

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

GRUPO LAR RETAIL INVESTMENTS SOCIMI, S.A.**



DICIEMBRE 2025

El presente Documento Inicial de Acceso al Mercado ha sido preparado con ocasión de la incorporación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity (referido como el **“Mercado”** o **“BME Scaleup”**) de la totalidad de las acciones de la compañía GRUPO LAR RETAIL INVESTMENTS SOCIMI, S.A. (en adelante, **“GLRI”**, **“Compañía”**, **“Emisor”** o **“Sociedad”**). Este documento se ha redactado de acuerdo con el modelo establecido en el Anexo de la Circular 1/2025, emitida el 10 de abril, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (en adelante, **“Circular 1/2025 de BME Scaleup”**) designándose a ARMABEX Asesores Registrados, S.L. como Asesor Registrado en cumplimiento de lo establecido en la Circular 1/2025 de BME Scaleup y en la Circular 4/2023, de 4 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (en adelante, **“Circular 4/2023 de BME Scaleup”**).

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

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Inicial de Acceso al Mercado (en adelante, **“DIAM”**) al segmento de negociación BME Scaleup con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables de la Sociedad.

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

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

DECLARA

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

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Compañía en la preparación del DIAM, exigido por la Circular 1/2025 de BME Scaleup.

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

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

ARMABEX
ASESORES REGISTRADOS

Índice

Índice	3
1. Información general y relativa a la Compañía y su negocio	6
1.1 Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante. 6	
1.2 Auditor de cuentas de la Sociedad.	6
1.3 Identificación completa de la Sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del emisor, código LEI, sitio web del emisor...) y objeto social.	7
1.4 Descripción general del negocio del emisor, estrategia y ventajas competitivas.	8
1.5 Necesidades de financiación del emisor para llevar a cabo su actividad. Se incluirán las últimas operaciones de financiación llevadas a cabo.	18
1.6 Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una	19
1.7 Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...).	22
1.8 Referencia a aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor. .	23
1.9 Información financiera.	23
1.10 Indicadores clave de resultado.	27
1.11 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del Emisor.	27
1.12 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos).	29
1.13 Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.	29
1.14 Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.	33
1.15 Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 10% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.	33
1.16 Declaración sobre el capital circulante.	34

1.17 Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía.	34
1.18 Factores de riesgos	34
1.18.1 Riesgos operativos y de gestión	35
1.18.2 Riesgos financieros	37
1.18.3 Riesgos legales y regulatorios	39
1.18.4 Riesgos asociados al mercado de valores	41
1.18.5 Escenario económico y otros riesgos	43
2 Información relativa a las acciones	43
2.1 Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.....	44
2.2 Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.	44
2.3 Características principales de las acciones y de los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.	44
2.4 Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.	45
2.5 Compromisos de no venta o cesión, o de no emisión, asumidos por los accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el segmento BME Scaleup.	49
2.6 Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity y cambios de control de la Sociedad.....	50
2.7. En los casos en los que de forma voluntaria se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez, breve descripción del mismo y de su función.	52
3 Otra información de interés	52
4 Asesor Registrado y otros expertos o asesores	52
4.1. Información relativa al asesor registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor.	52
4.2. En caso de que el documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor..	53
4.3. Información relativa a asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación.	53

5 Tratamiento de datos de carácter personales	54
ANEXO I: CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES AUDITADAS 2024	55
ANEXO II: INFORME DE VALORACIÓN	56
ANEXO III: INFORME DE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA	57

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

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

D. Miguel Pereda Espeso, como persona física en su cargo de Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de la Sociedad, en virtud de facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 28 de noviembre de 2025, asume la responsabilidad por el contenido del presente DIAM, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular 1/2025 de BME Scaleup.

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

1.2 Auditor de cuentas de la Sociedad.

Las cuentas anuales individuales de la Compañía correspondientes al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 (incluidos en el **Anexo I**) han sido auditados por Ernst & Young, S.L. (en adelante, "**EY**"), domiciliada en Madrid, Calle Raimundo Fernández Villaverde número 65, 28003 Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 4.057, Folio 1, Sección 8ª, Hoja M-67774, Inscripción 1ª, con N.I.F. número B-78970506, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas bajo el número S-0530EY emitió su informe de auditoría con opinión favorable el 1 de agosto de 2025.

Dichas cuentas anuales individuales, incluidas en el **Anexo I**, incluyen a efectos comparativos las cifras no auditadas correspondientes al cierre del ejercicio 31 de diciembre de 2023.

La Junta General Extraordinaria de accionistas, como parte de las decisiones adoptadas con fecha 19 de septiembre 2025, nombró a Ernst & Young S.L. como auditor de cuentas de la Compañía para llevar a cabo la auditoría de sus cuentas anuales individuales correspondientes a los ejercicios cerrados el 31 de diciembre 2025, 2026, y 2027.

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

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

Fecha de Constitución: 3 de julio de 2003, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Carmen Boulet Alonso, bajo el número 631 de su protocolo quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 11 de agosto de 2003, tomo 19.081, hoja M333671 y folio 158.

Nombre legal: GRUPO LAR RETAIL INVESTMENTS SOCIMI, S.A.

Nombre Comercial: “GLRI”

Número de Identificación Fiscal: A83713792

País de residencia: España

Domicilio social: Calle María de Molina, nº 39, Planta 10ª, 28006, Madrid, España

Forma jurídica: Sociedad Anónima o S.A.

Legislación bajo la que opera el Emisor: Ley española

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

Código LEI: 959800MCF9ECHRLVC485

1.3.2. Inscripción en el régimen fiscal especial de SOCIMI

El 19 de septiembre de 2025, la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, sobre Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, en su redacción modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, sobre medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal (en adelante, la “Ley SOCIMI”). Dicho acuerdo fue comunicado a la Administración Tributaria el 23 de septiembre de 2025.

1.3.3. Objeto Social

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

“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 sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“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.*
- 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.*

Se exceptúan del objeto social aquellas actividades reservadas por las leyes a ciertos tipos de sociedades, así como para las que se precise una autorización o título habilitante con el que la Sociedad no cuente o para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta Sociedad.

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.”

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

Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima acogida al régimen fiscal especial aplicable a las compañías cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario – “SOCIMI” o “SOCIMIs”).

Es una sociedad dependiente de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A., sociedad cabecera que, con más de 50 años en el sector inmobiliario, tiene por objeto la Inversión, Promoción y Gestión de Activos Inmobiliarios. Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A cuenta con equipos multidisciplinares que aportan una sólida experiencia en la gestión de proyectos inmobiliarios, tanto los que desarrolla en solitario como los que se enmarcan en alianzas con inversores nacionales e internacionales. Por tipología de producto, está especializado en los sectores terciario y residencial, con especial énfasis en los centros y parques comerciales, logístico y living.

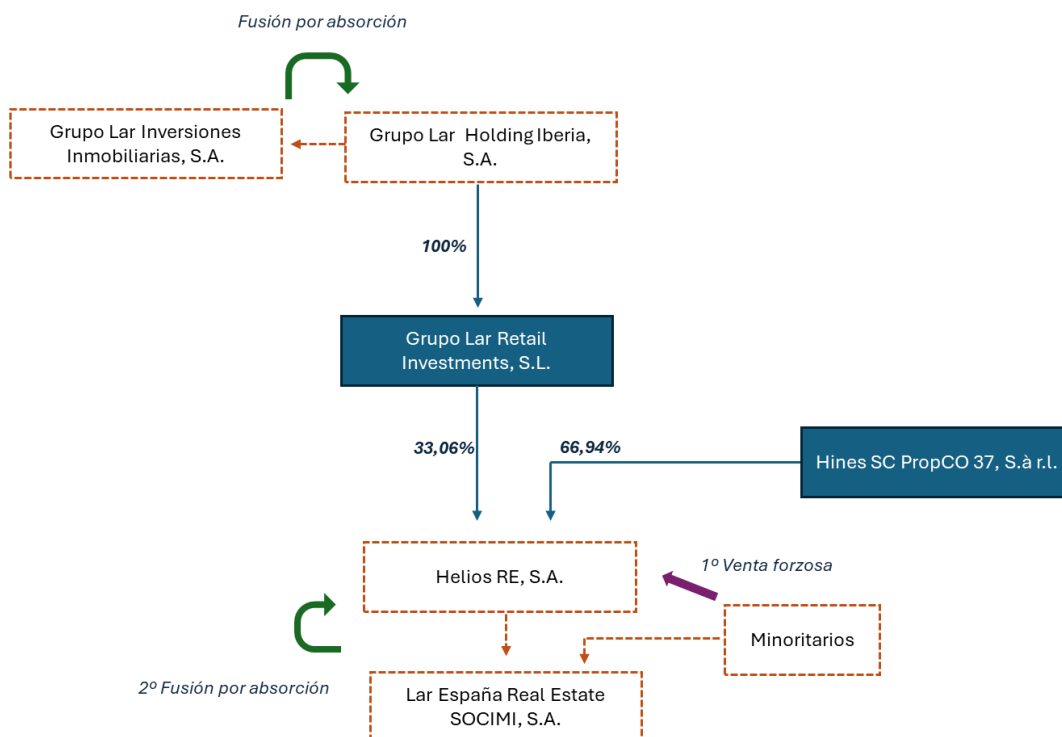
1.4.1. Historia de la Compañía

A continuación, se recoge la trayectoria de Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A. y los hitos más relevantes desde su constitución. Dado que en el desarrollo de su historia han tenido lugar distintos procesos de fusión que afectan tanto a sociedades participadas como a su accionista principal, con el fin de ofrecer mayor claridad al inversor se presenta, en primer lugar, una relación de las principales entidades intervinientes en dichos procesos, las cuales serán mencionadas a lo largo del presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (DIAM).

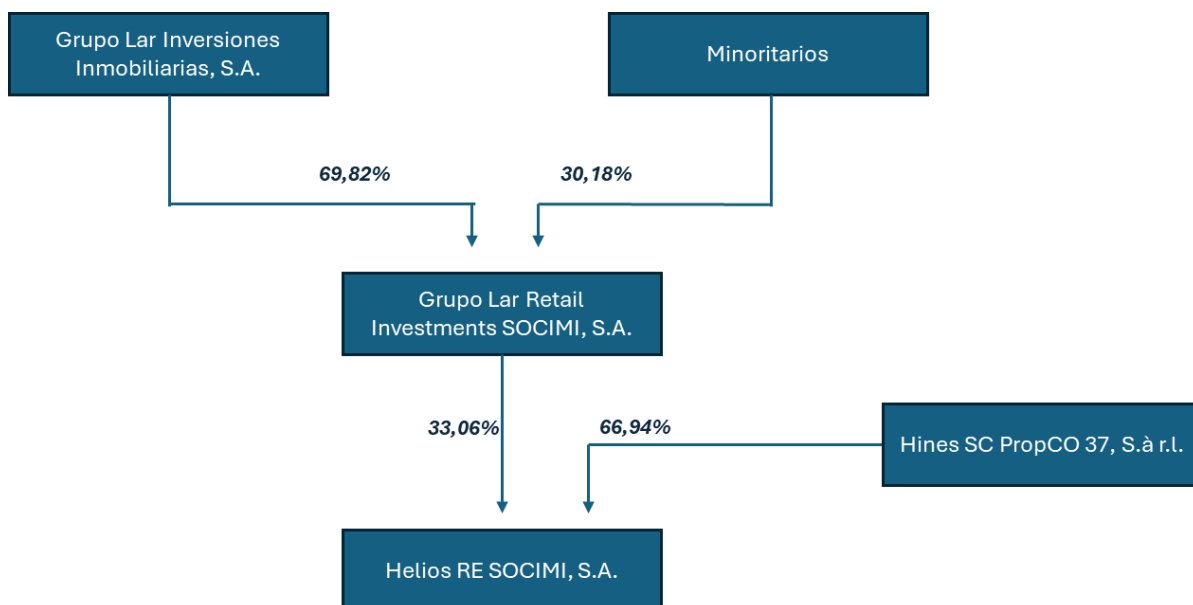
- **Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A.** (anteriormente *Desarrollos Ibéricos Lar, S.L.* y con posterioridad *Grupo Lar Retail Investments, S.L.*).
- **Helios RE, S.A.**, sociedad participada por GLRI y posteriormente absorbida en el marco de la fusión inversa con *Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.*
- **Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.**, inicialmente participada por *Helios RE, S.A.*, y con posterioridad, sociedad absorbente en la fusión inversa con dicha entidad. Tras la fusión inversa, esta entidad paso a denominarse *Helios RE SOCIMI, S.A.*
- **Helios RE SOCIMI, S.A.**, sociedad resultante de la fusión inversa entre *Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.* (sociedad absorbente) y *Helios RE, S.A.* (sociedad absorbida), participada por GLRI y *Hines PropCo 37, S.à r.l.*
- **Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.**, accionista mayoritario de GLRI y sociedad absorbente de *Grupo Lar Holding Iberia, S.A.*
- **Grupo Lar Holding Iberia, S.A.**, sociedad absorbida por *Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.*
- **Hines SC PropCo 37, S.à r.l.**, sociedad de derecho luxemburgués y accionista, junto con GLRI, de *Helios RE SOCIMI, S.A.*

A continuación, se presentan dos ilustraciones que recogen la estructura societaria de la Compañía y sus principales sociedades vinculadas. La primera refleja la situación previa a los procesos de fusión (“**Estructura Previa**”) y la segunda muestra la configuración resultante tras dichos procesos (“**Estructura Actual**”). Estos procesos serán descritos a continuación como parte de la descripción de la historia que vincula a la Compañía.

Estructura societaria previa a los procesos de fusiones



Estructura societaria resultante de las fusiones – Estructura Actual



3 Julio 2003 → Se constituye la Sociedad por tiempo indefinido con la denominación social Desarrollos Ibéricos Lar Grosvenor, S.L.U.

9 Abril 2010 → La Sociedad acuerda cambiar su denominación social a Desarrollos Ibéricos Lar, S.L.U.

23 Diciembre 2010 → La Sociedad reduce su capital social en un importe de 3.900.000 euros, de forma que el capital social pasó a la cifra de 100.000 euros, todo ello mediante la amortización de 3.900.000 participaciones sociales, numeradas de la 100.001 a la 4.000.000, ambas inclusive, de un euro de valor nominal cada una de ellas.

30 Mayo 2018 → Aportación de fondos al patrimonio neto de la Sociedad por parte de su socio único en un importe de 2.526.081,15 euros. El 27 de mayo de 2021 la Sociedad devolvió parte de esta aportación de socios a su socio único en un importe de 65.000 euros.

31 Diciembre 2023 → A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tenía como socio único a Grupo Lar Holding Iberia, S.A., compañía que fue absorbida en un proceso de fusión durante el ejercicio 2024 por su socio único, Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A., pasando a ser esta última el titular de la totalidad de las participaciones de la Sociedad.

14 Junio 2024 → Aportación de fondos al patrimonio neto de la Sociedad por parte de su socio único en un importe de 50.000 euros con la finalidad de mejorar la situación patrimonial de la Sociedad.

5 Julio 2024 → La Sociedad y Hines PropCo 37 S.à r.l. adquirieron la sociedad Helios RE, S.A. con el fin de formular la oferta pública de adquisición voluntaria de acciones sobre la totalidad de las acciones representativas del capital social de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.

8 Julio 2024 → Cambio de denominación social de la Sociedad a Grupo Lar Retail Investments, S.L.U.

11 Julio 2024 → La Compañía suscribe un acuerdo de inversión y de accionistas relativo a Helios RE, S.A., inicialmente con, entre otros, Hines PropCo 37 S.à r.l., posteriormente modificado el 2 de octubre de 2024 (el “Acuerdo de Inversión y de Accionistas de Helios”). Las condiciones de dicho acuerdo se encuentran descritas en la Sección 2.4 “Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto”. En el marco de los compromisos adquiridos en relación con la oferta pública de adquisición voluntaria sobre las acciones de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. y D. Miguel Pereda Espeso se comprometieron a no acudir a la oferta pública de adquisición con las acciones de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. de su titularidad (representativas del 10,15% de su capital social) y a aportarlas a la Sociedad. A su vez,

la Sociedad se comprometió a aportar las referidas acciones a Helios RE, S.A., inmediatamente tras la liquidación de la oferta pública de adquisición.

18 Julio 2024 → Aportación de fondos al patrimonio neto de la Sociedad por parte de su socio único en un importe de 753.735,98 euros.

28 Noviembre 2024 → La CNMV autoriza la oferta pública de adquisición formulada por Helios RE, S.A. sobre la totalidad de las acciones representativas del capital social de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.

20 Diciembre 2024 → La CNMV comunica el resultado positivo de la oferta pública de adquisición formulada por Helios RE, S.A. sobre la totalidad de las acciones representativas del capital social de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.

23 Diciembre 2024 → El socio único de la Sociedad decidió (i) aumentar el capital social de la Sociedad, con desembolso mediante aportaciones dinerarias, en un importe de 1.147.820 euros, de forma que el capital social de la Sociedad pasó a la cifra de 1.247.820 euros, todo ello mediante la creación de 1.147.820 nuevas participaciones sociales, numeradas de la 100.001 a la 1.247.820, ambas inclusive, de un euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima total por importe de 21.908.569 euros, a razón de 19,09 euros por cada nueva participación social creada; y (ii) aumentar el capital social de la Sociedad, con desembolso mediante aportaciones no dinerarias, en un importe de 3.525.858 euros, de forma que el capital social de la Sociedad pasó a la cifra de 4.773.678 euros, todo ello mediante la creación de 3.525.858 nuevas participaciones sociales, numeradas de la 1.247.821 a la 4.773.678, ambas inclusive, de un euro de valor nominal cada una de ellas y de igual clase a las existentes, con contravalor de aportaciones no dinerarias consistentes en 8.496.045 acciones de Lar España, representativas del 10,15% de su capital social. Esta segunda ampliación de capital se aprobó con una prima total por importe de 66.991.315,50 euros, a razón de 19 euros por cada nueva participación social creada. Concretamente, los fondos aportados a la Sociedad en la ampliación de capital dineraria fueron posteriormente aportados a Helios RE, S.A., con el fin de que esta, junto con las aportaciones realizadas por Hines PropCo 37 S.à r.l., tuviera el capital suficiente para liquidar la Oferta. Asimismo, las acciones de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. aportadas a la Sociedad fueron posteriormente aportadas a Helios RE, S.A., de forma que, tras la operación de squeeze-out, Helios RE, S.A. se convirtió en el único accionista de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.

27 Diciembre 2024 → Liquidación de la oferta pública de adquisición formulada por Helios RE, S.A. sobre la totalidad de las acciones representativas del capital social de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.

24 Enero 2025 → La Sociedad amplía su capital social en un importe de 123.763 euros, de forma que el capital social de la Sociedad pasó a la cifra de 4.897.441 euros, y una prima de emisión de 3.395.115 euros, todo ello mediante la creación de 123.763 nuevas participaciones sociales, numeradas de la 4.773.679 a la 4.897.441, ambas inclusive, de un euro de valor nominal cada

una de ellas. La Sociedad también decidió crear dos clases de participaciones sociales, quedando, por tanto, divididas las participaciones sociales de la Sociedad en las siguientes clases: (i) Clase A: participaciones sociales números 1-A al 100.000-A, 1.318.095-A al 4.761.228-A, y 4.773.679-A al 4.897.441-A, todas ellas inclusive; y (ii) Clase B: participaciones sociales 110.001-B al 1.318.094-B, y 4.761.229-B al 4.773.678-B, todas ellas inclusive.

31 Enero 2025 → Se firma el contrato de prestación de servicios entre Grupo Lar Retail Investment, S.L. y Grupo LAR Management Services Iberia, S.L.U. Las condiciones y servicios que prestar en este contrato son descritas en la Sección 1.4.3 “Modelo de negocio, estrategia y política de inversión, y ventajas competitivas de la Compañía” del presente DIAM.

11 Febrero 2025 → Al haberse cumplido los requisitos previstos en la normativa de aplicación para el ejercicio del derecho de venta forzosa (*squeeze-out*) y para el ejercicio del derecho de compra forzosa (*sell-out*) por parte de los restantes accionistas de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., Helios RE, S.A. exigió la venta forzosa (*squeeze-out*) de la totalidad de las acciones de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. de las que no era titular.

13/14 Febrero 2025 → Tras la liquidación de la venta forzosa, las acciones de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. se excluyen de negociación de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y se incorporan a cotización en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity. Tras la liquidación de la venta forzosa, Helios RE, S.A. pasa a ser su accionista único, siendo su estructura accionarial:

- Grupo Lar Retail Investments, S.L., que mantuvo el 33,06 % de Helios RE, S.A.
- Hines SC PropCO 37, S.à r.l. que controla el 66,94 % restante.

3 Marzo 2025 → Se firma el contrato de prestación de servicios de contabilidad entre la Compañía y KPMG. Las condiciones y servicios a prestar en este contrato son descritas en la Sección 1.4.3 “Modelo de negocio, estrategia y política de inversión, y ventajas competitivas de la Compañía” del presente DIAM.

18 Agosto 2025 → Se inscribe en el registro mercantil la fusión inversa, en la que Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. absorbe a Helios RE, S.A., adoptando su denominación social “Helios RE SOCIMI, S.A.”. Con esta inscripción en el registro mercantil, se consolida la actual estructura accionarial y el control del vehículo de inversión. En la actualidad, la Sociedad es titular del 33,06% del capital social de Helios RE, S.A., siendo Hines PropCo 37 S.à r.l. titular del restante 66,94%.

19 Septiembre 2025 → A fin de que Grupo Lar Retail Investments, S.L. se acogiese al régimen fiscal especial en el Impuesto de Sociedades propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (el “**Régimen SOCIMI**”), los socios acordaron por unanimidad aprobar un nuevo texto refundido de los estatutos sociales que incluyese las menciones mínimas estatutarias que una entidad debe tener para solicitar el acogimiento a dicho régimen, entre ellas, la unificación de la clase y serie de las participaciones para que fueran

iguales. Acto seguido, los socios aprobaron por unanimidad, entre otros, los siguientes puntos del día: (i) acogimiento al régimen SOCIMI y la comunicación correspondiente a la AEAT; (ii) transformación de la Compañía en Sociedad Anónima, acuerdo que incluyó, entre otros, (a) la aprobación de un nuevo texto estatutario adaptado a los requisitos de una sociedad anónima; (b) la creación de la página web de la Compañía; y (c) la reelección de los miembros del consejo de administración, compuesto por tres miembros; (iii) incorporación a BME Scaleup; (iv) nombramiento de Ernst & Young, S.L. como auditor de cuentas para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de los siguientes años: 2025, 2026 y 2027, y (v) aprobación de los pactos parasociales de la Compañía. Los acuerdos de aprobación del texto estatutario adaptado al Régimen SOCIMI se elevaron a público ante el notario de Madrid don Ignacio Paz-Ares Rodríguez el 22 de septiembre de 2025, con número de protocolo 3.840 y los acuerdos relativos a la transformación se elevaron a público el mismo día y ante el mismo notario, con el número 3.841 de su protocolo. Todos estos acuerdos han sido inscritos en el Registro Mercantil de Madrid.

23 Septiembre 2025 → Grupo Lar Retail Investments, S.L. comunica formalmente la opción por la aplicación del régimen especial de SOCIMI a la AEAT.

20 Octubre 2025 → La Compañía se transformó en sociedad anónima, bajo la denominación GRUPO LAR RETAIL INVESTMENTS SOCIMI, S.A., el día 22 de septiembre de 2025, mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, don Ignacio Paz-Ares Rodríguez, con el número 3.841 de su protocolo, quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 20 de octubre de 2025, bajo el folio electrónico IRUS 1000271141754, hoja M-333671, inscripción 35.

