociedad y sus proveedores externos conocen los requisitos normativos aplicables en materia de información financiera y comunicaciones al mercado, labor que se desarrolla en coordinación con el **Asesor Registrado** de la Sociedad.

La Sociedad desarrolla distintas actividades de control orientadas a asegurar la fiabilidad y calidad de la información financiera que se utiliza en la toma de decisiones, incluyendo controles generales de la organización y aquellos asociados a los procesos más relevantes desde el punto de vista financiero.

Dado que una parte significativa de las actividades relevantes se encuentra externalizada en terceros especializados, la Sociedad tiene identificados aquellos servicios que inciden de forma significativa en la información financiera —en particular, la gestión de inversiones y activos, la externalización contable y la valoración de activos— y realiza un seguimiento adecuado de los mismos.

La información elaborada por expertos independientes con impacto relevante en los estados financieros es objeto de análisis, revisión y validación por la Sociedad antes de su puesta a disposición de la dirección y de su elevación al Consejo de Administración.

Como parte de las actividades de control, la Sociedad elabora anualmente su **Business Plan**, que es aprobado por el Consejo de Administración. El seguimiento del presupuesto y la identificación de desviaciones relevantes forman parte de los mecanismos de supervisión ordinaria del Consejo en el ejercicio de sus funciones.

Finalmente, las **operaciones societarias y corporativas relevantes** —incluyendo, entre otras, la distribución de dividendos, modificaciones estatutarias o cambios en la estructura accionarial— están sujetas a procedimientos específicos de validación y control, asegurando en todo caso su adecuada aprobación, legalidad, transparencia y correcta comunicación al mercado.

3.4.- Información y Comunicación

La Sociedad tiene establecidos procedimientos específicos para la elaboración, revisión y autorización de la información financiera, con el objetivo de asegurar su fiabilidad, integridad y coherencia con la actividad y situación real de la Sociedad.

El Consejo de Administración, como responsable último revisa y analiza la información financiera en coordinación con los proveedores externos que correspondan, con el Asesor Registrado y con los auditores externos, con el fin de asegurar la correcta aplicación de los criterios contables y la consistencia de la información suministrada al mercado.

La Sociedad ha establecido también canales adecuados para la gestión y difusión de la información relevante, tanto a nivel interno como externo, con el objetivo de garantizar que los accionistas, el mercado y los organismos supervisores reciben información clara, completa y oportuna.

En particular, la Sociedad:

- publica la información requerida por la normativa aplicable a través de la plataforma de BME Scaleup, conforme a los principios de transparencia y veracidad;
- mantiene actualizada su página web corporativa, en la que se pone a disposición información institucional, financiera y de gobierno corporativo; y
- asegura una comunicación fluida entre el Consejo de Administración y sus asesores externos, que permite una adecuada coordinación en la preparación y revisión de la información a publicar.

El contacto continuo entre el Consejo de Administración y el Asesor Registrado contribuye a garantizar que la información difundida al mercado, tanto a través de comunicaciones obligatorias como mediante presentaciones u otros soportes, sea coherente, consistente y conforme a la normativa aplicable.

El presente Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno se encuentra disponible en la página web corporativa de la Sociedad www.hlresocimi.com

Madrid, mayo de 2026