28 Noviembre 2025 → El Consejo de Administración de la Compañía acordó aprobar un precio de referencia por acción de 20 euros. El detalle y justificación del precio de referencia acordado por el Consejo de Administración puede encontrarse en el apartado 1.6.1. del DIAM.

1.4.2 Datos de inversión de la Compañía

La actividad de la Compañía se centra exclusivamente en la inversión en vehículos cotizados del sector inmobiliario, particularmente en otras SOCIMIs. En este contexto, la Compañía no posee activos inmobiliarios en balance ni participa en la gestión directa de los mismos si no que se beneficia de manera indirecta de los resultados y de la creación de valor generados por Helios RE SOCIMI, S.A., ya que su única inversión consiste en la participación del 33,06 % del capital social de dicha sociedad, actuando únicamente como vehículo de inversión patrimonialista.

Helios RE SOCIMI, S.A. es el vehículo a través del cual la Compañía canaliza su exposición al mercado inmobiliario retail en España. A la fecha de publicación del DIAM, esta sociedad cuenta con un portfolio compuesto por 10 activos inmobiliarios, entre los que se incluyen 7 centros comerciales y 3 parques de medianas superficies, con un valor de mercado conjunto de 1.334 millones de euros y una superficie bruta alquilable de más de 463.000 m² a 30 de junio de 2025.

Estos activos, distribuidos estratégicamente por diferentes regiones del país, ofrecen una diversificación geográfica significativa y una sólida base de inquilinos formada por operadores nacionales e internacionales en sectores como moda, restauración, ocio y bienes de consumo.

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

La actividad principal de la Compañía consiste en la tenencia, gestión y administración de la participación de la que es titular en la sociedad española Helios RE SOCIMI, S.A.

El negocio de Helios RE SOCIMI, S.A. consiste en la inversión en el sector inmobiliario español, específicamente en el segmento minorista (centros y parques comerciales) siguiendo una política consistente de rotación de activos, ya sea directamente o a través de filiales 100% participadas.

El modelo de negocio de la Compañía se fundamenta en la inversión indirecta en activos inmobiliarios urbanos en explotación, a través de participaciones en entidades que operan bajo el régimen SOCIMI. Esta aproximación permite acceder a carteras diversificadas de inmuebles generadores de rentas recurrentes, sin asumir directamente la gestión operativa de los activos, lo que contribuye a una mayor eficiencia y control del riesgo.

La Compañía tiene contratada la gestión del vehículo y la contabilidad de este, a Grupo Lar Management Services Iberia (“GLMSI”) y KPMG Abogados, S.L.P. (“KPMG”), respectivamente. A continuación, se detallan los principales términos de cada contrato:

1. Contrato de gestión y asesoramiento integral con Grupo Lar Management Services Iberia (“GLMSI”)

En virtud del Contrato de Prestación de Servicios, GLMSI presta servicios a la Compañía consistentes en la gestión, administración y asesoramiento integral de la Sociedad, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, servicios de administración, control presupuestario y financiero, gestión contable y fiscal, asesoramiento jurídico, apoyo en el cumplimiento de los requisitos legales aplicables, recursos humanos, consultoría y apoyo a los órganos sociales, alta dirección, asistencia tecnológica y, en general, todas aquellas actividades orientadas a la supervisión del negocio y de la actividad de la Compañía.

El contrato se suscribió el 31 de enero de 2025, pero la fecha de efectos del contrato fue del 1 de enero de 2025, con una duración inicial de un año hasta el 31 de diciembre de 2025. El contrato se entenderá prorrogado tácitamente por períodos sucesivos de un año, salvo notificación en contrario de cualquiera de las partes con al menos 30 días de antelación a la fecha de vencimiento o de cualquiera de las prórrogas.

Por la prestación de los servicios, GLMSI percibirá honorarios de 30.000 euros anuales, que se facturarán mensualmente a razón de 2.500 euros por mes, correspondientes a los servicios prestados en el mes vencido. A dichos honorarios se añadirán, en su caso, otros costes en los

que la Compañía incurra como consecuencia de la prestación de los servicios, tales como honorarios de abogados, notarios o servicios externos de IT. El pago se efectuará mensualmente, una vez presentada la correspondiente factura, dentro de los 15 primeros días del mes siguiente, mediante transferencia bancaria a la cuenta designada por GLMSI.

El contrato podrá terminarse por expiración del plazo, por mutuo acuerdo de las partes o por incumplimiento grave de cualquiera de las partes, notificando fehacientemente a la parte incumplidora y otorgándole un plazo de 15 días para subsanar el incumplimiento. Ninguna de las partes podrá ceder el contrato, total o parcialmente, sin consentimiento previo por escrito de la otra parte, salvo que la cesión se realice a una sociedad del mismo grupo empresarial, en cuyo caso la cesionaria quedará subrogada en todos los derechos y obligaciones.

El contrato no recoge disposiciones específicas en materia de cambio de control.

2. Contrato de gestión y asesoramiento contable, administrativa y fiscal con KPMG Abogados, S.L.P (“KPMG”)

El contrato tiene por objeto la prestación de servicios profesionales por parte de KPMG Abogados, S.L.P. a la Compañía, consistentes en la externalización integral de los servicios contables, fiscales y administrativos de la Compañía. Los servicios incluyen la llevanza de la contabilidad financiera, la elaboración y legalización de libros y cuentas anuales, el cumplimiento de las obligaciones tributarias recurrentes, la preparación y presentación de las declaraciones fiscales, la asistencia en la determinación del Impuesto sobre Sociedades bajo el régimen SOCIMI, el asesoramiento contable y fiscal continuado y la gestión de notificaciones electrónicas ante la Agencia Tributaria.

Por la prestación de los servicios, KPMG percibirá honorarios de 62.400 euros anuales, que se facturarán mensualmente a razón de 5.200 euros por mes, correspondientes a los servicios prestados.

El contrato podrá ser resuelto de forma anticipada por cualquiera de las partes mediante notificación fehaciente con un preaviso mínimo de 30 días naturales. En caso de resolución sin causa durante los seis primeros meses desde el inicio de los servicios, la parte que resuelva deberá abonar una penalización equivalente a dos mensualidades.

En caso de cambio de control de la Compañía, ésta deberá notificar a KPMG en un plazo máximo de cinco días hábiles desde la ejecución del cambio, indicando la identidad del nuevo propietario o entidad adquirente.

Las partes podrán acordar prórrogas o extensiones del contrato previo acuerdo escrito, revisando en su caso los honorarios conforme al IPC del año anterior o a la nueva volumetría de trabajo de la Compañía.

3. Acuerdo de inversión y de accionistas de Helios RE SOCIMI, S.A.

La Compañía es parte de un acuerdo de inversión y de accionistas relativo a Helios RE SOCIMI, S.A., suscrito inicialmente con, entre otros, Hines PropCo 37 S.à r.l., el 11 de julio de 2024, y posteriormente modificado el 2 de octubre de 2024 (el “**Acuerdo de Inversión y de Accionistas de Helios**”). Entre otras cuestiones, el Acuerdo de Inversión y de Accionistas de Helios RE SOCIMI, S.A. regula las relaciones entre la Compañía y Hines PropCo 37 S.à r.l., como únicos accionistas de Helios RE SOCIMI, S.A. (e.g., mayoría reforzada en Junta y Consejo, régimen de transmisión de acciones). Las condiciones de este acuerdo son descritas a continuación ya que afectan directamente a la gestión del único activo de la Compañía:

- (i) un régimen reforzado de gobierno corporativo, en virtud del cual determinadas materias reservadas de junta y consejo —como aumentos o reducciones de capital no obligatorios, modificaciones estatutarias que afecten a los derechos de los accionistas, endeudamiento que supere un determinado umbral de apalancamiento, desinversiones relevantes y operaciones vinculadas— requieren el voto favorable de GLRI;
- (ii) la composición del consejo de administración, formado por cinco miembros, de los cuales Hines PropCo 37 S.à r.l. designa tres (incluyendo al presidente) y GLRI dos, correspondiendo a GLRI asimismo la designación del secretario del consejo;
- (iii) un régimen de transmisión de acciones que establece un periodo inicial de indisponibilidad, así como derechos de primera oferta, acompañamiento (*tag-along*) y arrastre (*drag-along*), con determinadas excepciones para transmisiones intragrupo; y
- (iv) un compromiso de exclusividad por el que las partes se obligan a no realizar determinadas inversiones o actividades que compitan con el negocio de Helios dentro de los parámetros fijados en el acuerdo.

1.4.3.1. Política de inversión

La estrategia de inversión de la Compañía se orienta hacia la creación de valor a largo plazo mediante la selección de vehículos que cumplan con criterios estrictos de gobernanza, transparencia y sostenibilidad. En cuanto a gobernanza y transparencia, la Compañía prioriza estructuras de gestión que garanticen una adecuada supervisión, la existencia de procesos decisorios claros y la alineación de intereses entre los distintos grupos de interés. Asimismo, se valoran altos estándares de divulgación de información, tanto financiera como no financiera, que permitan un seguimiento riguroso de la evolución de las inversiones, así como el cumplimiento de las mejores prácticas del mercado en materia de control interno, integridad corporativa y comunicación con los accionistas. La participación en Helios RE SOCIMI, S.A. responde plenamente a esta filosofía.

La política de inversión se caracteriza por un enfoque prudente y disciplinado, priorizando la preservación del capital y la generación de flujos de caja estables. Las decisiones de inversión se basan en análisis financieros rigurosos, valoraciones independientes y criterios de sostenibilidad, prestando especial atención a la calidad de los activos, la ubicación estratégica y la capacidad de revalorización de los inmuebles.

En línea con esta política de gestión responsable, la Compañía establece como objetivo mantener el apalancamiento en niveles mínimos, dado que su estructura financiera ha estado históricamente basada principalmente en capital propio, evitando así que niveles elevados de deuda puedan comprometer la estabilidad del proyecto. En caso de que sea necesario recurrir a financiamiento en el futuro, el Consejo de Administración evaluará la operación en su momento. Asimismo, la tipología de activos objetivo se centra en la selección de SOCIMIs con un portfolio enfocado en el sector comercial, preferentemente ubicados en España, sin necesidad de precisar comunidades autónomas concretas, pero sí asegurando que se trate de localizaciones con solidez económica, demanda estable y potencial de crecimiento.

La Compañía se embarca en esta visión con el objetivo principal de maximizar los ingresos a medio plazo y ofrecer rentabilidades a los inversores. Este compromiso representa una oportunidad para participar en el dinámico sector inmobiliario español, especialmente en el arrendamiento de activos comerciales, con el fin de generar retornos sólidos y gestionar riesgos de manera eficiente.

1.4.3.2. Ventajas competitivas

Las ventajas competitivas de la Compañía se derivan de su capacidad para acceder a oportunidades de inversión de calidad mediante alianzas estratégicas, como la participación en Helios RE SOCIMI, S.A., así como de su conocimiento profundo del mercado inmobiliario y su enfoque disciplinado en la gestión de riesgos. Esta combinación le permite posicionarse como un actor sólido en el ámbito de la inversión inmobiliaria institucional.

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

A la fecha del DIAM, la Sociedad no ha suscrito ningún contrato de financiación; sin embargo, ha realizado diversas operaciones de ampliación de capital y aportaciones de fondos al patrimonio neto, destacándose las siguientes: el 30 de mayo de 2018, el socio único aportó 2.526.081,15 euros para reforzar la situación patrimonial de la Sociedad, de los cuales se devolvieron 65.000 euros el 27 de mayo de 2021. Posteriormente, el 14 de junio de 2024 se realizó una aportación adicional de 50.000 euros, seguida de otra el 18 de julio de 2024 por importe de 753.735,98 euros, todas ellas con la finalidad de fortalecer la liquidez y el patrimonio de la Sociedad.

El 23 de diciembre de 2024 se llevó a cabo una importante ampliación de capital, que incluyó tanto aportaciones dinerarias como no dinerarias: en el aumento dinerario se emitieron 1.147.820 nuevas participaciones por un importe de 1.147.820 euros, con una prima de emisión de 21.908.569 euros, cuyos fondos fueron destinados a Helios RE, S.A. para financiar la liquidación de la oferta pública de adquisición sobre Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. En el aumento no dinerario se crearon 3.525.858 nuevas participaciones por un importe de 3.525.858 euros, con una prima de emisión total de 66.991.315,50 euros, mediante la aportación de

8.496.045 acciones de Lar España (10,15% de su capital social), las cuales también se destinaron a Helios RE, S.A.

Finalmente, el 24 de enero de 2025, la Sociedad amplió su capital en 123.763 euros mediante la creación de 123.763 nuevas participaciones, con una prima de emisión de 3.394.264 euros, con el objetivo de fortalecer su patrimonio y reorganizar la estructura de clases de participaciones sociales.

1.6 Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una

1.6.1. Valoración de la compañía

Durante el periodo comprendido entre febrero de 2024 y junio de 2025 se han realizado 44 transacciones entre partes independientes, tanto inversores institucionales como particulares, por un total de 1.465.713 participaciones (29% del número de participaciones en circulación antes de la conversión a sociedad anónima). Entre estas operaciones destaca la más reciente relevante, realizada el 19 de febrero de 2025, detallada en la Sección 8.3 del informe de valoración incluido en el Anexo II, en la que Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. transmitió a Southway Capital Real Estate Fund I, SICCC, S.A. un total de 244.877 participaciones Clase A, representativas de aproximadamente un 5% del capital social, por un precio total de 4.897.540 euros, formalizada a 20€/participación. Las 44 transacciones fueron efectuadas en condiciones de mercado y constituyen referencias recientes y observables del valor de la Sociedad. No obstante, dado que estas operaciones no se ejecutaron dentro del plazo máximo de seis meses previsto en la Circular 1/2025 de BME Scaleup para la determinación del precio de referencia inicial, la Compañía encargó a Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. (en adelante, “Gesvalt”) la elaboración de un informe de valoración del Emisor a fecha 30 de septiembre de 2025. Dicho informe ha sido emitido el 27 de noviembre de 2025 y se incluye en el **Anexo II** del presente DIAM. A continuación, se detalla el proceso de valoración:

Información utilizada para la valoración realizada por Gesvalt

- Informe de auditoría 31/12/2024 – Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A.
- Costes de Estructura – Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A.
- Valores netos contables – Helios RE SOCIMI, S.A.
- Valor de venta Txigundi y Las Huertas – Helios RE SOCIMI, S.A.
- Valor de la acción a 26/09/2025 Helios RE SOCIMI, S.A.

Metodología empleada por Gesvalt

Gesvalt considera que el método que mejor refleja – de forma más precisa y fiel – el valor real de la Compañía es el método patrimonial (Triple-NAV Ajustado). Este enfoque se fundamenta en la estimación del valor razonable del patrimonio de la sociedad ajustando el valor contable a

valores de mercado. En este caso, se toma como referencia el patrimonio neto consolidado de Helios RE SOCIMI, S.A. a 30 de septiembre de 2025, fecha que ofrece la imagen financiera más reciente tras la fusión inversa realizada durante el ejercicio con LAR España Real Estate SOCIMI, S.A. que incluye principalmente el reparto de dividendos y la reestructuración de la deuda. Sobre este patrimonio se aplica el porcentaje de participación del 33,06%, obteniéndose el valor razonable de la participación. Posteriormente, se compara dicho importe con el valor en libros registrado en Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A., lo que permite identificar la plusvalía latente existente a la fecha de valoración.

Además del ajuste por la participación, se incorporan las plusvalías generadas por la venta de los activos Txingudi y Las Huertas, junto con la deducción del valor presente de los costes de estructura asociados a la sociedad. La combinación de estos elementos permite obtener un valor patrimonial ajustado que refleja de forma estática la situación financiera de la compañía a la fecha de referencia, en línea con la naturaleza del método patrimonial, basado en la reexpresión del balance y no en expectativas de generación de beneficios.

Conclusiones del valor

GRUPO LAR RETAIL INVESTMENTS SOCIMI, S.A.	Euro (€)
	M. Patrimonial
Valor contable del patrimonio	97.883.312
Ganancias de capital (+) / Pérdidas de capital (-)	47.891.364
Plusvalía del Vía capitalización bursátil	-
Plusvalía de la venta de los activos de Txingudi y Las Huertas	245.890
Plusvalía generada por la metodología patrimonial	47.645.474
Impuestos (0%)	-
Costes de estructuración	-1.995.626
Valor Patrimonio Ajustado	143.779.051

Si bien el valor patrimonial obtenido constituye el indicador más próximo al valor teórico de la Compañía, el Consejo de Administración ha optado por aplicar un criterio prudente y conservador y, en su reunión del 28 de noviembre de 2025, acordó fijar en 20 euros por acción el precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity. Este precio se fundamenta principalmente en la evidencia aportada por las transacciones reales realizadas en los dos últimos años, un total de 44 operaciones —incluida la del 19 de febrero de 2025— que se han ejecutado de forma consistente a 20 euros por acción y que representan el mejor referente observable del valor de mercado.

Adicionalmente, y de forma complementaria a este análisis basado en operaciones efectivamente realizadas, el Consejo ha considerado el valor estimado mediante el método patrimonial en el informe de valoración elaborado por Gesvalt, que fija un valor de 29 euros por acción, si bien ha estimado necesario, conforme a su propio criterio, ajustar dicho valor para

reflejar las condiciones de mercado y el descuento que, a juicio del Consejo, resulta habitual respecto al NAV al que cotizan los vehículos inmobiliarios comparables en España.

En virtud de lo anterior, y dado que el capital social está dividido en 4.897.441 acciones, el valor total de la Sociedad asciende a 97.948.820 euros.

1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios

La Compañía no posee activos inmobiliarios en su balance directo. Su exposición al sector se canaliza a través de su participación en Helios RE SOCIMI, S.A., especializada en la adquisición y gestión de activos retail en España. Helios RE SOCIMI, S.A. cuenta con una cartera de 10 propiedades estratégicamente ubicadas, compuesta por 7 centros comerciales y 3 parques de medianas, con un valor de mercado estimado de 1.334 millones de euros a 30 de junio de 2025. Las sociedades de valoración que han realizado las valoraciones de las inversiones inmobiliarias del Grupo son CBRE y Cushman & Wakefield. La cartera suma alrededor de 463.000 m² de superficie bruta alquilable y presenta niveles de ocupación superiores al 96 %.

Entre los activos se encuentra Lagoh (Sevilla), con más de 69.734 m², con más de 140 operadores y una afluencia superior a 12 millones de visitantes anuales. Le sigue Portal de la Marina (Alicante), con cerca de 40.000 m² y una oferta comercial destacada por Zara, H&M, Eroski y cines. En el área de Barcelona, Ànec Blau (Castelldefels) supera los 30.000 m² tras una reciente renovación. Otros centros relevantes son El Rosal (Ponferrada), con cerca de 50.000 m², y As Termas (Lugo), con más de 33.000 m² y operadores como Primark, Decathlon y Yelmo Cines. En cuanto a los *retail parks*, destacan VidaNova Parc (Valencia), con más de 45.000 m², Megapark (Barakaldo), con más de 80.000 m² y presencia de un Ikea, y Abadía (Toledo), con más de 43.000 m² en una ubicación estratégica.

A continuación, se muestra una tabla con la composición de los activos de Helios RE SOCIMI, S.A.

Activo	Tipología	Ubicación	Superficie Bruta Alquilable (m2)	Nº de arrendadores
Abadía	Parque comercial	Toledo, España	43.109 m2	59
VidaNova Parc	Parque comercial	Valencia, España	45.568 m2	31
Megapark	Parque comercial	Barakaldo, España	80.797 m2	81

Lagoh	Centro comercial	Sevilla, España	69.734 m2	140
Albacenter	Centro comercial	Albacete, España	27.199 m2	59
Portal de la Marina	Centro comercial	Alicante, España	40.309 m2	97
Ànecblau	Centro comercial	Barcelona, España	29.084 m2	87
Gran Vía de Vigo	Centro comercial	Vigo, España	41.447 m2	94
El Rosal	Centro comercial	León, España	50.814 m2	97
As Termas	Centro comercial	Lugo, España	35.143 m2	75

Con a esta composición, Helios RE SOCIMI, S.A. garantiza una generación de rentas estable y recurrente, al tiempo que aplica una estrategia activa de gestión patrimonial orientada a la revalorización de los inmuebles. Esta estrategia se centra en la modernización de los activos, la optimización del mix comercial y la mejora de la experiencia del cliente, con el objetivo de reforzar el posicionamiento competitivo de la cartera en un entorno marcado por la transformación del sector retail y la evolución de los hábitos de consumo.

La Compañía tiene una estrategia enfocada en ubicaciones consolidadas, activos prime y operadores de primer nivel, Helios RE SOCIMI, S.A. ha logrado una base de ingresos recurrentes y diversificados, reconocida con premios como el EPRA Gold Award. Para la Compañía, esta participación representa una exposición eficiente al mercado inmobiliario retail sin necesidad de gestionar activos directamente en balance.

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

La Compañía ha externalizado la gestión del vehículo y la llevanza de su contabilidad a Grupo Lar Management Services Iberia, S.A. y a KPMG Abogados, S.L.P., respectivamente. Los términos y condiciones aplicables a dichos contratos se encuentran descritos en la Sección 1.4.3 “Modelo de negocio, estrategia y política de inversión, y ventajas competitivas de la Compañía”. Fuera de los contratos mencionados, no existen acuerdos relevantes con otros proveedores de servicios, salvo el celebrado con Ernst & Young, S.L., en su calidad de auditor de las cuentas anuales de la Compañía.

Asimismo, la Compañía incurre en determinados gastos de explotación derivados de su actividad, que comprenden gastos legales —incluidos los correspondientes a servicios notariales—, servicios contables y fiscales, honorarios de gestión y otros servicios de asesoramiento necesarios para el adecuado funcionamiento del vehículo.

En lo que respecta a la concentración de clientes o productos, no resulta de aplicación para la Compañía, dado que opera exclusivamente como vehículo de tenencia de participaciones en otras SOCIMIs. En este sentido, la concentración de su activo se corresponde íntegramente con la participación del 33,06 % que mantiene en Helios RE SOCIMI, S.A. No obstante, y a efectos ilustrativos, Helios RE presenta una elevada diversificación de arrendatarios en su cartera de activos: Sevilla concentra el 17,07 % del total de inquilinos (140 arrendadores, entre los que destacan Mercadona, Media Markt o Primark); Albacete supone el 7,20 % (59 arrendadores, incluidos Mercadona, Kiwoko y Sprinter); Alicante representa el 11,83 % (97 arrendadores como Bimba y Lola, Carrefour o Nespresso); Barcelona el 10,61 % (87 arrendadores, entre ellos Guess, Yelmo o Game); y Pontevedra el 11,46 % (94 arrendadores, con inquilinos como Bimba y Lola, Carrefour y Cine Yelmo). León alcanza también el 11,83 % del total (97 arrendadores, entre los que figuran Carrefour, IKEA y Movistar); Lugo representa el 9,15 % (75 arrendadores como Zara, Media Markt o Leroy Merlin); Toledo el 7,20 % (59 arrendadores, incluidos Alcampo, Decathlon y Leroy Merlin); Valencia el 3,78 % (31 arrendadores, entre ellos Leroy Merlin, Conforama y Cine Yelmo); y Barakaldo el 9,88 % (81 arrendadores, destacando IKEA, Decathlon y Leroy Merlin). En conjunto, esta distribución refleja un portafolio altamente diversificado en términos geográficos y de arrendatarios, lo que reduce significativamente la concentración de riesgos a nivel operativo en Helios RE SOCIMI, S.A.

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

La Compañía no tiene pasivos, gastos, activos, provisiones o contingencias ambientales de ningún tipo para su patrimonio, posición financiera o ganancias. En consecuencia, no hay revelaciones específicas sobre asuntos ambientales en las notas de los estados financieros.

1.9 Información financiera.

1.9.1.1 Cuentas anuales auditadas a 31 de diciembre de 2024

En esta sección se presentan las cuentas anuales individuales auditadas por Ernst & Young, S.L., quien emitió el informe de auditoría con fecha 1 de agosto de 2025, que abarca desde el 1 de enero de 2024 hasta el 31 de diciembre de 2024, en el que no ha expresado opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007, y sus

modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del ejercicio 2024.

El **Anexo I** incluye las cuentas anuales de la Sociedad a 31 de diciembre 2024 junto con el informe de auditoría.

a) Balance a 31 de diciembre de 2024 (Expresado en euros)

ACTIVOS	31/12/2024	31/12/2023 ¹
ACTIVO NO CORRIENTE	94.006.557	549
Inversiones financieras a largo plazo	94.004.616	-
Activos por impuesto diferido	1.941	549
ACTIVO CORRIENTE	422.584	54.907
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	84	75
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas	-	50
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	422.500	54.782
TOTAL ACTIVO	94.429.141	55.456
NETO Y PASIVO	31/12/2024	31/12/2023
PATRIMONIO NETO	94.427.251	54.867
Capital escriturado	4.773.678	100.000
Prima de emisión	88.898.885	-
Resultados de ejercicios anteriores	-	(2.504.568)
Aportaciones de Socios	758.603	2.461.081
Resultado del ejercicio	(4.915)	(1.646)
PASIVO CORRIENTE	1.890	589
Acreedores varios	1.800	508
Otras deudas con administraciones públicas	90	81
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	94.429.141	55.456

Inversiones financieras a largo plazo

Al cierre del ejercicio 2024, esta partida representa el 99,6 % del total del activo. El incremento respecto al ejercicio anterior se debe a la adquisición del 33,06% de las participaciones de la sociedad Helios RE, S.A., por un importe de 94 millones de euros.

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El presente epígrafe corresponde a la cuenta corriente que la Sociedad mantiene abierta en la entidad bancaria Banco Santander. A 31 de diciembre de 2024, la partida aumenta en más de

¹ La información financiera de 2023 no está auditada ni revisada.

un 600% en comparación al ejercicio anterior, pero su peso relativo cae del 99 % al 0,4 % del total activo por la adquisición del 33,06% de las participaciones de Helios RE, S.A.

Capital escriturado y Prima de emisión

A 31 de diciembre de 2024 el capital social asciende a 4.773.678 euros. El incremento respecto a 31 de diciembre de 2023 se explica por dos ampliaciones de capital llevada a cabo en diciembre de 2024:

- 23 de diciembre de 2024: ampliación de capital dineraria, mediante la emisión de 1.147.820 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 21.908.569 euros.
- 27 de diciembre de 2024: ampliación de capital no dineraria, mediante la aportación de 3.525.858 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., con una prima de emisión de 66.991.315 euros.

Reserva legal

Conforme a las cuentas anuales del ejercicio 2024, la reserva legal no está dotada.

Aportaciones de socios

A 31 de diciembre de 2024, la partida Aportaciones de socios asciende a 758.603 euros.

El incremento a 31 de diciembre de 2024 respecto a 31 de diciembre de 2023 responde a los siguientes movimientos durante el ejercicio:

- 14 de junio de 2024: aportación de 50.000 euros, de los cuales 45.133 euros, junto con el saldo existente (2.461.081 euros), se destinaron a compensar pérdidas acumuladas de 2.506.214 euros, quedando un saldo de 4.867 euros.
- 18 de julio de 2024: nueva aportación de fondos por 753.736 euros, que elevó el saldo a 758.603 euros al cierre del ejercicio.

b) Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024 (Expresado en euros)

CUENTA PÉRDIDAS Y GANANCIAS	31/12/2024	31/12/2023 ²
Otros gastos de explotación	(6.992)	(2.589)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(6.992)	(2.589)
Ingresos financieros	439	394
RESULTADO FINANCIERO	439	394
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(6.553)	(2.195)
Impuestos sobre beneficios	1.638	549
RESULTADO DEL EJERCICIO	(4.915)	(1.646)

La Cuenta de pérdidas y ganancias de la Compañía correspondiente al ejercicio 2024 refleja una pérdida neta de 4.915 euros, frente a una pérdida de 1.646 euros en 2023. La evolución del resultado se explica, principalmente, por las siguientes partidas:

Otros gastos de explotación

En 2024, los gastos ascendieron a 6.992 euros, lo que supone un incremento del 170 % respecto a los 2.589 euros registrados en 2023. De este importe, 6.721 euros corresponden a servicios de profesionales independientes, incluidos conceptos de notaría, contabilidad, gestión y otros asesoramientos. Estos gastos están vinculados, fundamentalmente, a los servicios requeridos en el marco del proceso de constitución y estructuración de la Sociedad como SOCIMI.

Ingresos financieros

La Compañía no registra ingresos de explotación ni rentas por arrendamiento, al no poseer directamente activos inmobiliarios. No obstante, al cierre de 2024, se reconocen ingresos financieros por 439 euros (frente a 394 euros en 2023), correspondientes íntegramente a intereses generados por cuentas corrientes en Banco Santander.

Resultado antes de impuestos

El resultado antes de impuestos en 2024 se sitúa en -6.553 euros. No obstante, se reconoce un ingreso por impuesto sobre beneficios de 1.638 euros, derivado del reconocimiento de activos por impuestos diferidos asociados a bases imponibles negativas, lo que reduce la pérdida final a 4.915 euros.

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

Las cuentas anuales de la Compañía al cierre de 31 de diciembre 2024 (véase **Anexo I**) han sido auditadas por Ernst & Young, S.L., el cual ha emitido el correspondiente informe de auditoría

² La información financiera de 2023 no está auditada ni revisada

con fecha 1 de agosto de 2025, en el que no ha expresado opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

1.9.3. Litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el emisor supongan un riesgo para la actividad de la Compañía.

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

1.9.4. Información financiera proforma

No aplica.

1.9.5. Transacciones con partes vinculadas

No ha habido transacciones realizadas con entidades vinculadas durante el ejercicio 2024 y 2023.

A lo largo del año 2025, la Compañía ha suscrito con Grupo Lar Management Services Iberia, S.L.U. ("GLMSI") un contrato de prestación de servicios de gestión, administración y asesoramiento el 31 de enero de 2025. GLMSI es una sociedad íntegramente participada por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. ("GLII"), que es el accionista mayoritario de la Sociedad.

1.10 Indicadores clave de resultado.

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

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

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

La información financiera reciente publicada por Helios RE SOCIMI, S.A. puede consultarse a través del siguiente enlace: <https://www.larespana.com/inversores/informacion-economico-financiera/estados-financieros-auditados/A> continuación, se detallan las cifras del balance de situación y de los resultados contables correspondientes al periodo de seis meses finalizados a 30 de junio de 2025:

a) Balance de situación no auditado correspondiente al ejercicio 2024 y al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.

ACTIVOS	30/06/2025	31/12/2024
ACTIVO NO CORRIENTE	97.534.000	94.007.000
Inversiones financieras a largo plazo	97.532.000	94.005.000
Activos por impuesto diferido	2.000	2.000
ACTIVO CORRIENTE	352.000	422.000
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	352.000	422.000
TOTAL ACTIVO	97.886.000	94.429.000
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2025	31/12/2024
PATRIMONIO NETO	97.883.000	94.427.000
Capital	4.898.000	4.774.000
Prima de emisión	92.294.000	88.900.000
Resultados de ejercicios anteriores	(5.000)	-
Aportaciones de socios	758.000	758.000
Resultado del ejercicio	(62.000)	(5.000)
PASIVO CORRIENTE	3.000	2.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.000	2.000
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	97.886.000	94.429.000

A 30 de junio de 2025, el único cambio significativo en los activos respecto al 31 de diciembre de 2024 se encuentra en las inversiones financieras a largo plazo. Esta variación responde a la ampliación de capital realizada en febrero de 2025 por Helios RE, S.A, destinada a financiar la compra de la totalidad de las acciones de LAR España Real Estate SOCIMI, S.A., hito que, posteriormente, facilitaría el proceso de fusión llevado a cabo meses más tarde (ver sección 1.4.1, Historia de la compañía, para más detalle). En dicha ampliación, la Compañía aportó 3,5 millones de euros, importe que se refleja en las inversiones inmobiliarias de 2025.

La Compañía no prevé recurrir a endeudamiento financiero para el desarrollo de su actividad. La sociedad dispone de capital circulante suficiente para atender las necesidades operativas actuales. Dado que su actividad se limita a la tenencia de una participación en Helios RE SOCIMI, S.A., la estructura financiera continuará basándose en los mismos mecanismos que históricamente han sustentado su funcionamiento, fundamentalmente aportaciones de socios y ampliaciones de capital cuando resulte necesario.

Entre el 30 de junio de 2025 y el 30 de septiembre de 2025 no se han observado variaciones significativas en las principales partidas del balance del Emisor. Durante este periodo, la estructura financiera se ha mantenido estable, sin cambios relevantes en los niveles de activos, pasivos o patrimonio neto.

b) Cuenta de pérdidas y ganancias no auditada correspondiente al ejercicio 2024 y al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	30/06/2025	31/12/2024
--------------------------------	------------	------------

Otros gastos de explotación	(62.000)	(7.000)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(62.000)	(7.000)
Ingresos financieros	-	-
Gastos financieros	-	-
RESULTADO FINANCIERO	-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(62.000)	(7.000)
Impuesto sobre beneficios	-	2.000
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(62.000)	(5.000)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(62.000)	(5.000)

La principal diferencia en el epígrafe otros gastos de explotación entre diciembre 2024 y junio 2025 se deben a que, en el primer semestre de 2025, se incurrieron gastos legales (notaría), servicios contables y tributarios, honorarios de gestión y otros asesoramientos.

Se prevé que, con posterioridad a la fecha de esta cotización y antes de la finalización del ejercicio 2025, la Compañía proceda a la distribución de un dividendo a sus accionistas. Dicho dividendo tendrá carácter extraordinario, en tanto no deriva de la aplicación del resultado de las cuentas anuales, sino de decisiones corporativas específicas adoptadas por los órganos de gobierno.

No se han identificado tendencias significativas en la producción, las ventas o los costes del Emisor durante el periodo comprendido entre el 30 de junio de 2025 y el 30 de septiembre de 2025. Asimismo, no se han producido cambios relevantes en su posición financiera en dicho intervalo.

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

No se aportan previsiones.

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

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

El órgano de administración de la Compañía está regulado en los artículos 21 a 24 de los Estatutos de la Compañía.

a) Estructura

De conformidad con el artículo 21 de los Estatutos de la Compañía, la Compañía será administrada por un Consejo de Administración. En la actualidad, el Consejo de Administración está compuesto por tres miembros, designados por la Junta General de Accionistas.

b) Composición

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

Consejo de Administración	Cargo	Fecha de Nombramiento
D. Miguel Pereda Espeso	Presidente del Consejo	24/09/2025
Dña. Maria Isabel Plaza Hernández	Secretaria Consejera	24/09/2025
D. José Manuel Llovet Barquero	Miembro del Consejo	24/09/2025

c) Duración del Mandato

De conformidad con el artículo 22 de los Estatutos de la Compañía, los consejeros nombrados ejercerán su cargo por un periodo de seis años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración.

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

A continuación, se detallan las trayectorias y perfiles profesionales de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad:

D. Miguel Pereda Espeso – Presidente del Consejo

Presidente Ejecutivo de Grupo Lar, compañía inmobiliaria con presencia en cinco países y más de 50 años de existencia, de la que es accionista relevante y donde ha desarrollado su carrera los últimos 35 años. También ha sido Vicepresidente de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., primera SOCIMI en cotizar en el mercado continuo. En 2015 fue nombrado miembro eminente del Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) con base en Londres. Presidente de la Fundación Altamira Lar, así como Ex_Presidente de la Asociación Norte Joven, escuela de segunda oportunidad con 40 años de antigüedad y tres centros en Madrid.

Licenciado en Ciencias Económicas y Administración de Empresas, por la Universidad Complutense, cuenta con un MBA por el Instituto de Empresa (IE). Así mismo ha completado el Breakthrough Program for Senior Executives por el IMD (International Institute for Management Development), Máster en Asesoría Fiscal por ICADE y Real Estate Management Program por Harvard Business School University.

Dña. María Isabel Plaza Hernández – Secretaria Consejera

Es Directora Financiera de Grupo Lar. Previamente, ha ocupado otros puestos en la misma compañía, siendo Directora Financiera y Corporativa durante más de 15 años, así como CEO internacional. Sus inicios fueron como Auditora en Deloitte. Maribel se licenció en Ciencias Económicas y Empresariales en la Universidad Complutense de Madrid, y además cuenta con un Máster de Auditoría Interna por el Instituto de Auditores Internos.

En la actualidad, Maribel también forma parte del Consejo de Administración de Helios RE SOCIMI, S.A.

D. José Manuel Llovet Barquero – Miembro del Consejo

José Manuel Llovet Barquero tiene más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario español. Ha ocupado puestos clave en empresas líderes, dentro del sector de centros y parques comerciales, logística y oficinas.

Se incorporó a Grupo Lar, gestor exclusivo de Lar España Real Estate SOCIMI, en enero de 2015. Actualmente es CEO de la División Comercial (Retail, Oficinas y Logística). Desde 2025, tras la reestructuración accionarial de Lar España liderada por Helios RE SOCIMI, S.A. —una empresa formada por Hines y Grupo Lar— José forma parte de su nuevo Consejo de Administración, contribuyendo a reforzar la continuidad y visión estratégica de la compañía. Anteriormente, fue Director de Retail Capital Markets España en JLL, tras desempeñarse durante 12 años como Director de Gestión de Inversiones en Unibail-Rodamco. Además, ha ocupado cargos de responsabilidad en otras empresas como SCCE y FCC.

Es licenciado en Ciencias Empresariales por CUNEF, fue miembro de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), es presidente de la Asociación de Propietarios de Espacios Comerciales (APRESCO) y vicepresidente de la Asociación Española de Centros y Parques

Comerciales (AECC). También ha sido miembro de la Junta Directiva de RICS en España y participa activamente como ponente en conferencias, encuentros y ferias internacionales.

Durante los últimos cinco años, las personas que forman parte de los órganos de administración de la Sociedad no han sido condenadas por delitos de fraude. Asimismo, dichas personas no han sido objeto, en el citado período, de ninguna incriminación pública oficial ni sanción por parte de autoridades estatutarias o reguladoras, incluidos organismos profesionales. Igualmente, no han sido inhabilitadas por ningún tribunal para actuar como miembros de órganos de administración ni para gestionar los asuntos de ningún emisor.

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

No existe ninguna relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración.

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

Según consta en el artículo 23 de los estatutos sociales de la Compañía los miembros del Consejo de Administración no tendrán derecho a percibir retribución alguna por el ejercicio de las funciones que les corresponde desarrollar en su condición de tales, es decir, en virtud de su pertenencia al Consejo de Administración como órgano colegiado de decisión de la Sociedad. No existen cláusulas de garantía o “blindaje” aplicables a los administradores o altos directivos para supuestos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

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

D. Miguel Pereda Espeso, Presidente del Consejo de Administración es dueño del 0,74% de la Compañía directamente.

Dña. María Isabel Plaza Hernandez, Secretaria Consejera es dueña del 0,18% de la Compañía directamente.

Los administradores y altos directivos no disponen de opciones de compra de acciones de la Sociedad.

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

De acuerdo con la información proporcionada por los miembros del Consejo de Administración y de la alta dirección, se identifican los posibles conflictos de interés vinculados a los miembros del Consejo de Administración de la Compañía que desempeñan funciones como consejeros en otras compañías del Grupo Lar.

D. José Manuel Llovet ocupa diferentes cargos en: Global Caronte, S.L.U., Lime Logistic Developments, S.L., Inmuebles Logísticos Iberia, S.L., Greymile SOCIMI, S.A., Nextlog S.A., Transindustrial Partners, S.L., Helios RE SOCIMI, S.A. y Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.

Dña. María Isabel Plaza Hernandez ocupa diferentes cargos en: Lar Crea Residencial I Spain, S.L., Greymile SOCIMI, S.A., Nextlog S.A. y Helios RE SOCIMI, S.A. y Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.

D. Miguel Pereda Espeso ocupa diferentes cargos en: Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A., Grupo Lar Management Services Iberia, S.L.U., Global Caronte, S.L.U., Grupo Lar Oficinas Europeas, S.A., Lar Crea Residencial I Spain, S.L., Grupo Lar Desarrollo Suelo, S.L.U., Acacia Inmuebles, S.L., Inmuebles Logísticos Iberia, S.L., Gentalia 2006, S.L.U. También posee una participación en Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.

1.14 Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.

A la fecha del DIAM, la Compañía no cuenta con empleados. Mientras tanto, las decisiones estratégicas y de gestión de la Sociedad se adoptan en el seno del Consejo de Administración.

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

La Compañía está compuesta por un accionista mayoritario y 44 minoritarios (ninguno de ellos posee de forma individual un porcentaje superior al 10%), representando un total de 4.897.441 acciones con un valor nominal 1 € por acción, pertenecientes a una única clase y serie, ascendiendo el capital social a 4.897.441 €. A continuación, se detallan los accionistas del Emisor:

Accionistas	Porcentaje Directo	Porcentaje Indirecto	Acciones
Grupo LAR Inversiones Inmobiliarias, S.A.	69,82% ³	-	3.419.278

³ El porcentaje está redondeado a dos decimales. Exactamente equivale a 69,81764558266246%

<i>Minoritarios (44 accionistas)</i>	30,18% ⁴	-	1.478.163
Total	100%	-	4.897.441

1.16 Declaración sobre el capital circulante.

El Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión del 28 de noviembre de 2025 declaró que después de efectuar el análisis necesario con diligencia debida, la Compañía dispone del capital circulante suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación.

1.17 Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía.

El Consejo de Administración de la Compañía en su reunión del 28 de noviembre de 2025 declaró que cuenta con una estructura organizativa y un sistema de control interno (Anexo II) que le permiten cumplir con las obligaciones de divulgación de información impuestas por la Circular 3/2023, de 4 de julio de 2023, relativa a la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity (la "**Circular 3/2023**").

1.18 Factores de riesgos

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

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

Los inversores deben evaluar cuidadosamente si invertir en acciones de la Compañía es adecuado para ellos, teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información proporcionada en este Documento. Se recomienda a los inversores interesados en adquirir

⁴ El porcentaje está redondeado a dos decimales. Exactamente equivale a 30,18235441733754%

acciones de la Compañía que lean detenidamente esta sección y el resto del DIAM. Además, se aconseja a los posibles inversores que consulten a sus asesores financieros, legales y fiscales para recibir asesoramiento personalizado según sus circunstancias antes de tomar cualquier decisión de inversión relacionada con las acciones de la Compañía.

1.18.1 Riesgos operativos y de gestión

La Compañía, al mantener una participación directa en Helios RE SOCIMI, S.A. como único activo relevante, asume indirectamente los riesgos operativos derivados de la actividad de esta última. Entre ellos destacan:

Concentración de accionista mayoritario

La Compañía presenta una estructura accionarial altamente concentrada, en la que Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. ostenta el 69,82% del capital social, mientras que el 30,18% restante se encuentra distribuido entre accionistas minoritarios. Esta concentración accionarial otorga al accionista mayoritario una influencia significativa en la toma de decisiones estratégicas, operativas y societarias, incluyendo aquellas que requieren mayoría simple o cualificada.

La capacidad del accionista mayoritario para determinar el sentido del voto en la Junta General podría limitar la capacidad de los accionistas minoritarios para influir en decisiones relevantes, así como generar una asimetría en la protección de sus intereses. Cualquier alineación insuficiente entre los intereses del accionista mayoritario y los del resto de accionistas podría afectar negativamente a la gobernanza corporativa y, en última instancia, al valor de la inversión.

Dependencia de terceros en la gestión

La Compañía ha externalizado la totalidad de su gestión a Grupo Lar Management Services Iberia, S.L.U. (GLMSI). Esta estructura implica que la operativa diaria, el cumplimiento de las obligaciones contables y fiscales, así como la gestión societaria y financiera, dependen de la calidad del servicio prestado por dichos terceros.

Una deficiente ejecución de los servicios contratados, retrasos en la entrega de información, incumplimientos contractuales, o la pérdida o sustitución de alguno de estos proveedores podrían afectar negativamente la capacidad de la Compañía para cumplir con sus obligaciones legales y regulatorias, incluyendo la presentación de información financiera, el cumplimiento de las obligaciones tributarias y los requerimientos derivados de su condición de sociedad cotizada en BME Scaleup.

Asimismo, cambios en el personal clave de dichas entidades, o en los términos de los contratos suscritos, podrían tener un impacto adverso en la continuidad y calidad de la gestión.

Dependencia de la gestión de Helios RE SOCIMI, S.A.

El único activo de la Compañía es su participación del 33,06 % en Helios RE SOCIMI, S.A., sociedad que concentra su actividad en la gestión de centros y parques comerciales en España. Por tanto, el desempeño financiero, la generación de dividendos y la valoración de los activos de la Compañía dependen directamente de la gestión operativa y estratégica de Helios RE SOCIMI, S.A.

Cualquier deficiencia en su administración —por ejemplo, una gestión ineficiente de los arrendamientos, decisiones de inversión erróneas, rotación de inquilinos, desajustes en los flujos de caja o cambios en la política de distribución de dividendos— podría afectar negativamente la rentabilidad de la Compañía y el valor de su participación.

Adicionalmente, Helios RE SOCIMI, S.A. está gestionada por Grupo Lar y Hines, por lo que las decisiones estratégicas dependen de acuerdos entre ambos accionistas, lo que podría generar retrasos o divergencias en la toma de decisiones clave.

Concentración en un único activo

La cartera de inversiones de la Compañía se encuentra íntegramente concentrada en una única participación societaria (Helios RE SOCIMI, S.A.). Esto supone una ausencia total de diversificación, tanto en términos de tipo de activo como de exposición geográfica o de contrapartes. Adicionalmente, la cartera de Helios RE SOCIMI, S.A. está compuesta por 10 activos, todos ellos pertenecientes al sector comercial, lo que implica un doble riesgo de concentración para la Compañía.

Cualquier evento adverso que afecte a Helios RE SOCIMI, S.A. —como una caída de rentas, deterioro en el valor de sus activos inmobiliarios, incremento de la competencia en el sector retail o cambios en la política de distribución de dividendos— impactaría de forma directa y proporcional en los resultados y el patrimonio de la Compañía.

A diferencia de otras SOCIMIs que cuentan con carteras diversificadas de activos inmobiliarios, la Compañía asume un riesgo de concentración estructural, que amplifica los efectos de cualquier cambio en las condiciones del mercado o en la situación particular de Helios RE SOCIMI, S.A.

Modificación o pérdida de cobertura de seguros por la salida a cotización

La Sociedad es asegurada de las siguientes pólizas de seguro contratadas por GLII: (i) póliza de seguro de responsabilidad de administradores y directivos contratada con AIG Europe S.A. Sucursal en España; (ii) póliza de seguro de responsabilidad de consejeros y directivos contratada con QBE Europe SA/NV Sucursal en España; (iii) póliza de seguro de responsabilidad civil profesional contratada con AIG Europe S.A. Sucursal en España; (iv) póliza de seguro de responsabilidad profesional contratada con AIG Europe S.A. Sucursal en España; (v) póliza de seguro de responsabilidad civil general contratada con HDI Global SE Sucursal en España; y (vi) contrato de seguro de responsabilidad civil profesional suscrito con Tokio Marine Europe, S.A., Sucursal en España. Determinadas pólizas de seguro de responsabilidad civil profesional y de administradores y directivos, contratadas por el accionista mayoritario (GLII) e incluyendo a la

Compañía como entidad asegurada, prevén que el asegurador podrá modificar los términos, condiciones o primas en caso de que las acciones de la Compañía sean admitidas a negociación en un mercado. En consecuencia, con ocasión de la incorporación de las acciones a BME Scaleup, las aseguradoras podrían ejercer dicho derecho, modificando o limitando la cobertura existente, lo que podría dejar a la Sociedad temporalmente desprotegida o sujeta a condiciones menos favorables.

Riesgos de competencia en el sector retail

La actividad de Helios RE SOCIMI, S.A. —y, por ende, la rentabilidad de la Compañía— se desarrolla en un entorno altamente competitivo, en el que operan numerosas SOCIMIs, fondos institucionales y operadores internacionales especializados en activos comerciales.

En España existe una alta concentración de centros y parques comerciales, con presencia de grupos relevantes y una constante modernización de instalaciones para atraer operadores de primer nivel.

Helios RE SOCIMI, S.A. compite por la captación y retención de inquilinos con otras SOCIMIs y fondos que pueden ofrecer condiciones contractuales más ventajosas, localizaciones más consolidadas o inversiones en modernización y sostenibilidad de los activos.

Un aumento en la competencia o la entrada de nuevos proyectos comerciales podría derivar en presión a la baja sobre las rentas, incremento de los periodos de vacancia y mayor rotación de inquilinos, afectando los ingresos recurrentes y, en última instancia, el valor de la inversión de la Compañía.

1.18.2 Riesgos financieros

Dificultad de endeudarse y riesgo de financiación futura

A la fecha de redacción del presente DIAM, la Compañía no mantiene contratos de financiación vigentes con ninguna entidad bancaria ni cuenta con pasivo financiero. Su actividad se financia exclusivamente mediante aportaciones de accionistas y capital propio.

No obstante, en caso de que la Compañía decidiera realizar nuevas inversiones, ampliar su participación en Helios RE SOCIMI, S.A. o diversificar su cartera a otros vehículos de inversión, podría requerir financiación adicional.

El acceso a financiación futura dependerá de las condiciones del mercado de crédito, la situación macroeconómica, las políticas monetarias vigentes y el perfil de riesgo de la Sociedad. En un contexto de tipos de interés elevados o restricciones de crédito, la Compañía podría no obtener financiación en condiciones favorables o, incluso, no obtenerla en absoluto.

Además, como SOCIMI, la Compañía está sujeta a la obligación legal de distribuir al menos el 80 % de los beneficios anuales procedentes del arrendamiento y el 100 % de los dividendos recibidos de otras SOCIMIs, lo que limita su capacidad de retener beneficios para reinvertir o

autofinanciarse. Esta característica estructural incrementa la probabilidad de requerir capital o deuda externa para acometer nuevas operaciones en el futuro.

Exposición indirecta al endeudamiento de Helios RE SOCIMI, S.A.

El único activo de la Compañía consiste en su participación del 33,06 % en Helios RE SOCIMI, S.A., sociedad cotizada en el segmento BME Scaleup que gestiona una cartera de centros y parques comerciales con un valor de 1.339 millones de euros.

Helios RE SOCIMI, S.A. mantiene niveles significativos de endeudamiento financiero, inherentes al modelo de negocio de inversión inmobiliaria apalancada. Aunque la Compañía no figura como prestataria ni garante de dichas deudas, su rentabilidad y valoración dependen de la solvencia de Helios RE y de su capacidad para atender los pagos derivados de su endeudamiento.

Un incremento en los tipos de interés, un incumplimiento de covenants financieros o la imposibilidad de refinanciar la deuda de Helios RE SOCIMI, S.A. en condiciones de mercado adecuadas podrían reducir los flujos de caja disponibles de dicha entidad, limitar el reparto de dividendos y, en consecuencia, afectar la capacidad de la Compañía para generar beneficios o distribuirlos a sus accionistas.

De igual modo, una eventual depreciación del valor razonable de los activos de Helios RE SOCIMI, S.A. podría incrementar su ratio de apalancamiento, deteriorando indirectamente la posición patrimonial de la Compañía.

Riesgo de liquidez

La Compañía no genera flujos de caja operativos propios, ya que no posee activos inmobiliarios arrendados ni ingresos recurrentes por explotación. Su liquidez depende exclusivamente de los dividendos distribuidos por Helios RE SOCIMI, S.A. y, en menor medida, de los intereses generados por su saldo de tesorería.

Si Helios RE SOCIMI, S.A. no tiene la capacidad de distribuir dividendos, o si las condiciones de mercado afectan su capacidad para hacerlo (por ejemplo, por reducción de rentas, aumento de costes financieros o necesidad de reinversión), la Compañía podría no disponer de efectivo suficiente para atender sus gastos operativos o para cumplir con los requisitos de distribución exigidos por el régimen SOCIMI.

Esta dependencia unívoca de una fuente de liquidez externa implica que la Sociedad podría experimentar tensiones de tesorería, especialmente si se producen retrasos en los pagos de dividendos o si las rentas generadas por Helios disminuyen.

Riesgo de deterioro del valor razonable de la participación

El valor contable de la Compañía se corresponde principalmente con su inversión en Helios RE SOCIMI, S.A., registrada como inversión financiera a largo plazo. Dicho valor depende

directamente de la capitalización bursátil y del valor razonable de los activos inmobiliarios de Helios RE SOCIMI, S.A.

Una disminución en las valoraciones del mercado inmobiliario español, un aumento en las tasas de descuento utilizadas en las tasaciones o un descenso prolongado del precio de cotización de Helios RE SOCIMI, S.A. podrían provocar un deterioro del valor razonable de la participación mantenida por la Compañía.

Este deterioro se reflejaría en sus estados financieros mediante una reducción de su patrimonio neto, afectando potencialmente a los indicadores financieros y al atractivo de la Sociedad para los inversores.

El riesgo se ve acentuado por el hecho de que la participación en Helios RE SOCIMI, S.A. representa más del 99 % del total de los activos de la Compañía, lo que amplifica el impacto de cualquier variación en su valoración.

Insuficiencia de información financiera histórica

La Sociedad fue constituida recientemente y, en consecuencia, dispone de un historial financiero limitado. Durante el ejercicio 2023 y parte del ejercicio 2024, la Sociedad no contaba con activos significativos ni desarrollaba actividad operativa, dado que la adquisición de su único activo tuvo lugar en 2024. Por ello, sus estados financieros históricos presentan un balance y una cuenta de resultados prácticamente inmateriales y no son plenamente representativos de su actividad futura ni de su desempeño esperado.

Esta limitada disponibilidad de información financiera histórica dificulta el análisis de la evolución del negocio y puede limitar la capacidad de los potenciales inversores para evaluar adecuadamente la situación financiera, resultados y perspectivas futuras de la Sociedad. Como consecuencia, los inversores podrían considerar que el nivel de riesgo asociado a una inversión en la Sociedad es superior.

1.18.3 Riesgos legales y regulatorios

Perdida del régimen fiscal SOCIMI

El 19 de septiembre de 2025, la Junta General de Socios de la Compañía acordó acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMI, regulado por la Ley 11/2009, en su redacción vigente. Este régimen otorga a las sociedades que lo aplican un tipo impositivo del 0 % en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que cumplan determinados requisitos en materia de inversión, distribución de beneficios y cotización.

Entre otros, la normativa exige que la sociedad mantenga su condición de cotizada en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación (como BME Scaleup), que destine al menos el 80 % de sus activos al arrendamiento de inmuebles o a la participación en otras SOCIMIs, que al menos el 80 % de la rentas obtenidas provenga del arrendamiento de inmuebles

o dividendos de participaciones ambos afectos al cumplimiento de su objeto social y que distribuya el 100 % de los dividendos recibidos de otras entidades acogidas al régimen.

El incumplimiento de cualquiera de estos requisitos podría suponer la pérdida del régimen SOCIMI, lo que implicaría que la Compañía pasara a tributar por el tipo general del Impuesto sobre Sociedades (actualmente el 25 %), además de la obligación de reintegrar los beneficios fiscales obtenidos.

Asimismo, la normativa establece que una sociedad que pierda este régimen no podrá volver a acogerse al mismo durante un periodo mínimo de tres años, lo que podría tener efectos negativos sobre la rentabilidad, la liquidez y la valoración de la Sociedad.

El 19 de septiembre de 2025, la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, sobre Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, en su redacción modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, sobre medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal (en adelante, la “**Ley SOCIMI**”). Dicho acuerdo fue comunicado a la Administración Tributaria el 23 de septiembre de 2025. La Compañía dispone de un capital social de €4.897.441 a fecha de publicación de este Documento, por lo que tendrá un periodo máximo de dos años, a partir del 23 de septiembre de 2025, para alcanzar los 5 millones de euros que exige la Ley 11/2009, de 26 de octubre, sobre Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Cambios legislativos o fiscales

La actividad de la Compañía, así como la de su participada Helios RE SOCIMI, S.A., está sujeta a la legislación española en materia fiscal, mercantil, urbanística y de mercados de valores.

Cualquier modificación en el régimen legal o fiscal aplicable a las SOCIMIs —incluyendo la eliminación de los beneficios fiscales, la modificación de los porcentajes de distribución de dividendos, o la introducción de nuevos impuestos sobre los activos inmobiliarios o sobre los beneficios no distribuidos— podría reducir la rentabilidad neta de la Compañía y alterar su estructura financiera.

Asimismo, cambios en la Ley de SOCIMIs, en la normativa tributaria general o en la interpretación administrativa o judicial de las normas podrían aumentar la carga impositiva o limitar la flexibilidad en la gestión de las inversiones.

De igual modo, modificaciones normativas a nivel de Helios RE SOCIMI, S.A. (por ejemplo, en materia urbanística o medioambiental) podrían afectar indirectamente el valor de la participación de la Compañía.

Riesgos de litigos o reclamaciones

A la fecha del presente DIAM, la Compañía no se encuentra incurso en procedimientos judiciales, arbitrales ni administrativos que pudieran tener un efecto significativo sobre su situación financiera o patrimonial.

Sin embargo, la Compañía podría verse afectada en el futuro por litigios o reclamaciones indirectas relacionadas con la actividad de su participada Helios RE SOCIMI, S.A., especialmente en materias derivadas de contratos de arrendamiento, licencias, cumplimiento normativo o responsabilidad medioambiental.

Asimismo, la Compañía podría verse implicada en disputas contractuales con sus prestadores de servicios externos (por ejemplo, GLMSI o KPMG) o con sus propios accionistas, en caso de divergencias en la interpretación o ejecución de los contratos de gestión o de los pactos parasociales.

Cualquier resolución adversa en estos procedimientos podría tener un impacto negativo sobre su reputación, generar costes extraordinarios y afectar la capacidad de distribución de dividendos.

Riesgos derivados de pactos parasociales

Con fecha 19 de septiembre de 2025, los accionistas de la Compañía suscribieron pactos parasociales que regulan las relaciones entre el accionista mayoritario (Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.) y los 44 accionistas minoritarios, así como entre estos y la Sociedad.

Estos pactos incluyen cláusulas de *lock-up* (periodo de indisponibilidad), y derechos de adquisición preferente, así como un derecho estatutario de separación en caso de determinados eventos (como la transmisión de la participación en Helios RE SOCIMI, S.A. en determinados casos).

En virtud de estas disposiciones, los accionistas minoritarios no podrán transmitir voluntariamente sus acciones hasta el 24 de enero de 2030, salvo en los supuestos permitidos expresamente. Este periodo de indisponibilidad restringe la liquidez de las acciones y limitar la capacidad de los accionistas para desinvertir.

1.18.4 Riesgos asociados al mercado de valores

Riesgo de iliquidez de las acciones y volatilidad

Las acciones de la Compañía estarán admitidas a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, un sistema multilateral de negociación dirigido a inversores cualificados, que no tiene la consideración de mercado regulado a efectos de la normativa europea.

A la fecha del presente DIAM, el capital social está altamente concentrado, con un 69,82 % en manos del accionista mayoritario (Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.) y el 30,18 % restante distribuido entre 44 accionistas minoritarios, ninguno de los cuales posee más del 5,5 %.

Esta estructura accionarial, junto con la existencia de pactos parasociales que limitan la transmisibilidad de las acciones hasta 2030, impide la existencia de un free float representativo.

En consecuencia, se espera que la negociación de las acciones sea muy reducida o prácticamente inexistente, lo que podría provocar una baja liquidez del valor y dificultar la compraventa de acciones en el mercado.

En estas condiciones, los inversores deben ser conscientes de que la inversión en las acciones de la Compañía no dispondrá de un mercado secundario activo, lo que podría dificultar la salida de la inversión o afectar el precio de cotización.

Volatilidad del precio y ausencia de cobertura de analistas

El precio de las acciones de la Compañía podrá fluctuar significativamente debido a factores externos que no reflejan necesariamente la evolución real de su negocio o de su valor patrimonial. Entre ellos se incluyen cambios en el entorno macroeconómico, variaciones en los tipos de interés, en la inflación, o en el apetito inversor por el sector inmobiliario.

Dado que BME Scaleup no exige la presencia de proveedores de liquidez (y la Compañía no ha decidido contratarlo) ni garantiza un volumen mínimo de contratación, el precio de cotización podría estar influido por operaciones puntuales o por decisiones de un número reducido de inversores.

Asimismo, la Sociedad no cuenta con cobertura de analistas financieros ni previsión de emisión de recomendaciones de inversión, lo que puede limitar la visibilidad de la Compañía entre los inversores institucionales y reducir la liquidez de sus títulos.

Estas circunstancias podrían provocar oscilaciones significativas del precio de las acciones, sin que necesariamente respondan a cambios fundamentales en la actividad o resultados de la Compañía.

Riesgos de incumplimiento de obligaciones de información o de gobierno corporativo

La condición de sociedad incorporada en BME Scaleup, al tratarse de un mercado no regulado, implica que la Compañía no está sujeta a todas las obligaciones y recomendaciones en materia de transparencia, auditoría interna y buen gobierno corporativo que se aplican a las sociedades cotizadas en mercados regulados (como el Mercado Continuo).

A fecha del DIAM, la Compañía no cuenta con comisiones específicas de Auditoría, Nombramientos o Retribuciones, ni con consejeros independientes, y su Consejo de Administración está integrado únicamente por tres miembros, todos ellos vinculados al Grupo Lar.

Aunque esta estructura cumple con los requisitos normativos aplicables al segmento BME Scaleup, la ausencia de órganos de control adicionales o de consejeros externos podría limitar

la independencia de las decisiones del Consejo y afectar la percepción de transparencia o de gestión del riesgo por parte de los inversores.

Asimismo, el incumplimiento o cumplimiento defectuoso de las obligaciones de información periódica, comunicación de información relevante o prevención de abuso de mercado, podría dar lugar a sanciones por parte de los organismos supervisores, suspensión de la negociación o pérdida de confianza del mercado.

Riesgos de valoración

Al valorar la participación del 33,06% que la Sociedad ostenta en Helios RE SOCIMI, S.A. — sociedad cotizada—, así como el patrimonio de la Sociedad, Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. ha tenido que realizar determinados supuestos y estimaciones. En caso de que dichos elementos subjetivos evolucionaran de forma adversa, la valoración de la Sociedad podría verse reducida y, en consecuencia, afectar negativamente a su negocio, situación financiera, resultados o valoración.

1.18.5 Escenario económico y otros riesgos

Riesgo del sector cíclico

El rendimiento de la inversión de la Compañía depende, de manera indirecta, de la evolución del sector inmobiliario y, en particular, del segmento retail (centros y parques comerciales) gestionado por su participada Helios RE SOCIMI, S.A.

Las rentas y valoraciones de los activos inmobiliarios de Helios están condicionadas por factores macroeconómicos como el crecimiento del PIB, el nivel de empleo, la inflación, la confianza del consumidor y el poder adquisitivo de los hogares, que inciden directamente en la demanda de espacios comerciales.

En un entorno económico recesivo o de reducción del gasto de los consumidores, los inquilinos minoristas pueden ver afectada su facturación, reduciendo su capacidad para mantener los niveles de renta pactados o generando vacancia en los centros comerciales.

Del mismo modo, la caída del valor de los activos inmobiliarios o un aumento de los tipos de capitalización empleados en las valoraciones podría impactar en la valoración bursátil de Helios y, por tanto, en el valor razonable de la participación de la Compañía.

El sector retail, además, presenta una alta sensibilidad a los ciclos económicos, por lo que la rentabilidad de la Compañía podría verse afectada en contextos de inflación elevada, contracción del crédito o deterioro del consumo interno.

2 Información relativa a las acciones

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

La Junta General de Socios de la Sociedad, celebrada el día 19 de septiembre de 2025, acordó aprobar la incorporación de las futuras acciones de la Sociedad en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity.

A la fecha del presente DIAM, el capital social de la Compañía está completamente suscrito y desembolsado. El importe total asciende 4.897.441 €, dividido en 4.897.441 de acciones nominativas, con un valor nominal de un euro (1,00 €) cada una. Estas acciones pertenecen a una única clase y serie, otorgando derechos políticos y económicos iguales, y se encuentran representadas mediante anotaciones en cuenta. La Compañía ha manifestado que conoce y acepta someterse a las normas que actualmente se encuentran en vigor en BME Scaleup, así como a someterse a aquellas que pudieran resultar de aplicación en un futuro y, especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

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

A la fecha del presente Documento, tal como se ha señalado en el apartado 1.15 anterior, los accionistas de la Sociedad con una participación directa o indirecta inferior al 10% del capital son 44. Los 44 accionistas poseen en conjunto un total de 1.478.163 acciones (30,18% del capital), cuyo valor asciende a 29.563.260 euros tomando el precio de referencia de 20 euros por acción acordado por el Consejo de Administración en su reunión de fecha 28 de noviembre de 2025 para la incorporación a BME Scaleup, que fue fijado considerando el informe de valoración realizado por Gesvalt. Adicionalmente, el Consejo aplicó un ajuste prudente al valor patrimonial estimado, atendiendo a la evidencia de las transacciones reales efectuadas en los dos últimos años a un precio de 20 euros por acción, las cuales constituyen el referente observable más sólido del valor de mercado y justifican la adopción de dicho importe como precio de referencia.

El valor de la totalidad de las 4.897.441 acciones de la Sociedad a la fecha del presente Documento es de 97.948.820 euros al precio de referencia de 20 euros por acción.

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

El régimen legal aplicable a las acciones de la Compañía es el previsto en la ley española y, en concreto, en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados

de Valores y de los Servicios de Inversión, y en el Real Decreto 814/2023, de 8 de noviembre, sobre instrumentos financieros, admisión a negociación, registro de valores negociables e infraestructuras de mercado, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya. Las acciones de la Compañía estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y estarán inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("Iberclear"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas ("**Entidades Participantes**"). Todas las acciones de la Sociedad son nominativas, pertenecen a una misma clase y serie y están íntegramente suscritas y desembolsadas. Asimismo, todas las acciones representativas del capital social de la Sociedad tienen asignados los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un voto, no existiendo acciones privilegiadas. Las acciones de la Compañía están registradas y denominadas en euros (€).

Los derechos de los accionistas relativos a la asistencia y voto en las juntas generales, así como el derecho de nombrar administradores mediante el sistema de representación proporcional, se incluyen en el "**Artículo 17 – Derechos de asistencia, representación e información de los accionistas:**

1. *Tendrán derecho de asistencia a las Juntas Generales de accionistas los 10 accionistas de la Sociedad cualquiera que sea el número de acciones de que sean titulares, siempre que consten inscritas a su nombre en el registro de anotaciones en cuenta correspondiente con, al menos, cinco días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta General de accionistas.*
2. *Los derechos de asistencia, de representación y de información de los accionistas en relación con la Junta General se regirán por la normativa aplicable a la Sociedad en cada momento.*
3. *El presidente de la Junta General de accionistas podrá autorizar la asistencia de directivos, gerentes y otros empleados de la Sociedad y demás personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales. Asimismo, podrá cursar invitación a las personas distintas de las anteriores que tenga por conveniente, pudiendo no obstante la Junta General revocar dicha autorización."*

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

El 19 de septiembre de 2025, los socios de la Compañía aprobaron un acuerdo de accionistas que fue firmado por todos ellos y la Sociedad y que diferencia los derechos del accionista mayoritario y de los accionistas minoritarios en materia de (i) derecho de adquisición preferente a favor del accionista mayoritario, (ii) existencia del periodo de indisposición de venta de las acciones del accionista minoritario, y (iii) existencia de un derecho de separación de los accionistas minoritarios en determinados casos. En ellos se establecen las siguientes disposiciones en relación con la transmisión de las acciones:

7.2 Transmisión inter vivos de Acciones titularidad de los Accionistas Minoritarios

7.2.1 Principio general

La transmisión de las Acciones titularidad de un Accionista Minoritario deberá ser siempre por la totalidad de las Acciones de las que sea titular, y no solo por parte de estas.

7.2.2 Prohibición de gravamen sobre las Acciones

Los Accionistas Minoritarios no podrán constituir derechos reales sobre sus Acciones, ni utilizarlas de otro modo como garantía o para cualquier otro objeto que pudiera dar como resultado una transmisión de dichas Acciones, salvo que cuenten con la autorización previa y por escrito del Accionista Mayoritario.

La siguiente cláusula constituye un pacto de **lock-up**, en virtud del cual los Accionistas Minoritarios se obligan a no transmitir voluntariamente sus Acciones durante el periodo aquí establecido, salvo en los supuestos expresamente permitidos.

7.2.3 Periodo de Indisponibilidad

- (i) Los Accionistas Minoritarios no podrán transmitir voluntariamente las Acciones de las que sean titulares por actos inter vivos con anterioridad al 24 de enero de 2030 (incluido) (el “**Periodo de Indisponibilidad**”). No obstante, el Periodo de Indisponibilidad se ampliará por un plazo adicional de cuatro meses en el caso de que, al término del Periodo de Indisponibilidad original, el órgano de administración de la Sociedad comunique a los Accionistas Minoritarios que se encuentra en marcha un proceso de venta de cualquiera de los activos de Helios.*
- (ii) El Periodo de Indisponibilidad no resultará de aplicación a las siguientes transmisiones voluntarias de las Acciones titularidad de los Accionistas Minoritarios por actos inter vivos (resultando de aplicación, en todo caso, lo dispuesto en la cláusula 7.2.1) [ver más arriba] (las “**Transmisiones Permitidas de los Accionistas Minoritarios**”)*
 - a) Transmisiones a favor del cónyuge o descendientes de primer grado del Accionista Minoritario transmitente.*
 - b) Transmisiones a favor de sociedades controladas individual y exclusivamente por el Accionista Minoritario transmitente o pertenecientes al Grupo del Accionista Minoritario transmitente, mientras la sociedad adquirente siga estando controlada individual y exclusivamente por el Accionista Minoritario transmitente o siga perteneciendo a su mismo Grupo y siempre que en el caso de que la sociedad adquirente dejase de estar controlada individual y exclusivamente por el Accionista Minoritario transmitente o deje de pertenecer a su Grupo, se transmitan las Acciones de las que sea titular al Accionista Minoritario transmitente o a otra sociedad o entidad que sí reúna tal condición.*

- c) *Transmisiones efectuadas con el consentimiento previo y por escrito de la junta general de accionistas de la Sociedad.*

No obstante, debe destacarse que el **Artículo 29 de los Estatutos Sociales** reconoce a los Accionistas un derecho de separación en caso de que se produzca un Evento de Salida, lo cual faculta a los Minoritarios a separarse de la Sociedad antes de la finalización del lock-up. A continuación, se transcribe el tenor literal del citado artículo para su debida constancia:

El texto íntegro del citado Artículo 29 es el siguiente:

“Artículo 29º - Derecho estatutario de separación en caso de Evento de Salida

1. *Los Accionistas gozarán del derecho de separarse de la Sociedad con la totalidad (pero no parte) de sus Acciones en los siguientes casos (cada uno, un “Evento de Salida”):*

- a. *Transcurridos seis meses desde que la Sociedad transmita la totalidad de su participación en la sociedad española Helios RE SOCIMI, S.A. (“Helios”), salvo que durante dicho plazo la Junta General acuerde la distribución entre los Accionistas del producto de dicha transmisión o la disolución y liquidación de la Sociedad.*
- b. *Si la sociedad luxemburguesa Hines SC PropCo 37, S.à r.l. (sociedad titular del capital social de Helios que no es propiedad de la Sociedad y firmante, junto con esta, del Acuerdo de Accionistas de Helios) (“Hines SC”) transmite la totalidad de su participación en Helios a un tercero sin que la Sociedad ejercite su derecho de acompañamiento frente a Hines SC en los términos previstos en el Acuerdo de Accionistas de Helios, ni Hines SC ejercite su derecho de arrastre frente a la Sociedad en los términos previstos en el Acuerdo de Accionistas de Helios.*

A este respecto, “Acuerdo de Accionistas de Helios” significa el acuerdo de inversión y de accionistas relativo a Helios firmado el 11 de julio de 2024 y elevado a público el 23 de julio de 2024 ante el notario de Madrid don Ignacio Paz-Ares Rodríguez, con el número 2.795 de su protocolo, que fue posteriormente modificado el 2 de octubre de 2024, modificación que fue elevada a público el 4 de octubre de 2024 ante el mismo notario, con el número 3.984 de su protocolo.

- 2. *En el supuesto de que se produzca un Evento de Salida, el Consejo de Administración deberá notificarlo individualmente por escrito y de forma fehaciente a cada uno de los Accionistas, dentro del plazo máximo de los 10 días naturales a que se produzca.*
- 3. *Los Accionistas interesados en ejercitar su derecho de separación en relación con la totalidad de sus Acciones deberán notificarlo de forma fehaciente a la Sociedad dentro del mes siguiente la recepción de la notificación prevista en el apartado anterior.*

4. *Las Acciones de los Accionistas que ejerciten su derecho de separación en tiempo y forma se valorarán por su valor razonable determinado de mutuo acuerdo entre la Sociedad y los referidos Accionistas, tomando en consideración como valor de referencia el que resulte del Evento de Salida en cuestión. En caso de falta de acuerdo entre la Sociedad y los Accionistas, dicho valor razonable será determinado por un experto independiente, distinto al auditor de la Sociedad, designado a tal efecto por el Consejo de Administración. La retribución del experto correrá a cargo de la Sociedad.*
5. *Determinado el valor razonable de las Acciones de los Accionistas que hayan ejercitado su derecho de separación en tiempo y forma, conforme a lo previsto en este apartado, el reembolso de dichas Acciones y la separación efectiva de los referidos Accionistas se realizará conforme a lo previsto en el capítulo III del título IX de la Ley de Sociedades de Capital.*
6. *Como alternativa a lo dispuesto en el apartado anterior, la separación de los Accionistas que hayan ejercitado su derecho en tiempo y forma podrá ejecutarse, a elección de la Sociedad por acuerdo de su Consejo de Administración, mediante la adquisición de las correspondientes Acciones, por un precio al contado igual al referido valor razonable, por el accionista que ostente, en cada momento, la mayoría del capital social de la Sociedad o por alguna de las entidades pertenecientes a su grupo de sociedades. La referida adquisición de las Acciones deberá ejecutarse en el mismo plazo previsto en el capítulo III del título IX de la Ley de Sociedades de Capital para el reembolso de las Acciones.”*

Adicionalmente, existen cláusulas referentes al *Derecho de Adquisición Preferente del Accionista Mayoritario*:

7.2.4 “Derecho de adquisición preferente del Accionista Mayoritario

- (i) *Finalizado el Periodo de Indisponibilidad, los Accionistas Minoritarios podrán transmitir sus Acciones (resultando de aplicación, en todo caso, lo dispuesto en la cláusula 7.2.1) [ver más arriba] con sujeción a un derecho de adquisición preferente a favor del Accionista Mayoritario.*
- (ii) *El Derecho de Adquisición Preferente no será de aplicación cuando la transmisión que pretenda el Accionista Minoritario consista en una Transmisión Permitida de los Accionistas Minoritarios.*
- (iii) *El Derecho de Adquisición Preferente ejercitable por el Accionista Mayoritario se regirá por las siguientes reglas:*
 - a. *El Accionista Minoritario que pretenda transmitir sus Acciones (el “**Transmitente**”) deberá comunicarlo de forma fehaciente al Accionista Mayoritario, expresando la identidad del potencial adquirente (el “**Adquiriente**”), el precio o contraprestación de cada Acción y las condiciones de pago, junto con una copia de la oferta firme, irrevocable e incondicional del Adquirente.*

- b. En el plazo de 30 días naturales a contar desde la fecha de recepción de la comunicación referida en el punto anterior, el Accionista Mayoritario podrá manifestar, mediante comunicación fehaciente al Transmitednte, su voluntad de adquirir la totalidad de las Acciones del Transmitednte. En la comunicación, el Accionista Mayoritario indicará si adquiere total o parcialmente las Acciones del Transmitednte de forma directa o a través de una entidad del Grupo Lar.*
- c. La transmisión de las Acciones del Transmitednte a favor del Accionista Mayoritario (o de la entidad del Grupo Lar designada por este) deberá formalizarse en el plazo de 30 días naturales a contar desde la fecha de recepción de la comunicación por el Transmitednte en la que le indique si el Accionista Mayoritario ejercita, o no, el Derecho de Adquisición Preferente y, en el caso de ejercicio, la identidad del adquirente (o adquirentes).*
- d. El precio de adquisición o enajenación y las condiciones de transmisión de las Acciones del Transmitednte serán, en principio, los ofertados por el Adquirente y comunicados por el Transmitednte en la comunicación prevista en el apartado anterior. No obstante, si la transmisión proyectada fuera a título oneroso distinto de la compraventa o a título gratuito, y a falta de acuerdo entre el Transmitednte y el Accionista Mayoritario, el importe a abonar, al contado y en metálico, será el valor razonable de las referidas Acciones el día en que el Transmitednte hubiera comunicado al Accionista Mayoritario su propósito de transmitir las Acciones. Se entenderá por valor razonable el que determine un Experto Independiente. La retribución de este Experto Independiente correrá a cargo de la Sociedad.*
- e. Dentro de los 30 días siguientes a aquel en que expire el plazo fijado en el apartado, si el Accionista Mayoritario no hubiese manifestado su voluntad de adquirir las Acciones del Transmitednte, el Transmitednte quedará libre para transmitir sus Acciones al Adquirente conforme a los términos establecidos en el proyecto de transmisión comunicado. La transmisión deberá efectuarse en el plazo máximo de 90 días a contar desde la fecha de remisión de la comunicación a la que se refiere el apartado anterior. Si la transmisión no se efectuara en este último plazo, el Transmitednte no podrá presentar un nuevo proyecto de transmisión hasta que transcurran seis meses a contar desde la fecha en la que hubieran transcurrido los 90 días referidos en este párrafo.”*

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

En relación con los compromisos de no venta o cesión, o de no emisión, se detalla en el apartado anterior: 2.4. *Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto*, del presente DIAM.

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

El 19 de septiembre de 2025, los socios de la Compañía, en el marco de su transformación a sociedad anónima, aprobaron la refundación de los estatutos sociales para, entre otras cuestiones, ajustar su contenido a los requisitos establecidos por BME Scaleup. Estos acuerdos fueron elevados a público ante el notario de Madrid, D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez, con fecha 22 de septiembre de 2025, con número de protocolo 3.841. Los detalles de los artículos correspondientes se describen en los párrafos siguientes de esta sección.

“Artículo 6 – Régimen de las acciones

Las acciones estarán sujetas al siguiente régimen:

6.1 Representación de las acciones

- 1. Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se constituyen como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable. Se regirán por la normativa aplicable en materia del mercado de valores.*
- 2. La legitimación para el ejercicio de los derechos del accionista se obtiene mediante la inscripción en el registro contable, que presume la titularidad legítima y habilita al titular registral a exigir que la Sociedad le reconozca como accionista. Dicha legitimación podrá acreditarse mediante exhibición de los certificados oportunos, emitidos por la entidad encargada de la llevanza del correspondiente registro contable.*
- 3. La llevanza del registro contable de las acciones representadas por medio de anotaciones en cuenta será atribuida a una entidad designada por la Sociedad entre aquellas entidades que puedan desarrollar esta función conforme a la normativa aplicable en materia del mercado de valores.*
- 4. Si la Sociedad realiza alguna prestación a favor de quien figure como titular de conformidad con el registro contable, quedará liberada de la obligación correspondiente, aunque aquél no sea el titular real de la acción, siempre que la realizara de buena fe y sin culpa grave.*

6.5 Transmisión de acciones

1. *Salvo por lo previsto en el apartado 3 de este artículo 6.5, las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.*
2. *En tanto la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión ("LMVSI") y sus disposiciones de desarrollo no establezcan otro régimen aplicable a la adquisición de una participación de control, en el supuesto de que un accionista o un tercero pretenda adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social de la Sociedad, este deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra de acciones dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad, en los mismos términos y condiciones.*
3. *El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por las condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducirse que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, solo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.*

6.6 Comunicación de participaciones significativas y pactos parasociales

1. *Participaciones significativas*
 - a. *Adicionalmente a lo previsto en el artículo 6.3.1, todo accionista que adquiera o transmita acciones de la Sociedad que determine que su participación en el capital social alcance, supere o descienda del 10% y sucesivos múltiplos, por cualquier título, directa o indirectamente, deberá comunicarlo al Consejo de Administración.*
 - b. *La comunicación prevista en el párrafo anterior deberá realizarse dentro del plazo máximo de los cuatro días hábiles siguientes a aquel en el que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar. La Sociedad dará publicidad a dicha comunicación de conformidad con lo dispuesto en la normativa de BME MTF Equity.*
2. *Comunicación de pactos parasociales*
 - a. *Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su titularidad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.*
 - b. *Las comunicaciones deberán efectuarse al Consejo de Administración dentro del plazo máximo de los cuatro días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar. La Sociedad*

dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa de BME MTF Equity.”

“Artículo 31 – Exclusión de negociación

- 1. En tanto la LMVSI y sus disposiciones de desarrollo no establezcan otro régimen para la exclusión de negociación, en el caso de que la Junta General adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones de BME MTF Equity que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas (en el caso de que las acciones de la Sociedad sean previamente incorporadas a este mercado), la Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor, la adquisición de sus acciones al precio justificado que resulte de la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.*
- 2. La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación con carácter simultáneo a su exclusión de negociación de BME MTF Equity.”*

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

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

3 Otra información de interés

No aplica.

4 Asesor Registrado y otros expertos o asesores

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

La Compañía firmó el 6 de junio de 2025 un contrato con ARMABEX Asesores Registrados, S.L. ("ARMABEX") para su designación como Asesor Registrado, en cumplimiento de lo establecido en la Circular 1/2025 de BME Scaleup. Dicha normativa exige que toda compañía con valores incorporados en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity cuente con un Asesor Registrado dado de alta en el Registro correspondiente. Como consecuencia de este acuerdo, ARMABEX asiste desde esa fecha a la Compañía en el cumplimiento de sus obligaciones conforme a la Circular 4/2023 de BME Scaleup.

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

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

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

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

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

A los efectos de lo previsto en materia de declaraciones o informes emitidos por terceros en calidad de expertos, se informa de que GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. ha actuado como experto independiente en la elaboración del Informe de Valoración de la Sociedad. Gesvalt, entidad especializada en servicios de valoración y consultoría, con domicilio profesional en Madrid, fue designada por la Compañía para la realización de un informe de valoración con referencia a 30 de septiembre de 2025, emitido con fecha 27 de noviembre de 2025. La citada entidad no mantiene intereses relevantes en el Emisor más allá de la prestación del citado servicio profesional.

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

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

- (i) J&A GARRIGUES, S.L.P., con domicilio social en Plaza de Colón 2, 28046, Madrid, ha participado como asesor legal y jurídico de la Compañía en el proceso de transformación de la Sociedad a sociedad anónima y adaptación de estatutos sociales para cumplir los requisitos oportunos para la incorporación a negociación de sus acciones a BME Scaleup y adopción de acuerdos sociales relacionados y ha elaborado la Due Diligence Legal y Fiscal.
- (ii) GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A., con domicilio social en Paseo de la Castellana 164, 28046, Madrid, ha participado como experto independiente elaborando el Informe de Valoración de la Sociedad en el proceso de incorporación a negociación de sus acciones a BME Scaleup.

5 Tratamiento de datos de carácter personales

La Compañía declara haber obtenido el consentimiento expreso de todas las personas físicas identificadas para ceder los datos de carácter personal de los mismos y de los incorporados en su currículo a los efectos del cumplimiento de las disposiciones recogidas en la Circular 1/2025 de BME Scaleup.

En cumplimiento de la normativa aplicable de protección de datos, al firmante/apoderado/representante ("**Interesados**") cuyos datos figuran en este documento se le facilita la siguiente información básica del tratamiento que se realizará sobre sus datos personales:

- 1) **Responsable:** BOLSAS Y MERCADOS ESPAÑOLES, SISTEMAS DE NEGOCIACIÓN, S.A. con NIF: A-84636240 con domicilio situado en Plaza de la Lealtad, 1, 28014.
- 2) **Finalidad:** Se tratarán los datos personales identificativos y de contacto (nombre, apellido, cargo, email, teléfono y dirección) facilitados para realizar las actuaciones necesarias para tramitar el acceso del emisor al Segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity de conformidad con lo establecido en la normativa del mismo. No se prevé la existencia de decisiones automatizadas, ni la elaboración de perfiles.
- 3) **Base de Legitimación:** La ejecución de las obligaciones derivadas del acceso del emisor al Segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity de conformidad con lo establecido en la normativa del mismo.
- 4) **Comunicación:** Los datos personales podrán ser cedidos a las empresas que componen las compañías del Grupo para fines administrativos internos, el mantenimiento de la relación jurídica resultante de la firma y la ejecución de las obligaciones derivadas del acceso del emisor al Segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity. El Responsable, como parte del grupo SIX, podrá transferir Datos Personales a SIX Group AG y otras compañías filiales del grupo establecidas en Suiza, país que cuenta con decisión de adecuación.
- 5) **Plazo de conservación:** Los datos personales serán conservados durante el tiempo necesario para la realización de las finalidades para las que fueron recogidos, siempre y cuando no se revoquen los consentimientos otorgados.
- 6) **Derechos:** Los Interesados podrán ejercitar, en cualquier momento, los derechos de acceso, rectificación, limitación al tratamiento, portabilidad, cancelación y oposición al tratamiento, en los casos en los que sea pertinente, dirigiéndose para ello, mediante escrito a la dirección de:

Delegado de Protección de Datos Grupo BME. Plaza de la Lealtad, 1. 28014 Madrid. España.
protecciondedatos@grupobme.es

Los Interesados podrán presentar una reclamación ante la AEPD.

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

GRUPO LAR RETAIL INVESTMENTS, S.L.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024



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 GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Grupo Lar Retail Investments, S.L. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio 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 2024, 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.

Deterioro de inversiones financieras a largo plazo

Descripción Tal y como se indica en la Nota 5 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, el saldo del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" recoge el coste de las acciones mantenidas por la Sociedad en el capital social de Helios RE, S.A., que no cotiza en mercados regulados. Como se recoge en la Nota 4.1 de las cuentas anuales, la Dirección de la Sociedad lleva a cabo la evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro de estos activos comparando el patrimonio neto de las sociedades participadas corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, con el importe en libros de la inversión.

La valoración de dichos activos ha sido identificada como un aspecto relevante de nuestra auditoría, debido al elevado importe que el coste de dichas inversiones representa en el contexto de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Nuestra respuesta

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido entre otros:

- ▶ La revisión de la documentación soporte del movimiento de las inversiones financieras a largo plazo.
- ▶ La revisión de los procedimientos establecidos por la Sociedad para evaluar la recuperabilidad de las inversiones financieras a largo plazo, así como la identificación de posibles deterioros, considerando la valoración realizada de las sociedad participada, evaluando las hipótesis empleadas y la información utilizada.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria requeridos por la normativa contable.

Otras cuestiones

De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores de la Sociedad presentan, a efectos comparativos, además de la información del ejercicio 2024, la correspondiente al ejercicio anterior, que, tal y como se identifica en las cuentas anuales adjuntas, no fue auditada. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2024.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2024, 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 2024 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.

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

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

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.


2025 Núm. 01/25/21750

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

ERNST & YOUNG, S.L.

(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº S0530)


Alfonso Bales López
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº 20970)

1 de agosto de 2025

Grupo Lar Retail Investments, S.L.
(Anteriormente Desarrollos Ibéricos Lar, S.L.)

**Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2024
e Informe de gestión**

Grupo Lar Retail Investments, S.L.
Balance de situación del ejercicio 2024
(Expresado en euros)

(*)

(*)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.2024	31.12.2023	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.2024	31.12.2023
ACTIVO NO CORRIENTE		94.006.557	549	PATRIMONIO NETO		94.427.251	54.867
Inversiones financieras a largo plazo	5	94.004.616	-	FONDOS PROPIOS		94.427.251	54.867
Instrumentos de patrimonio		94.004.616	-	Capital	7.1	4.773.678	100.000
Activos por impuesto diferido	9.3	1.941	549	Prima de emisión	7.1	88.899.885	-
				Resultados de ejercicios anteriores		-	(2.504.568)
				Aportaciones de socios	7.3	758.603	2.461.081
				Resultado del ejercicio	3	(4.915)	(1.646)
ACTIVO CORRIENTE		422.584	54.907	PASIVO CORRIENTE		1.890	589
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	84	75	Acreedores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.890	589
Activos por impuesto corriente		84	75	Acreedores varios	8	1.800	508
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas	5.1 y 11.2	-	50	Otras deudas con administraciones públicas	9	90	81
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	422.500	54.782				
TOTAL ACTIVO		94.429.141	55.456	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		94.429.141	55.456

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2024.

(*) Cifras no auditadas

Subst
Ok

Grupo Lar Retail Investments, S.L.
Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2024
 (Expresada en euros)

(*)

	Notas de la memoria	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
OPERACIONES CONTINUADAS			
Otros gastos de explotación	10.1	(6.992)	(2.589)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(6.992)	(2.589)
Ingresos financieros	10.2	439	394
Gastos financieros		-	-
RESULTADO FINANCIERO		439	394
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(6.553)	(2.195)
Impuesto sobre beneficios	9.2	1.638	549
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(4.915)	(1.646)
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	(4.915)	(1.646)

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre de 2024.

(*) Cifras no auditadas

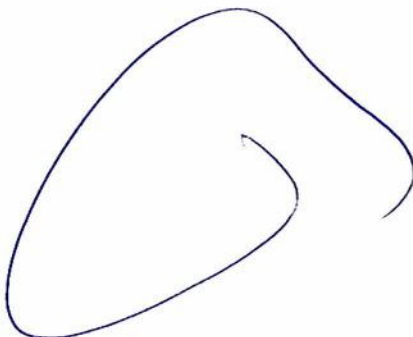
Grupo Lar Retail Investments, S.L.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2024
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (euros)

(A)

	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(4.915)	(1.646)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(4.915)	(1.646)

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2024.

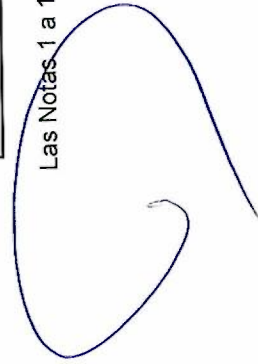



Grupo Lar Retail Investments, S.L.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2024
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN PATRIMONIO NETO (euros)

	Capital (Nota 7.1)	Prima de Emisión (Nota 7.1)	Resultado de ejercicios Anteriores	Aportaciones de socios (Nota 7.3)	Resultado del ejercicio	Total
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2022 (A)	100.000	-	(2.504.417)	2.461.081	(151)	56.513
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(1.646)	(1.646)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(151)	-	151	-
Aplicación del resultado del ejercicio 2022	-	-	-	-	-	-
Otras operaciones con socios	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2023 (B)	100.000	-	(2.504.568)	2.461.081	(1.646)	54.867
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(4.915)	(4.915)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(1.646)	-	1.646	-
Aplicación del resultado del ejercicio 2023	-	-	2.506.214	(1.702.478)	-	94.377.299
Otras operaciones con socios	4.673.678	88.899.885	-	-	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2024	4.773.678	88.899.885	-	758.603	(4.915)	94.427.251

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2024.


Grupo Lar Retail Investments, S.L.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2024
(euros)

	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)	(5.015)	(1.630)
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(6.553)	(2.195)
Ajustes al resultado:	(439)	(394)
- Ingresos financieros	(439)	(394)
Cambios en el capital corriente	1.538	565
- Acreedores y otras cuentas a pagar	1.292	508
- Otros activos y pasivos no corrientes	246	57
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	439	394
- Cobros de intereses	439	394
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)	(94.004.566)	(50)
Pagos por inversiones	(94.004.616)	(50)
- Empresas del Grupo y asociadas	-	(50)
- Otros activos financieros	(94.004.616)	-
Cobros por desinversiones	50	-
- Empresas del grupo	50	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)	94.377.299	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	94.377.299	-
- Emisión de instrumentos de patrimonio	94.377.299	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)	367.718	(1.680)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	54.782	56.462
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	422.500	54.782

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta y el Anexo forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2024.

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Grupo Lar Retail Investmens S.L., en adelante la Sociedad, se constituyó en Madrid, el 3 de julio de 2003, por tiempo indefinido con el nombre Desarrollos Ibéricos Lar, S.L. (Sociedad Unipersonal). Con fecha 9 de abril de 2010 cambió su denominación social a Desarrollos Ibéricos Lar, S.L. Durante el ejercicio 2021 cambió su domicilio social, que actualmente, se encuentra en la calle María de Molina, 39, de Madrid. Con fecha 8 de Julio de 2024 cambió su denominación social a la actual denominación.

Su objeto social consiste en la adquisición y enajenación de toda clase de inmuebles, así como su administración, explotación y desarrollo urbanístico o de cualquier otra naturaleza, bien en arrendamiento o en cualquier otra forma permitida por la ley.

Las actividades enumeradas podrán también ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente de modo indirecto, mediante la participación en otra sociedad con objeto análogo.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

La Sociedad está integrada en un grupo de empresas encabezada por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A., con domicilio social en la calle María de Molina, 39 (Madrid). Las cuentas anuales consolidadas de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. así como el correspondiente informe de auditoría se depositan en el Registro Mercantil de Madrid.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por el Consejo de Administración de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Las normas para la Formulación de Cuentas Anuales aprobadas por el Real Decreto 1159/2010; el 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.
- 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.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio 2024 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 contenidos en él, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de los Socios, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2023 fueron aprobadas por el Socio Único en la sesión celebrada el 23 de mayo de 2024.

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 al concepto de materialidad o importancia relativa definido en el marco conceptual de aplicación.

2.3 Principios contables

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.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores 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 los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua.

Es posible que, a pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha de formulación de estas cuentas anuales sobre los hechos analizados, se produzcan acontecimientos en el futuro que obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras.

2.5 Comparación de la información

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, además de las cifras del ejercicio 2024, 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.

2.6 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias 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.

2.7 Cambios en criterios contables y corrección de errores

Durante el ejercicio 2024 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2023. Asimismo, en la elaboración de las cuentas anuales adjuntas, no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2023.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2024, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por los Socios es la siguiente:

	Euros
Base de reparto	
Resultado del ejercicio (Pérdida)	(4.915)
Aplicación	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(4.915)

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 recogidas en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad en vigor, 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 la Sociedad y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

4.1 Instrumentos financieros

4.1.1 Activos financieros

Clasificación y valoración

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

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.

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

Incluyen las inversiones en el patrimonio de las empresas sobre las que se tiene control (empresas del grupo), se tiene control conjunto mediante acuerdo estatutario o contractual con uno o más socios (empresas multigrupo) o se ejerce una influencia significativa (empresas asociadas).

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, 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.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Baja de balance de activos financieros

La Sociedad da de baja de balance 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.

Deterioro del valor de los activos financieros

Activos financieros 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.

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

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.

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 recibidos de activos financieros

Los intereses 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.

4.1.2 Pasivos financieros

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.

Baja de balance de pasivos financieros

La Sociedad da de baja de balance 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.

4.2 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

4.3 Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente, que resulta de aplicar el correspondiente tipo de gravamen a la base imponible del ejercicio menos las bonificaciones y deducciones existentes, y de las variaciones producidas durante dicho ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando corresponde a transacciones que se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto, y en la contabilización inicial de las combinaciones de negocios en las que se registra como los demás elementos patrimoniales del negocio adquirido.

Los impuestos diferidos se registran para las diferencias temporarias existentes en la fecha del balance entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores contables. Se considera como base fiscal de un elemento patrimonial el importe atribuido al mismo a efectos fiscales.

El efecto impositivo de las diferencias temporarias se incluye en los correspondientes epígrafes de "Activos por impuesto diferido" y "Pasivos por impuesto diferido" del balance.

La Sociedad reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas pendientes de compensar, en la medida en que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

En la fecha de cierre de cada ejercicio la Sociedad evalúa los activos por impuesto diferido reconocidos y aquellos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación, la Sociedad procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente siempre que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

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

La Sociedad tributa en régimen fiscal consolidado, estando compuesto el grupo de consolidación por las siguientes sociedades:

- Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.
- Grupo Lar Latam, S.L.
- Grupo Lar Management Services Iberia, S.L.
- Gentalia 2006, S.L.
- Lar Crea Residencial I Spain, S.L.
- Grupo Lar Oficinas Europeas, S.A.
- Global Caronte, S.L.
- Grupo Lar Desarrollo Suelo, S.L.
- Grupo Lar Retail Investments, S.L. (antes Desarrollos Ibéricos Lar, S.L.)
- Grupo Lar Tech, S.L.
- Flexliving Rental Properties, S.L.
- Vivia Rental Properties Management, S.L. (liquidada)

4.4 Ingresos y gastos

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

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 bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Los ingresos por prestación de servicios se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo, y los dividendos se reconocen cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. 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.

4.5 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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 medio ambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

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

4.6 Operaciones con partes vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

4.7 Estados 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.
- Los cobros y pagos procedentes de activos y pasivos de rotación elevada se muestran por su variación neta.

4.8 Partidas corrientes y no corrientes

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.

5. ACTIVOS FINANCIEROS

5.1 Categorías y vencimientos de activos financieros

Ejercicio 2024

	Euros	
	Instrumentos financieros no corrientes	Instrumentos financieros corrientes
	Instrumentos de patrimonio	Créditos a empresas del Grupo
Activos financieros a coste	94.004.616	-
Activos financieros a coste amortizado	-	-
Total	94.004.616	-

Ejercicio 2023

	Euros	
	Instrumentos financieros no corrientes	Instrumentos financieros corrientes
	Instrumentos de patrimonio	Créditos a empresas del Grupo
Activos financieros a coste	-	-
Activos financieros a coste amortizado	-	50
Total	-	50

5.2 Instrumentos de patrimonio

El detalle de los instrumentos de patrimonio a 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Denominación	Domicilio	Euros		% Total participación	Euros		
		Inversión	Deterioro		Capital social	Reservas, Prima de emisión y otras aportaciones de socios	Resultado
Helios RE, S.A.	(1)	94.004.616	-	33,64%	13.928.296	265.475.116	(19.211.396)
Total		94.004.616	-		13.928.296	265.475.116	(19.211.396)

(1) Calle María de Molina 39, Madrid.

Grupo Lar Retail Investments, S.L., adquirió junto a Hines SC PropCo 37, S.á.r.l. la sociedad Helios RE, S.A. (el "Oferte") con el fin de formular una oferta pública de adquisición voluntaria sobre el 100% del capital social de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. (la "Oferta"). A 31 de diciembre la Sociedad ostenta el 33,64% de Helios RE, S.A. mientras que Hines SC PropCo 37, S.á.r.l. ostenta el restante 66,36%.

En este sentido, con fecha 12 de julio de 2024 se hizo pública la oferta pública de adquisición voluntaria sobre la totalidad de las acciones emitidas de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. (la "Sociedad Afectada"), a excepción de las acciones ordinarias titularidad en dicha fecha de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. y D. Miguel Pereda Espeso (partes vinculadas de Grupo Lar Retail Investments, S.L., accionistas de la Sociedad Afectada), representativas del 10,15% del capital social, las cuales fueron comprometidas como parte de la operación de forma previa a su publicación, suscribiendo un compromiso de aportación, en virtud del cual se comprometieron a no aceptar la Oferta con sus respectivas acciones y, en su lugar, a aportarlas a Grupo Lar Retail Investments, S.L. a cambio de la asunción de participaciones de este último. A su vez, Grupo Lar Retail Investments, S.L. se comprometió a aportar inmediatamente dichas acciones a Helios RE, S.A. a cambio de la suscripción de acciones de esta última.

Por tanto, la Oferta se dirigió de manera efectiva a un total de 75.196.924 acciones ordinarias de la Sociedad Afectada de 2 euros de valor nominal cada una, pertenecientes a una misma clase y serie, representativas del 89,85% de su capital social. La contraprestación ofrecida inicialmente fue de 8,10 euros por cada acción de la Sociedad Afectada, habiendo sido aumentada de forma posterior por acuerdos con los principales accionistas a 8,30 euros la acción, a liquidar íntegramente en efectivo.

La aprobación de la Oferta fue realizada por parte de la CNMV el 28 de noviembre de 2024, publicándose con fecha 20 de diciembre el resultado de la misma con una aceptación del 91,29% de las acciones a las que se dirigió la Oferta de forma efectiva, 68.648.515 acciones, (exceptuando las acciones inmovilizadas de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. y de D. Miguel Pereda Espeso, que representan el 10,15% del capital social de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.) y, por tanto, del 82,02% del total de acciones de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.. En este sentido, teniendo en cuenta las acciones inmovilizadas de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. y de D. Miguel Pereda Espeso, 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 aceptadas en primera instancia se produjo el 27 de diciembre de 2024 por un importe total de 569.783 miles de euros, formalizándose así el cambio de control de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., pasando a estar participada al 92,17% por parte del Oferte.

6. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS

La composición de este epígrafe, que corresponde a "Efectivo y otros activos líquidos" al 31 de diciembre 2024 y 2023 es la siguiente:

	Euros	
	31.12.2024	31.12.2023
Efectivo y otros activos líquidos	422.500	54.782
Total efectivo y otros activos líquidos	422.500	54.782

El saldo del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos" del balance corresponde a la cuenta corriente que la Sociedad tiene abierta en la entidad financiera Banco Santander.

El importe depositado en bancos a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es a la vista. El saldo que se encuentra en estas cuentas se considera disponible.

7. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

7.1 Capital escriturado y prima de ascunción

A 31 de diciembre de 2024 el capital social asciende a 4.773.678 euros (100.000 euros a 31 de diciembre de 2023).

Con fecha de 23 de diciembre de 2024 el Socio Único de Grupo Lar Retail Investments, S.L. aprobó una ampliación de capital dineraria, mediante la creación de 1.147.820 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una y una prima de ascunción de 21.908.569 euros de importe total.

Con fecha de 27 de diciembre de 2024 los Socios de Grupo Lar Retail Investments, S.L. adoptaron la decisión de realizar una ampliación de capital no dineraria, mediante aportación de acciones de Lar España Real Estate SOCIMI, SA, las cuales fueron posteriormente aportadas por la Sociedad a Helios RE, SA, según se describe en la Nota 5.2. Dicha ampliación de capital se formalizó mediante la emisión de 3.525.858 acciones de 1 euro de valor nominal cada una y una prima de ascunción total de 66.991.315 euros.

El detalle de los principales accionistas de la sociedad a 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	% Participación
Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A	99,74%
Otros socios	0,26%

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tenía como Socio Único a Grupo Lar Holding Iberia, S.A., compañía que se ha fusionado durante el ejercicio 2024 con su socio único, Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A., pasando a ser esta última el titular de la totalidad de las participaciones de la Sociedad. Posteriormente, y como consecuencia de los compromisos adquiridos en relación a la oferta pública de adquisición voluntaria de las acciones de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. que se describe en la Nota 5.2, la Sociedad perdió su unipersonalidad, pasando parte de sus participaciones a ser propiedad de otros intervinientes en la Oferta.

7.2 Reservas

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad de responsabilidad limitada debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 no hay reservas dotadas.

7.3 Aportaciones de socios

El 30 de mayo de 2018 el Socio Único efectuó una aportación de fondos al patrimonio neto por importe de 2.526.081 euros mediante la capitalización del Préstamo Participativo y sus intereses.

El 27 de mayo de 2021 la sociedad devolvió parte de la aportación de socios por un importe de 65.000 euros al Socio Único, quedando un saldo de 2.461.081 euros.

El 14 de junio de 2024, con la finalidad de mejorar la situación patrimonial de la compañía, se realizó una aportación de socios de 50.000 euros. De dicho importe, 45.133 euros, junto con el saldo descrito en el párrafo anterior, se utilizó para compensar el resultado negativo de ejercicios anteriores (2.506.214 euros). Así pues, tras dicha compensación, el saldo de aportaciones de socios quedó reducido a 4.867 euros

El 18 de Julio de 2024 se realizó una nueva aportación de fondos, por importe de 753.736 euros, elevando el saldo de dichas aportaciones a 758.603 euros.

8. PASIVOS FINANCIEROS

Ejercicio 2024

	Euros	
	Instrumentos financieros corrientes	
	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	
Pasivos financieros a coste amortizado		1.800
Total		1.800

Ejercicio 2023

	Euros	
	Instrumentos financieros corrientes	
	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	
Pasivos financieros a coste amortizado		508
Total		508

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

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

	2024	2023
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	15	24
Ratio de operaciones pagadas	19	27
Ratio de operaciones pendientes de pago	0	16
	Euros	
Total pagos realizados	6.035	2.687
Total pagos pendientes	1.800	508
Volumen monetario	6.035	2.335
% Volumen monetario	100%	87%
	Número de facturas	
Número de fra. pagadas periodo inferior max.	36	18
% Número de facturas	100%	90%

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

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 y acreedores varios" del pasivo corriente del balance.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2024 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 30 días (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

9. SITUACIÓN FISCAL

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

	Euros	
	31.12.2024	31.12.2023
Administraciones Públicas deudoras:	84	75
Hacienda Pública deudora por Impuesto de sociedades	84	75
Administraciones Públicas acreedoras:	90	81
Hacienda Pública acreedora por IRPF	90	81

9.1 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2024 y 2023 es la siguiente:

Ejercicio 2024

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(6.553)
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible fiscal			(6.553)

Ejercicio 2023

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(2.195)
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible fiscal			(2.195)

9.2 Desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades

El desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2024 y 2023, por naturaleza, es el siguiente:

	Euros	
	2024	2023
Impuesto corriente	(246)	-
Impuesto diferido	(1.392)	(549)
Total	(1.638)	(549)

9.3 Activos y pasivos por impuesto diferido

Activos por impuesto diferido

El detalle del saldo de esta cuenta durante los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2024	31.12.2023
Crédito fiscal activado	1.941	549
Total activos por impuesto diferido	1.941	549

El saldo del activo por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2024 se corresponde con la activación de las bases imponibles negativas derivadas de la declaración del ejercicio 2023 y de la estimación de la liquidación del ejercicio 2024.

Los activos por impuesto diferido han sido registrados en el Balance de Situación por considerar los Administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados a través de la matriz del consolidado fiscal.

A 31 de diciembre de 2024, el detalle de las bases imponibles pendientes generadas y pendientes de compensar, en el momento de la incorporación al Grupo Fiscal es el siguiente:

Ejercicio de generación	Bases Imponibles (euros)
2004	489
2005	388.803
2006	342.756
2009	5.215.729
2010	63.460
2011	61.969
2012	64.579
2013	64.316
2014	18.276
TOTAL	6.220.377

9.4 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

El Grupo Consolidado Fiscal, y por ende, la Sociedad, como parte integrante del mismo al 31 de diciembre a 31 de diciembre de 2024 y 2023, tiene abiertos a inspección para el impuesto de sociedades los ejercicios 2012 y 2013, así como desde 2016 (10 años para el caso de bases imponibles compensadas o pendientes de compensar), y desde 2021 el resto de impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos por dichos ejercicios, 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 adjuntas.

El sistema para la determinación de los precios de transferencia está adecuadamente diseñado con el objeto de cumplir la normativa fiscal, por lo tanto, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados y no existe un riesgo significativo por este concepto.

10. INGRESOS Y GASTOS

10.1 Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación es el siguiente:

	Euros	
	2024	2023
Servicios profesionales independientes	(6.721)	(2.492)
Servicios bancarios y similares	(271)	(96)
Total Otros gastos de explotación	(6.992)	(2.589)

10.2 Ingresos financieros

El importe corresponde a los intereses de las cuentas corrientes remuneradas en el Banco Santander.

11. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones o ha mantenido saldos durante los ejercicios 2024 y 2023, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.	Accionista de la Sociedad

11.1 Transacciones con vinculadas

No ha habido transacciones realizadas con entidades vinculadas durante los ejercicios 2024 y 2023.

11.2 Saldos con partes vinculadas

El saldo de 2023 corresponde a la cuenta por cobrar que tiene la sociedad con la cabecera de grupo fiscal por la compensación de base imponible en el Impuesto de Sociedades consolidado del ejercicio 2022.

11.3 Administradores

Durante el ejercicio no se ha devengado ningún importe en concepto de dietas ni remuneraciones de cualquier clase a favor de los Administradores de la Sociedad. Asimismo, tampoco disfrutan de ningún tipo de anticipo de préstamo, seguro de vida, plan de pensiones ni beneficio por ningún otro concepto.

En relación con los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores han comunicado que no tienen situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad.

12. OTRA INFORMACIÓN

12.1 Estructura de personal

La Sociedad no ha tenido en plantilla trabajador alguno durante los ejercicios 2024 y 2023.

12.2 Información sobre medio ambiente

Los Administradores de la Sociedad estiman que no existen contingencias significativas relativas a la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar provisión alguna en tal sentido.

13. HECHOS POSTERIORES

Si bien no se han producido hechos posteriores a 31 de diciembre de 2024 que afecten al cierre a dicha fecha, destaca como hecho relevante posterior al mismo la transmisión a diversos inversores, en los meses de enero y febrero de 2025, por parte de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A., del 29,74% de su participación en la Sociedad. Así pues, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la participación que Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. ostenta de la Sociedad asciende al 70% de su capital social.

Aunque la Oferta descrita en la Nota 5.2, no fue planteada inicialmente como una operación de exclusión de las Sociedad Afectada, alcanzó los umbrales establecidos en el artículo 47 del Real Decreto 1066/2007, lo que permitió ejercer el derecho de venta forzosa (squeeze-out) sobre las acciones restantes de LAR España con la misma contraprestación de la oferta inicial. La ejecución de esta venta forzosa se realizó el 11 de febrero de 2025, dando lugar a la exclusión de negociación de las acciones de la sociedad afectada. La exclusión fue efectiva a partir del día 14 de febrero de 2025. Simultáneamente, Helios R.E., S.A. aprobó la incorporación a cotización de las acciones de la Sociedad Afectada en BME Scaleup, con el objetivo de garantizar el mantenimiento del régimen SOCIMI. Tras la liquidación de la venta forzosa, Helios RE, S.A pasa a ser el accionista único de LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U.

Grupo Lar Retail Investments, S.L.

Informe de Gestión del Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

Estructura organizativa y funcionamiento

Grupo Lar Retail Investments S.L. es una compañía dependiente de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A., sociedad cabecera del Grupo que, con más de 50 años en el sector inmobiliario, tiene por objeto la Inversión, Promoción y Gestión de Activos Inmobiliarios.

El Grupo cuenta con equipos multidisciplinares que aportan una sólida experiencia en la gestión de proyectos inmobiliarios, tanto los que desarrolla el Grupo en solitario como los que se enmarcan en alianzas con inversores nacionales e internacionales. Por tipología de producto, el Grupo está especializado en los sectores Terciario y Residencial, con especial énfasis en los centros y parques comerciales, logístico y living.

En línea con la actividad del Grupo, la Sociedad tiene por objeto la adquisición, desarrollo y enajenación de toda clase de inmuebles, así como su administración y explotación bien en arrendamiento o en cualquier otra forma permitida por la ley. Su objeto social incluye la adquisición, suscripción, tenencia, administración y disposición de valores mobiliarios, en especial, de valores representativos de todo tipo de entidades y sociedades, de forma que puede desarrollar su actividad directamente o través de entidades participadas.

Exposición fiel sobre la evolución de los negocios y situación de la Sociedad

A lo largo del año 2024 la Sociedad ha reactivado su actividad en el sector *retail* con la compra, junto con la sociedad luxemburguesa HINES SC PROPCO 37 S.à R.L.(que a su vez está participada íntegramente por la sociedad luxemburguesa HEREP III MASTER HOLDCO S. à R.L. y ésta por el fondo inmobiliario de nacionalidad luxemburguesa de tipo cerrado HINES EUROPEAN REAL ESTATE PARTNERS III S. C. Sp., todos ellos pertenecientes al grupo estadounidense HINES), de la sociedad Helios RE, S.A. La participación de la Sociedad en Helios RE, S.A. asciende al 31 de diciembre de 2024 al 33,64% de su capital social, ostentando Hines SC Propco 37 S.à.r.l. el 66,34% restante.

Helios RE, S.A. fue adquirida por la Sociedad y por Hines SC Propco 37 S.à.r.l. para el lanzamiento de una oferta pública de adquisición sobre el 100% del capital social de Lar España RE SOCIMI,S.A., empresa especializada en el sector retail y propietaria de varios centros comerciales en España, siendo uno de los referentes del sector en este país. Actualmente, Lar España RE SOCIMI,S.A cotiza en BME Scaleup.

El sector *retail* ha consolidado su recuperación en España durante el ejercicio 2024 con un crecimiento en rentas, aumento de afluencias y fuerte dinamismo en sectores como restauración, ocio y electrónica, impulsados por el consumo de proximidad y la estabilización de la inflación. Además, el sector *retail* se ha consolidado como la tercera clase de activo a nivel nacional en cuanto a volúmenes de inversión.

Acciones propias

No existen acciones propias a cierre del 2024.

Información relativa al periodo medio de pago a proveedores.

La mayor parte de pagos a proveedores se ha realizado en 2024 dentro del periodo legalmente establecido. Los pagos que excepcionalmente han superado el periodo legalmente establecido se deben principalmente a discrepancias en las facturaciones realizadas por los proveedores y acreedores.

Estructura de la propiedad de la Sociedad

A 31 de diciembre de 2024 es Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A., es titular del 99,74% de la Sociedad.

Estructura de la administración de la Sociedad

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 los administradores de la Sociedad no han recibido remuneración alguna. Tampoco ha percibido ninguna otra retribución en concepto de dietas o remuneraciones por participación en beneficios o primas de emisión, ni acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Operaciones vinculadas y operaciones intragrupo

Las transacciones del ejercicio 2024 con entidades vinculadas están definidas en la Nota 11 de la memoria.

Actividades en materia de Investigación y Desarrollo e información sobre medio ambiente.

No se ha incurrido en gastos de Investigación y Desarrollo durante el ejercicio 2024.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, durante el ejercicio 2024 no se han desarrollado actuaciones con impacto en el medio ambiente. No existen contingencias medioambientales ni reclamaciones judiciales por este concepto.

Uso de instrumentos financieros

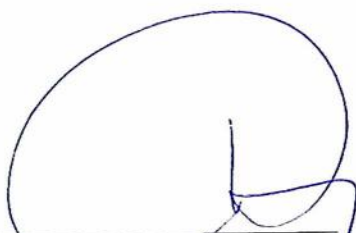
La Sociedad no tiene formalizado al 31 de diciembre de 2024 ningún contrato de cobertura de riesgos por tipos de interés o divisas.

Hechos posteriores

Los acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio 2024 se encuentran detallados en la correspondiente nota de las presentes cuentas anuales.

Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

En cumplimiento de lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de Grupo Lar Retail Investments, S.L., en sesión celebrada el 20 de marzo de 2025, formuló las cuentas anuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024 que serán sometidas a la aprobación de los socios en la correspondiente Junta General Ordinaria.



D. Miguel Pereda Espeso



D. José Manuel Llovet Baquero



Dª. María Isabel Plaza Hernández

Valoración de los Fondos Propios

GRUPO LAR RETAIL INVESTMENTS SOCIMI, S.A.

Corporate Advisory Services - Noviembre 2025

Ricardo Martí-Fluxá
Representante de la Sociedad
GESVALT SOCIEDAD DE TASACION S.A.
Motivo: Visado Digital
Fecha: 03/12/2025 10:49:35

Exención de responsabilidad

El presente informe de valoración ha sido preparado por GESVALT a solicitud de los accionistas, y se entrega exclusivamente con fines informativos y de uso interno. Bajo ninguna circunstancia este documento podrá ser utilizado, citado o distribuido, en todo o en parte, para otros fines sin la autorización previa y por escrito de GESVALT.

La elaboración del informe se ha basado en información facilitada por la compañía analizada, así como en datos obtenidos de fuentes públicas consideradas fiables. No obstante, no se ha llevado a cabo una auditoría o verificación independiente de dicha información, por lo que no se ofrece garantía expresa ni implícita sobre su exactitud o completitud.

Las proyecciones, hipótesis y conclusiones reflejadas en este informe están sujetas a incertidumbres y contingencias propias de cualquier estimación financiera, por lo que no puede garantizarse que se materialicen.

Este informe no constituye, en modo alguno, asesoramiento en materia de inversión, fiscalidad, contabilidad, legal o regulatoria. Tampoco representa una oferta, solicitud o recomendación para comprar, vender o negociar instrumentos financieros. El presente documento no ha sido revisado ni registrado ante ninguna autoridad reguladora, incluyendo, pero no limitándose a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), la Securities and Exchange Commission (SEC), ni cualquier otra autoridad competente en materia financiera o de mercados de valores.

Ni GESVALT, ni sus socios, directivos, empleados o asesores asumen responsabilidad alguna, contractual o extracontractual, por cualquier daño directo, indirecto o consecuente que pudiera derivarse del uso del presente informe o de la confianza depositada en su contenido.

Este informe y toda la información contenida en él son confidenciales y están protegidos por la normativa vigente sobre propiedad intelectual. Su uso queda limitado exclusivamente a los fines para los cuales fue expresamente solicitado.

Índice

01.

Antecedentes

02.

Objetivo y
alcance

03.

Fuentes de
información

04.

Información
sectorial

05.

Grupo Lar Retail
Investments
SOCIMI, S.A.

06.

Metodología de
Valoración

07.

Conclusiones de
valor

08.

Anexos

01

Antecedentes



1. Antecedentes

Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A. (en adelante «GRUPO LAR» o la Sociedad), han solicitado a Gesvalt la realización de los trabajos necesarios para la conclusión sobre un posible valor del 100% de sus fondos propios a 30 de septiembre de 2025.

El objeto del informe es determinar el posible valor razonable de las participaciones que componen el capital de la Sociedad, fundamentado en una metodología generalmente aceptada y en un proceso de valoración objetivo.

A continuación, les presentamos el informe de los trabajos realizados y sus principales conclusiones.

02

**Objetivo y
alcance**

2. Objetivo y alcance



El presente informe tiene por objeto emitir una opinión como experto independiente sobre el Valor Razonable de la sociedad LAR, en relación con su situación al 30 de septiembre de 2025 y asumiendo la información contable a dicha fecha.

El presente documento ha sido elaborado para acompañar al Documento Informativo de Incorporación a Mercado (DIIM) con motivo de la incorporación de la sociedad al segmento BME Scaleup de BME MTF Equity.



El cálculo del valor razonable se determinará empleando metodologías generalmente aceptadas:

- Método de capitalización bursátil: valor de mercado de Helios RE multiplicado por la participación accionarial del 33.06%.
- Método de valoración Triple NAV: Este se basa en el Valor Neto del Activo reflejado en el balance general a la fecha de valoración, al que se aplican los ajustes netos de impuestos relacionados con el valor razonable de los activos y pasivos. Posteriormente, se deducen los costes estructurales.
- Método patrimonial: es un método de valoración de empresas que parte de su patrimonio neto, pero reexpresado a valores de mercado.



Los cálculos desarrollados en el presente informe responden a estimaciones e hipótesis que toman como partida datos asumidos que influyen de manera muy significativa en el valor. Este hecho implica que el valor aquí aportado queda condicionado a la efectiva consecución de las hipótesis de partida



Este documento no constituye una recomendación para el peticionario ni a terceros sobre cualquier transacción que se pudiera realizar. Cualquier decisión tanto por parte del peticionario como por parte de terceros se realizará bajo su responsabilidad y en base a sus propios análisis y comprobaciones que estime necesarias con el fin de llegar a sus propias conclusiones.

03

Fuentes de información

3. Fuentes de información

Para la preparación del informe, ha sido solicitada la siguiente información:

a) Información proporcionada por el cliente

Esta información ha sido facilitada por el cliente y se considera fiable para la valoración llevada a cabo.

Información de Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A.

- Informe de auditoría 31/12/2024 - Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A.
- Costes de Estructura - Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A.

Información de Helios RE Socimi.

- Valores Netos Contables
- Valor de venta Txigundi y las huertas.
- Valor de la acción a 26/09/2025 Helios RE SOCIMI. Información publica

b) Información adicional

- Bases de datos e informes de valoración elaborados recientemente por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.
- Información pública de instituciones oficiales: Instituto Nacional de Estadística, Banco de España, Ministerio de Economía y Hacienda, etc.



04

Información sectorial

4.1. Información sectorial

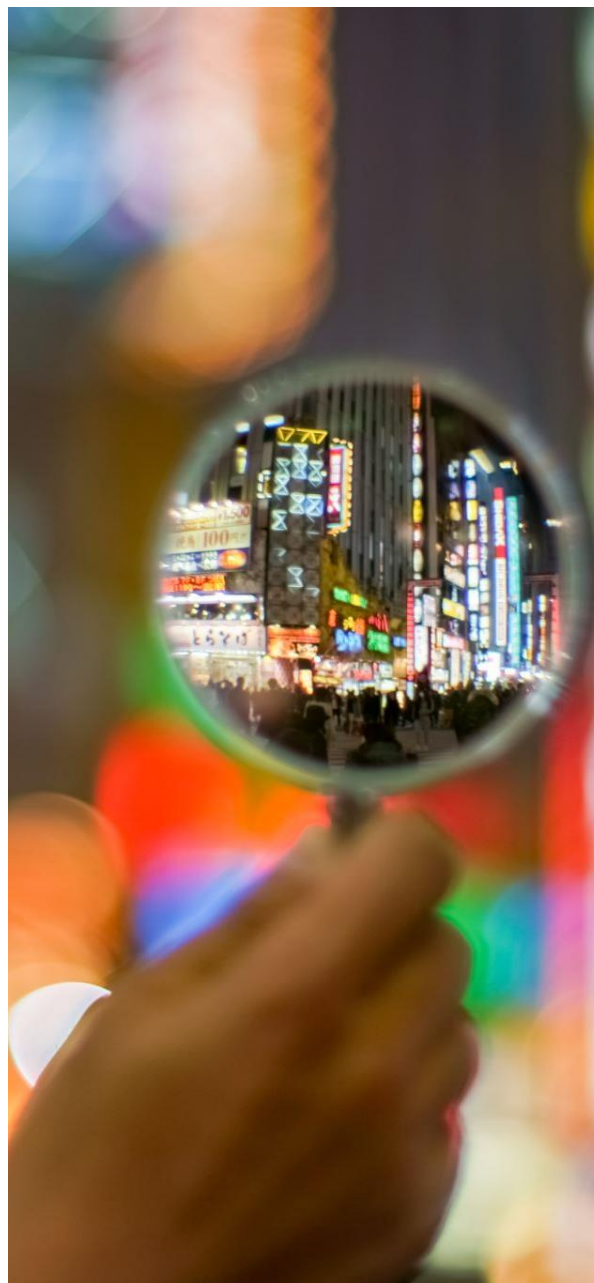
Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A. es una sociedad holding cuyo principal activo es la participación del 33.06% en Helios RE Socimi, S.A., compañía cotizada en BME Scaleup y especializada en la gestión de centros y parques comerciales en España.

El sector inmobiliario retail en España se encuentra en un proceso de transformación estructural:

- La recuperación del consumo presencial y la estabilización de afluencias en centros comerciales tras la pandemia.
- La consolidación de las SOCIMIs como vehículos de inversión especializados en activos inmobiliarios prime.
- La creciente integración de usos mixtos (ocio, restauración, entretenimiento, servicios), que refuerza la resiliencia de los centros frente al comercio electrónico.
- El atractivo inversor del sector: en 2024-2025, la inversión en retail en España superó los 2.600 M€, de los cuales más de 1.500 M€ correspondieron a centros comerciales (fuente: CBRE Retail Index Q4 2024).

En el caso español:

- Existen más de 550 centros y parques comerciales operativos, con una superficie bruta alquilable superior a 16 millones de m².
- Tasas de ocupación estables en torno al 93-95% en activos prime.



Entorno Regulatorio y Condicionantes Normativos

- Las SOCIMIs en España: obligadas a distribuir un mínimo del 80% del beneficio entre los accionistas, lo que garantiza una política de dividendos estable.
- Entorno regulatorio europeo: creciente presión en materia de sostenibilidad y eficiencia energética en activos inmobiliarios (certificaciones BREEAM/LEED, normativa de descarbonización 2030).
- Entorno competitivo: principales operadores en España incluyen Merlin Properties, Castellana Properties, con estrategias de diferenciación en experiencia de cliente y digitalización de la gestión.

Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A.

- Su valor depende directamente de la evolución financiera y bursátil de Helios RE.
- La sociedad carece de actividad operativa propia, limitándose a la **tenencia de participaciones**.
- Su exposición está vinculada al rendimiento de Helios RE, tanto en términos de **dividendos recibidos** como de la **revalorización del NAV**.

05

**Grupo Lar Retail
Investments
SOCIMI, S.A.**

5.1. Información general del Régimen SOCIMI



Los requisitos de inversión para este tipo de sociedades son los siguientes:

1. Las SOCIMIs deben tener al menos el 80 % del valor de los activos invertido en bienes inmuebles urbanos destinados al arrendamiento, en terrenos para el desarrollo de bienes inmuebles destinados a tal fin, siempre que dicho desarrollo se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición.
2. De conformidad con el artículo 3 de la Ley 11/2009 que regula las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, el valor de los activos se determinará sustituyendo el valor contable por el valor de mercado de los elementos que figuran en el balance. A estos efectos, no se computarán las cantidades de dinero o los derechos de crédito derivados de la transmisión de dichos bienes inmuebles o participaciones realizadas en el mismo o en ejercicios anteriores, siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión previsto en el artículo 6 de la Ley.
3. Asimismo, al menos el 80 % de las rentas obtenidas en el período impositivo correspondiente a cada ejercicio, excluyendo las derivadas de la transmisión de participaciones y de los bienes inmuebles destinados al cumplimiento del objeto social principal, una vez finalizado el período de mantenimiento al que se refiere el párrafo siguiente, deberán proceder del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o de participaciones en beneficios de dichas participaciones.
4. Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo conforme a 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 compuesto exclusivamente por SOCIMIs y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley.
5. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años o bien estar ofrecidos en arrendamiento por un plazo máximo de un año para su cómputo.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley, estas deberán mantenerse en el activo de la sociedad durante al menos tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que resulte de aplicación el régimen fiscal especial establecido en la Ley.

De acuerdo con lo establecido en la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, es posible aplicar el régimen fiscal aun cuando no se cumplan los requisitos establecidos, siempre que dichos requisitos se cumplan en el plazo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación de dicho régimen.

El incumplimiento de esta condición implicará que la Sociedad tribute conforme al régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del período impositivo en el que se produzca dicho incumplimiento, salvo que se corrija en el ejercicio siguiente.

Asimismo, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la deuda tributaria correspondiente a dicho período impositivo, la diferencia entre la deuda tributaria resultante de aplicar el régimen general y la deuda tributaria resultante de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten aplicables.

Además de lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, establece las siguientes enmiendas específicas:

- a) Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no existe un límite mínimo en cuanto al número de inmuebles que deban aportarse en la constitución de la SOCIMI, salvo en el caso de viviendas, donde la aportación mínima será de 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en el balance de la sociedad durante 7 años, sino al menos durante 3 años.
- b) Reducción de los requisitos de capital y libertad de apalancamiento: el capital social mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminando la restricción sobre el nivel máximo de endeudamiento del vehículo de inversión inmobiliaria.
- c) Reducción en la distribución obligatoria de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la obligación de distribuir beneficios era del 90%, pero desde el 1 de enero de 2013 dicha obligación se reduce al 80%.

El tipo impositivo de las SOCIMIs es del 0 % en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan todos los requisitos descritos anteriormente.



5.2. Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A.

Nombre: Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A.

CIF: A83713792

Fecha de constitución: 03/02/2020

GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A. es una sociedad holding española dedicada a la gestión y participación en compañías vinculadas al sector inmobiliario.

A través de sus filiales y participadas, Grupo Lar desarrolla y gestiona inversiones inmobiliarias diversificadas, con especial enfoque en activos de retail, centros y parques comerciales, residencial y oficinas, tanto en España como en otros mercados internacionales.

En el plano societario, la compañía figura entre las **principales empresas de España**, situándose además dentro de las **6.000 mayores de la Comunidad de Madrid** según los últimos rankings empresariales. El último balance depositado en el Registro Mercantil corresponde a 2024.

Durante los últimos ejercicios, Grupo Lar ha mantenido un rol estratégico en el mercado inmobiliario español, reforzando su posición a través de la participación en **Lar España Real Estate SOCIMI** —hoy transformada en **Helios RE SOCIMI** tras su fusión inversa con el consorcio Helios (Grupo Lar y Hines)— y la gestión de activos emblemáticos en el segmento Retail.



5.2. Información financiera

Balance de situación

Durante el periodo comprendido entre 2023 y junio de 2025, la evolución del balance de situación de la sociedad muestra una transformación estructural significativa, marcada por un fuerte proceso de capitalización, reorganización patrimonial y consolidación financiera.

El activo no corriente experimenta un crecimiento exponencial, pasando de apenas 549 euros en 2023 a 94,0 millones de euros en 2024, y alcanzando los 97,5 millones de euros en junio de 2025. Este incremento se explica casi en su totalidad por la incorporación de inversiones financieras a largo plazo, que representan el grueso del activo no corriente en los dos últimos ejercicios. Por su parte, los activos por impuesto diferido se mantienen estables en torno a los 1.900 euros, sin impacto relevante en la estructura patrimonial.

El activo corriente también muestra una evolución destacada, aunque más moderada. Se incrementa desde 54,9 mil euros en 2023 hasta 422,6 mil euros en 2024, para luego descender a 352,5 mil euros en 2025, lo que representa una caída del 16,6%. La partida más significativa dentro del activo corriente es el efectivo y equivalentes, que sigue una trayectoria similar: crece de 54,8 mil euros a 422,5 mil euros, y luego se ajusta a 352,4 mil euros.

El patrimonio neto es el componente que más claramente refleja la transformación de la sociedad. Pasa de 54,9 mil euros en 2023 a 94,4 millones de euros en 2024, y se incrementa ligeramente hasta 97,9 millones de euros en 2025. Este crecimiento está impulsado principalmente por la ampliación de capital, que se materializa en un aumento del capital social (de 100 mil euros a 4,9 millones) y una prima de emisión que asciende a 92,3 millones de euros en 2025.

BALANCE DE SITUACIÓN	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
A) ACTIVO NO CORRIENTE	549	94.006.557	97.533.880
V. Inversiones financieras a largo plazo	-	94.004.616	97.531.938
VI. Activos por impuesto diferidos	549	1.941	1.942
B) ACTIVO CORRIENTE	54.907	422.584	352.509
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cob.	75	84	83
III. Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas	50	-	-
VII. Efectivo y otros activos líquidos equival.	54.782	422.500	352.426
TOTAL ACTIVO (A+B)	55.456	94.429.141	97.886.389
A) PATRIMONIO NETO	54.867	94.427.251	97.883.312
A-1) Fondos propios	54.867	94.427.251	97.883.312
I. Capital	100.000	4.773.678	4.897.441
II. Prima de emisión		88.899.885	92.294.148
V. Resultados de ejercicios anteriores	- 2.504.568	-	- 4.915
VI. Aportaciones de los socios	2.461.081	758.603	758.603
VII. Resultado del ejercicio	- 1.646	- 4.915	- 61.965
C) PASIVO CORRIENTE	589	1.890	3.077
V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar	589	1.890	3.077
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	55.456	94.429.141	97.886.389

* Información suministrada por el peticionario.

5.2. Información financiera

Balance de situación

Los resultados de ejercicios anteriores mejoran significativamente, pasando de una pérdida acumulada de -2,5 millones de euros en 2023 a un saldo prácticamente neutral en 2025 (-4,9 mil euros). Las aportaciones de socios, que en 2023 ascendían a 2,46 millones de euros, se reducen a 758,6 mil euros en 2024 y se mantienen estables en 2025, lo que sugiere que parte de estas aportaciones fueron formalizadas como capital social.

El resultado del ejercicio permanece negativo en los tres años analizados, aunque con importes no significativos: -1,6 mil euros en 2023, -4,9 mil euros en 2024 y -61,9 mil euros en 2025

El total del balance muestra una evolución contundente: de 55,5 mil euros en 2023 a 94,4 millones en 2024, y 97,9 millones en 2025. Este salto estructural se explica por la capitalización vía prima de emisión, que fortalece el patrimonio neto y permite realizar inversiones financieras de largo plazo. En 2025, se observa una fase de consolidación, con una ligera mejora patrimonial y ajustes en la caja, manteniendo una posición financiera estable.

BALANCE DE SITUACIÓN	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
A) ACTIVO NO CORRIENTE	549	94.006.557	97.533.880
V. Inversiones financieras a largo plazo	-	94.004.616	97.531.938
VI. Activos por impuesto diferidos	549	1.941	1.942
B) ACTIVO CORRIENTE	54.907	422.584	352.509
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cob.	75	84	83
III. Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas	50	-	-
VII. Efectivo y otros activos líquidos equival.	54.782	422.500	352.426
TOTAL ACTIVO (A+B)	55.456	94.429.141	97.886.389
A) PATRIMONIO NETO	54.867	94.427.251	97.883.312
A-1) Fondos propios	54.867	94.427.251	97.883.312
I. Capital	100.000	4.773.678	4.897.441
II. Prima de emisión		88.899.885	92.294.148
V. Resultados de ejercicios anteriores	- 2.504.568	-	- 4.915
VI. Aportaciones de los socios	2.461.081	758.603	758.603
VII. Resultado del ejercicio	- 1.646	- 4.915	- 61.965
C) PASIVO CORRIENTE	589	1.890	3.077
V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar	589	1.890	3.077
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	55.456	94.429.141	97.886.389

* Información suministrada por el peticionario.

06

Valoración

6.1. Metodología empleada

La sociedad objeto de análisis tiene previsto incorporarse al mercado con el fin de acogerse al régimen SOCIMI, orientando su actividad a la obtención de rentabilidad a través de sus activos inmobiliarios.

En este contexto, el método de valoración considerado más adecuado y habitualmente empleado para este tipo de sociedades es el denominado Triple-NAV, que permite calcular el valor en función del valor de mercado de los activos, ajustado por pasivos y demás elementos relevantes. Adicionalmente, como ejercicio de validación, se ha aplicado el método de capitalización bursátil (Market Cap), a fin de contrastar los resultados obtenidos. Para la estimación del valor de la participación del 33.06 % de Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A. en Helios RE Socimi, S.A., se han considerado ambos enfoques de forma complementaria, siguiendo las prácticas comúnmente aceptadas en la valoración de compañías inmobiliarias.

1. Método de Capitalización Bursátil (Market Cap):

Consiste en valorar la sociedad en función de su capitalización en mercado, determinada por la cotización de sus acciones en el mercado bursátil multiplicada por el número de acciones en circulación. Este método refleja el valor que los inversores asignan a la compañía en un momento concreto, incorporando expectativas y percepciones de liquidez.

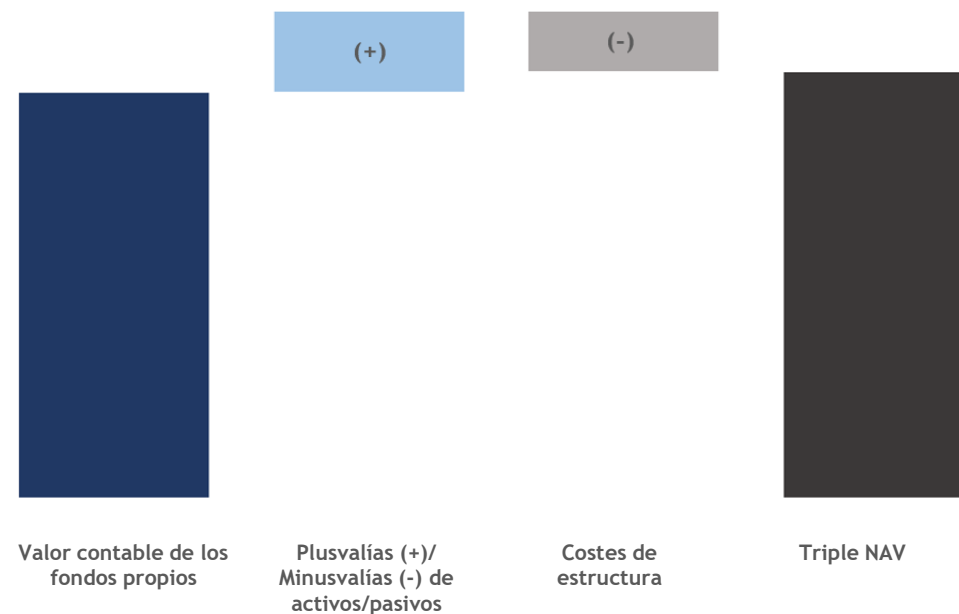
2. Método del triple-NAV Ajustado (Net Asset Value):

Este procedimiento consiste en calcular el valor de la empresa a partir del valor de mercado de sus activos, deduciendo de éstos el valor de los pasivos, así como la consideración de los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico de las plusvalías de los activos y otros ajustes al valor de mercado de activos y pasivos.

Con respecto a los activos o pasivos diferidos derivados de las diferencias entre los valores contables y los valores de mercado, es lógico pensar que surgiría un pasivo o un crédito fiscal en función de si existe una plusvalía o una minusvalía. Una vez que la empresa se convierta en SOCIMI, no habría que reconocer ningún activo o pasivo por impuesto diferido, ya que en ese momento la empresa se considera que tributaría al 0%. Por tanto, según nuestro criterio, se ha utilizado la metodología de Triple-NAV para la valoración de la sociedad en cuestión.

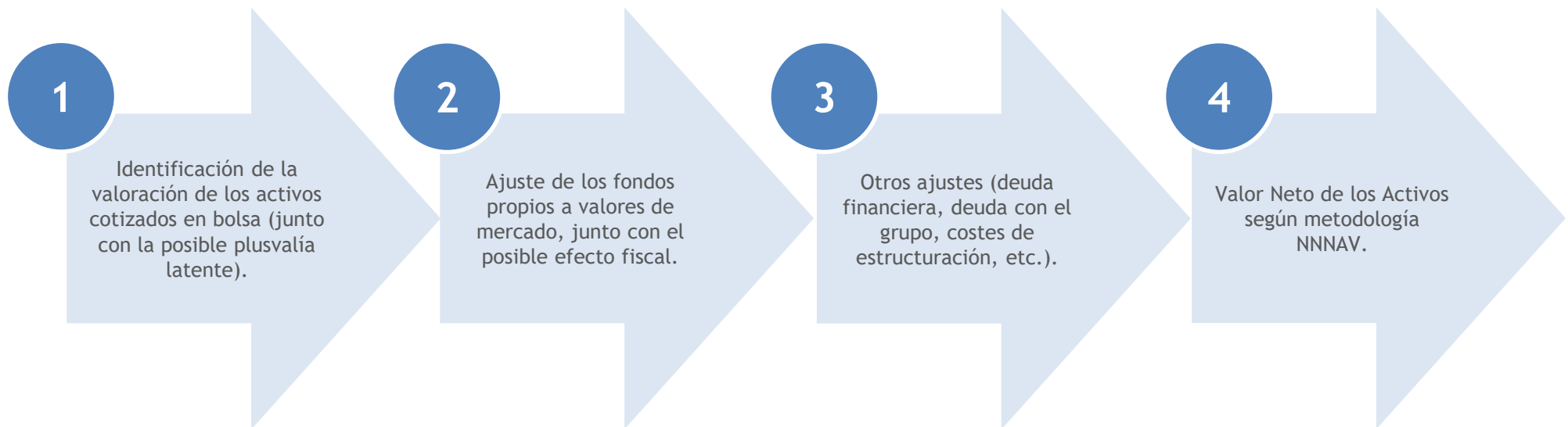
3. Método patrimonial: es un método de valoración de la empresa a partir de su patrimonio neto real, ajustando el balance contable a valores de mercado. Es un método estático y patrimonialista, que refleja sobre todo lo que la empresa tiene y debe en una fecha concreta, más que su capacidad futura de generar beneficios

Esta representación gráfica muestra el resultado de la aplicación del criterio de valoración de triple NAV, que, partiendo del valor contable de los fondos propios, suma las plusvalías/minusvalías de activos y pasivos y deduce los costes de estructura, para obtener el valor de mercado de los fondos propios.



6.2. Proceso de valoración Triple NAV.

La valoración de los fondos propios de la sociedad se lleva a cabo a solicitud de la compañía con fecha 30 de septiembre de 2025. El proceso de valoración se desarrolla de acuerdo con la siguiente secuencia:



El valor de mercado de los activos ha sido proporcionado por la sociedad con fecha 30 de junio de 2025.

6.2.1. Identificación de activos relevantes

Con el fin de determinar el valor razonable de los fondos propios, se analizarán los siguientes elementos, así como su impacto fiscal teórico:

- ❖ Inmuebles de inversión
- ❖ Inversiones en sociedades

Otros elementos del balance

Además de los anteriores, existen saldos en otras cuentas que, por su naturaleza y la información facilitada, pueden tener un valor de mercado similar a su valor contable en la fecha de valoración. Por ello, se considera razonable asumir dichos saldos como la mejor aproximación a su valor real.

6.2.2. Ajuste a valor de mercado

Tal y como se indicó, únicamente se valoran los elementos incluidos en la partida de inmuebles de inversión.

En este sentido, el valor de mercado se ha obtenido de los informes proporcionados por el cliente. Asumimos esos valores como ciertos y únicamente se podría actualizar ese valor mediante el ajuste derivado de la enajenación de 2 de los 12 activos realizada en Agosto.

Análisis de sensibilidad

Con el fin de establecer un rango de valores de mercado para la cartera de activos, se han determinado un límite superior e inferior. Dichos valores se obtuvieron a partir de un análisis de sensibilidad proporcionado por la compañía, que permite evaluar distintas variables que afectan a los valores:

- Variación en la tasa de descuento aplicada a los activos valorados: +/- 0,5 %.
- Variación en la tasa de descuento aplicada a los costes de estructuración: +/- 0,5 %.

No se han realizado comprobaciones sobre las valoraciones aportadas. En consecuencia, se asume que los procedimientos utilizados y los resultados han sido adecuados para el requerimiento planteado.



Inmuebles de inversión a 30/06/2025

Para aplicar el procedimiento del triple-NAV es fundamental aislar los activos cuyo valor de mercado difiera del valor reflejado en el balance (valor contable).

A continuación, se detalla la valoración de los activos registrados en Helios RE Socimi A 30 de junio de 2025 que se utilizó para la salida a bolsa de la misma, el balance recoge bajo esta partida doce activos localizados en varias ciudades de España.

Nombre	Valor neto de mercado del activo (En Millones de €)
Otros activos	1.334,09
Txingudi (*)	28,50
Las Huertas (*)	9,31
Total	1.371,90

- (*) El 21 de agosto de 2025, Helios RE Socimi, S.A. comunicó la formalización de la venta de dos de los activos inmobiliarios de su cartera —Txingudi (ubicado en Irún) y Huertas (ubicado en Palencia) — por un importe total de 38.554.366 €. Esta operación generó una plusvalía total de 743.769 €.
- La parte proporcional por el 33.06% correspondiente a Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A. asciende a 245.890 €.
- A efectos fiscales, se ha supuesto que la compañía cumplirá los requisitos necesarios para acogerse al régimen especial SOCIMI.

6.2.3. Tratamiento fiscal

De acuerdo con las conversaciones mantenidas con la dirección, la sociedad objeto de análisis se incorporará al mercado con el objetivo de acogerse al régimen SOCIMI. La consideración de cualquier plusvalía tácita en una transacción mercantil implicaría un tipo impositivo o una obligación fiscal para el titular de la operación. En este sentido, no debe tenerse en cuenta una plusvalía/pérdida de capital sin analizar su efecto sobre la tributación vinculada a la sociedad propietaria. Por ello, y suponiendo que la sociedad cumple los requisitos del régimen, se ha considerado que dicha plusvalía/pérdida tiene un efecto fiscal nulo.

Requisitos principales para acogerse al régimen SOCIMI:

- En general, el tipo del Impuesto sobre Sociedades será del 0 %, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
 - a) Capital social mínimo de 5 millones de euros.
 - b) Al menos el 80 % del valor de mercado consolidado de los activos debe ser elegible.
 - c) No existen restricciones sobre su nivel de endeudamiento.
 - d) Al menos el 80 % de las rentas deben proceder de activos cualificados.
 - e) Obligación de distribución de dividendos.
- Adicionalmente, se aplicará un gravamen del 19 % sobre los dividendos y beneficios distribuidos a accionistas con participación significativa (igual o superior al 5 %) cuyo porcentaje de participación sea inferior al 10 %, salvo que se trate de otra sociedad acogida al régimen o un REIT.
- En circunstancias excepcionales, existe un régimen transitorio descrito por la Administración Tributaria que permite la adaptación a los requisitos no esenciales (como los establecidos para determinados tipos impositivos) en un plazo de 2 años.

En cualquier caso, esta cuestión debe ser analizada por el inversor y, adicionalmente, está relacionada con la derivación de rentas en caso de transmisión, ya que la sociedad está sujeta a un régimen fiscal especial. La no aplicación de un tipo impositivo en tales casos es una práctica habitual, siempre que se verifique previamente el cumplimiento de los requisitos de elegibilidad al régimen, y se emplea con frecuencia en análisis de mercado similares.

6.2.4. Otros ajustes

- Costes de estructura

Para calcular el Método del NAV Ajustado (Net Asset Value):

La sociedad afronta varios costes de estructura para la gestión de su cartera inmobiliaria, como los costes de cotización, auditoría, asesoramiento jurídico, banco agente y costes de tasación. Estos costes han sido proporcionados por el peticionario.

Los costes de estructura para el año 2025 ascienden aproximadamente a 226 k€. En los años siguientes, se consideran los costes de mantenimiento y se asume una tasa de incremento de los costes de acuerdo con el IPC estimado:

	2025	2026	2027	2028	2029	N+1	Valor terminal
Estimación IPC	2.50%	1.70%	2.40%	2.40%	2.40%	2.40%	Costes de estructura $_{n+1}$ € 253,516
							g 2.40%
							K (*) 14.93%
							Factor de descuento 0.55
							Valor Terminal € 2,023,262

(*) El tipo de descuento aplicable se ha estimado a partir del **CAPM ajustado**, representativo de las compañías del sector.

Dado que la sociedad no mantiene deuda financiera relevante, se ha considerado únicamente el coste del capital propio.

Para su determinación se han empleado parámetros de mercado (tasa libre de riesgo, prima de mercado y beta sectorial) y se han contrastado los resultados con la información financiera y las tasas de descuento observadas en compañías comparables y benchmarks internacionales del sector inmobiliario.

6.2.4. Otros ajustes

• Costes de estructura

Para el final del ejercicio financiero, se ha estimado el valor terminal según la empresa como empresa en funcionamiento.

	2025	2026	2027	2028	2029	N+1
Costes Totales	€ 226,718	€ 230,572	€ 236,106	€ 241,772	€ 247,575	€ 253,516
Prorrata	0.25	1.25	2.25	3.25	4.25	
Tasa de Descuento	14.93%	14.93%	14.93%	14.93%	14.93%	14.93%
Factor de Descuento	0.97	0.84	0.73	0.64	0.55	0.55
Valor Terminal						€ 2,023,262
Valor Presente de los Costes	€ 218,904	€ 193,705	€ 172,586	€ 153,770	€ 137,006	€ 1,119,656
Valor Presente Acumulado de Costes	€ 218,904	€ 412,608	€ 585,194	€ 738,965	€ 875,970	€ 1,995,626

Para calcular un rango de valores, se calcula un límite inferior y un límite superior para los costes de estructura basados en las siguientes hipótesis:

- Cambio de +/- 0,50% en la tasa de descuento aplicada a los activos y en la tasa de crecimiento del valor terminal.

El resultado es el siguiente:

		g		
		2.00%	2.40%	3.00%
Tasa de descuento (k)	14.43%	€ 2,033,517	€ 2,071,747	€ 2,134,109
	14.93%	€ 1,960,989	€ 1,995,626	€ 2,051,937
	15.43%	€ 1,893,859	€ 1,925,341	€ 1,976,362

6.5. Proceso de valoración - Método de Capitalización Bursátil (Market Cap):

En compañías cotizadas, para calcular el valor, se recurre a la capitalización de mercado de Helios RE, para ello se multiplica el número total de acciones por su cotización bursátil de referencia (si bien el precio de la acción no ha variado desde la salida al mercado).

1) Fecha de valoración:

Fecha/hora a la que referirás la cotización: 26/09/2025 Se considera que la acción es poco líquida y no hubo noticias puntuales.

2) N.º de acciones a esa fecha y precio de referencia

- A la fecha se informa que existen = 83,692,969 Acciones
- Precio de referencia a la fecha = 8.30 €

3) Calculo la capitalización bursátil:

$$\text{Market Cap} = \text{Precio de referencia} * \text{Acciones en circulación}$$

Cotización Helios RE Socimi	N.º de acciones	Market Cap Helios Re Socimi
8.30 €	83,692,969	694,651,643 €

4) Plusvalías latentes:

Desde el momento del inicio de la cotización de la empresa en el mercado de valores, no se ha producido ninguna fluctuación del valor de la misma debido a que no hay demasiado “free float”.

Sin embargo, debido a la enajenación de dos de los inmuebles, asumimos que el valor podría haber cambiado debido a las plusvalías obtenidas en la operación (dado que las ventas se han producido por un valor mayor al que se tenían valorados los activos en el momento de la salida al mercado). De esta manera hemos considerado unas plusvalías latentes que incrementarían el valor de la acción en el caso que de hubiera mayor liquidez (y que se corregirá en el futuro).

Nombre del activo	Valor razón según valoración	Valoración a junio de 2025 de los activos enajenados. (A)	Valor de venta recibido por los activos (B)	Plusvalía generada por la venta de los dos activos (B-A)	Plusvalía correspondiente al 33.06% de Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A.
Txingudi	28,500,000 €	37,810,597 €	38,554,367 €	743,770 €	245,890 €
Las Huertas	9,310,597 €				

6.5. Proceso de valoración - Método de Capitalización Bursátil (Market Cap):

Posteriormente, se aplica el porcentaje de participación de Grupo LAR (33.06%). Este método refleja el valor que los inversores asignan a la compañía en mercado, incorporando expectativas de liquidez y percepción de riesgo.

5) Valoración de la participación de Grupo LAR

$$\text{Valor de la participación} = \text{Market Cap} * \% \text{ de participación}$$

Market Cap	%De participación	Valor sin plusvalías de Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A.
694,651,643 €	33.06%	229,651,833 €

- Adicionalmente, se incorpora como ajuste al valor de Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A. la plusvalía latente obtenida por la venta de los activos Txingudi y Las Huertas, reflejando así el efecto económico derivado de dicha operación en la valoración de la sociedad.

Valor sin plusvalías de Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A.	Plusvalía generada por la venta de 2 activos.	Valor con plusvalías de Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A.
229,651,833 €	245,890 €	229,897,723 €

6) Consideración de la valoración:

- La valoración se basa en la cotización de Helios RE a fecha 26/09/2025, sin incorporar hechos posteriores ni posibles variaciones significativas en el mercado exceptuando las plusvalías latentes por la venta de los dos activos ya mencionados.
- Se utiliza el número de acciones en circulación comunicadas por la sociedad, descontando la autocartera en su caso.
- Este método refleja el valor minoritario y líquido de mercado, sujeto a la volatilidad bursátil, expectativas de los inversores y nivel de liquidez de la acción.
- No contempla posibles primas de control ni descuentos por bloque de participación.
- El resultado debe interpretarse como una referencia de mercado a la fecha indicada, y no como una garantía de valor en eventuales transacciones privadas.

6.6. Proceso de valoración - Método Patrimonial:

Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A. tiene como principal activo la participación del 33.06% en la sociedad cotizada Helios RE Socimi, S.A.. Durante el ejercicio 2025, Helios RE Socimi ha llevado a cabo una fusión inversa con su sociedad vinculada, lo que ha supuesto modificaciones relevantes en la estructura de activos y pasivos de la compañía.

La estructura resultante de esta fusión ha sido objeto de revisión por parte de KPMG, que ha analizado los efectos contables de la operación desde el inicio del ejercicio hasta el 30 de junio de 2025. Posteriormente, la compañía ha facilitado un balance consolidado actualizado a 30 de septiembre de 2025, que refleja la evolución del patrimonio neto tras dicha fecha. En el cuadro incluido a continuación se recoge la evolución del patrimonio neto de Helios RE Socimi en tres momentos clave del ejercicio 2025:

- (i) situación post-fusión a 1 de enero de 2025,
- (ii) cierre intermedio a 30 de junio de 2025,
- (iii) cierre intermedio a 30 de septiembre de 2025.

Evolución del patrimonio neto de Helios RE Socimi en 2025

A 1 de enero de 2025, tras la aplicación contable de la fusión inversa, Helios RE Socimi presenta un patrimonio neto que se estructura principalmente en capital social, prima de emisión y una reserva de fusión negativa, junto con otras reservas, resultado del ejercicio y otros resultados globales acumulados (OCI). Este balance refleja el punto de partida de la compañía una vez integrada la operación societaria.

Entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2025, el patrimonio neto se reduce de forma significativa. Esta disminución viene explicada, fundamentalmente, por:

- El resultado negativo registrado en el periodo intermedio, la reclasificación de importes desde la prima de emisión a otras reservas, y el reconocimiento del dividendo obligatorio a distribuir propio del régimen SOCIMI.
- Como consecuencia de estos movimientos, el patrimonio neto a 30 de junio de 2025 se sitúa por debajo del registrado a 1 de enero, tal y como se recoge en la tabla.

Desde el 30 de junio hasta el 30 de septiembre de 2025, el patrimonio neto de Helios RE Socimi muestra una recuperación relevante. Esta mejora viene asociada a la evolución del resultado del ejercicio en el tercer trimestre ya que se realizó la refacturación de los costes corporativos a las filiales de los 9 primeros meses y a determinados ajustes en OCI correspondientes a variaciones en la valoración del derivado y en otras reservas, mientras que el capital social, la prima de emisión, la reserva de fusión y el dividendo obligatorio a distribuir se mantienen prácticamente constantes.

El patrimonio neto a 30 de septiembre de 2025 constituye, por tanto, la fotografía más reciente disponible y es la que se toma como referencia para el análisis de valor desarrollado en los apartados siguientes.

EUR	Helios RE Socimi, 30/09/2025
Patrimonio neto	439,133,129
Capital social	167,385,938
Prima de emisión	76,660,770
Pérdidas de ejercicios anteriores	-
Otras reservas	310,613,249
Resultado del ejercicio	(17,655,439)
Dividendo obligatorio para distribuir	21,350,440
Otros resultados globales acumulados	(1,390,996)
Reservas de fusión	(117,830,834)

Metodología de valoración aplicada: método patrimonial ajustado

La valoración de Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A. se ha realizado mediante un método patrimonial, tomando como única fecha de referencia el 30 de septiembre de 2025. El objetivo es estimar el valor razonable del patrimonio de Lar a partir de: El valor razonable de su participación del 33.06% en Helios RE Socimi, S.A., y determinados ajustes adicionales (plusvalías y costes de estructura).

6.6. Proceso de valoración - Método Patrimonial:

El procedimiento aplicado es el siguiente:

1. Determinación del valor razonable de la participación en Helios RE Socimi (30/09/2025):
 1. La base de la valoración es el patrimonio neto consolidado de Helios RE Socimi a 30 de septiembre de 2025. Sobre dicho patrimonio se aplica el porcentaje de participación del 33.06%, obteniéndose un valor razonable de la participación de 145.177.412 €.
 2. Identificación de la plusvalía latente y compensación con el valor razonable anterior con el valor en libros de la participación en Helios RE Socimi registrado en las cuentas de Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A. (97.531.938 €). La diferencia entre ambos importes se interpreta como plusvalía latente sobre NAV, que asciende a 47.645.474 € a 30/09/2025.
3. Ajuste del patrimonio de Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A.: Partiendo del patrimonio neto de Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A. (97.883.312 €), se realizan los siguientes ajustes:
 1. Plusvalía sobre la participación en Helios RE Socimi: +47.645.474 €.
 2. Plusvalía por la venta de Txudi: +245.890 €.
 3. Costes de estructura: -1.995.626 €, que reflejan el valor actual de los costes corporativos no ligados a activos concretos.

La suma de estos conceptos da lugar a un valor patrimonial ajustado de la sociedad de 143.779.051 € a 30 de septiembre de 2025.

Fuentes de información y limitaciones (disclaimers)

La información utilizada para la elaboración del presente apartado procede exclusivamente de la documentación facilitada por el cliente, en particular:

- Estados financieros y balances consolidados de Helios RE Socimi a 1 de enero, 30 de junio y 30 de septiembre de 2025.
- Informe elaborado por KPMG sobre la contabilización de la fusión inversa y la situación post-fusión a 30 de junio de 2025.

No se han realizado trabajos de auditoría, revisión limitada ni verificación independiente sobre dicha información financiera, por lo que nuestra labor se ha limitado a analizarla en términos de coherencia interna y razonabilidad. Los posibles errores, omisiones o inexactitudes en la información facilitada podrían afectar a las conclusiones de este informe.

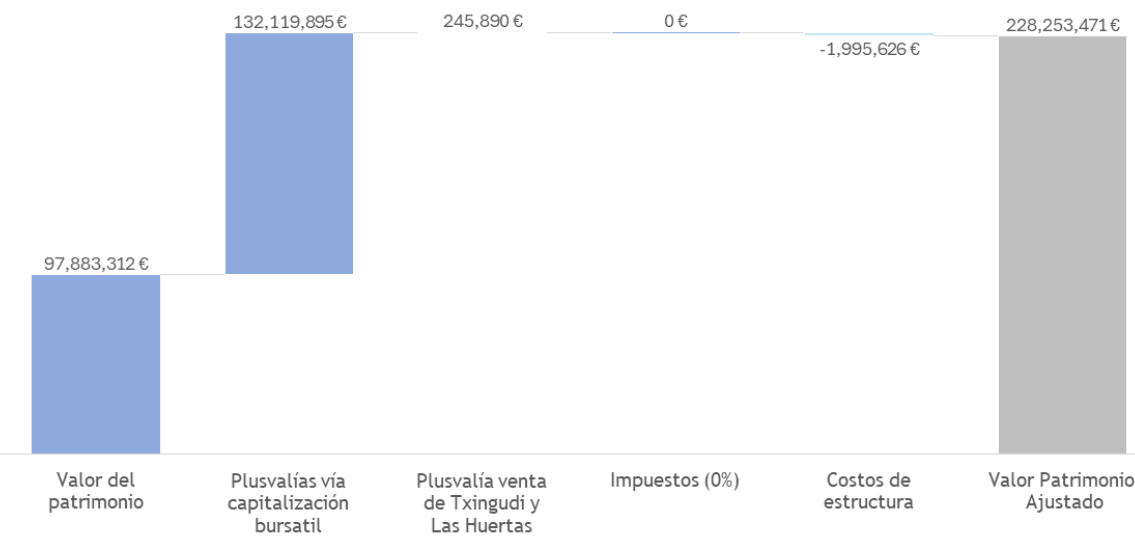
El informe de KPMG se incorpora íntegramente como Anexo 8.2. Lar España - Proceso de fusión, y debe leerse de forma conjunta con el presente documento, al constituir la base técnica para la determinación del balance post-fusión a 30 de junio de 2025 y el punto de partida para la aplicación de la metodología de triple NAV descrita anteriormente.

6.7. Resultados de la Valoración

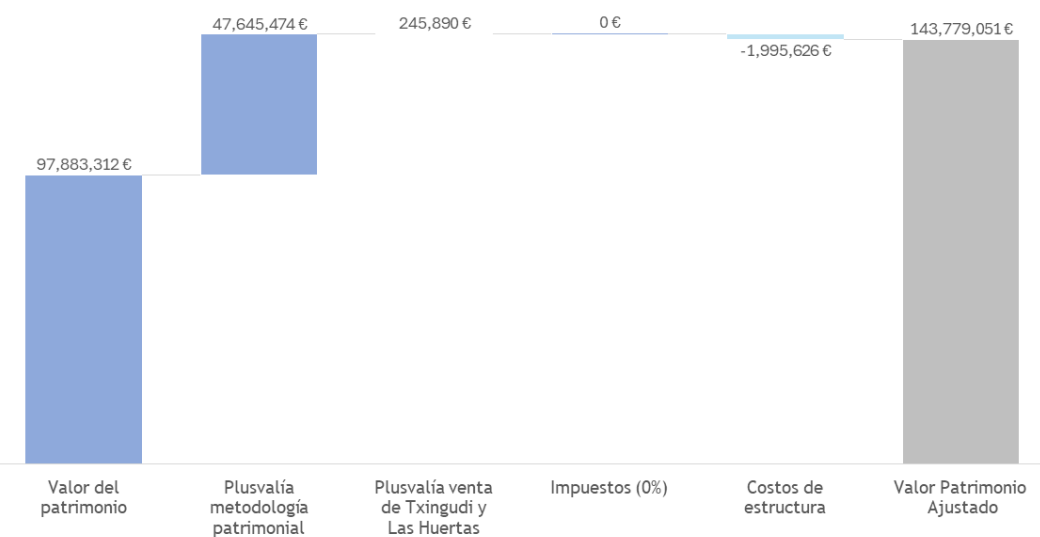
Con base en la información proporcionada, las valoraciones realizadas y las metodologías descritas en las secciones anteriores, se puede concluir que el rango de valor del patrimonio de la sociedad es el siguiente:

Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A.		
Valor contable del patrimonio	97,883,312 €	97,883,312 €
Ganancias de capital (+) / Pérdidas de capital (-)	132,365,785 €	47,891,364 €
Plusvalía del Vía capitalización bursátil	132,119,895 €	-
Plusvalía de la venta de los activos de Txingudi y Las Huertas	245,890 €	245,890 €
Plusvalía generada por la metodología patrimonial	-	47,645,474 €
Impuestos (0%)	-	-
Costes de estructuración	-1,995,626 €	-1,995,626 €
Valor Patrimonio Ajustado	228,253,471 €	143,779,051 €

Valor de mercado (Vía cotización de la empresa) - Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A.



Valor de mercado (Vía metodología patrimonial) - Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A.





6.8. Observaciones

- Nuestra conclusión debe interpretarse en el contexto del alcance y los procedimientos utilizados en nuestro trabajo, sin que de ello se derive ninguna otra responsabilidad adicional distinta de la relacionada con la razonabilidad de los procedimientos de valoración analizados y de los resultados obtenidos.
- Nuestro trabajo se realiza de forma externa e independiente y, por tanto, los resultados contenidos en el mismo no guardan ninguna vinculación con agentes relacionados con la compañía ni con ningún otro tercero.
- El resultado de este trabajo está estrechamente ligado tanto a la veracidad de la información proporcionada como a las valoraciones independientes de los activos inmobiliarios. En este sentido, tanto el balance facilitado como la información suministrada por el solicitante están íntimamente relacionados con los resultados obtenidos, lo que condiciona que el resultado se corresponda con la realidad contable de la sociedad objeto de valoración.
- No se ha llevado a cabo ninguna verificación de las cifras incluidas en el balance con documentación de respaldo, tales como escrituras, certificados de depósito o comprobación de asientos contables, ya que dicho ejercicio de verificación no forma parte del alcance del trabajo solicitado.
- En relación con los elementos a los que se aplica el valor contable como mejor aproximación, el criterio adoptado se basa en la naturaleza del elemento incluido en cada caso.

07

Conclusiones de valor

7. Conclusiones de valor

GESVALT, S.A., inscrita el 27 de mayo de 1994 con el nº 4.455 en la relación de sociedades de tasación especializadas homologadas por el Banco de España, ha elaborado el presente Informe de valoración de la sociedad Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A.. a **30 de septiembre de 2025**, a su valor razonable, a efectos de servir como requerimiento del mercado bursátil.

En nuestra opinión y de acuerdo con nuestro estudio, hemos concluido que el posible rango de valor razonable del negocio y de los fondos propios puede estimarse en:

Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A.

Valor contable del patrimonio	97,883,312 €	97,883,312 €
Ganancias de capital (+) / Pérdidas de capital (-)	132,365,785 €	47,891,364 €
Plusvalía del Vía capitalización bursátil	132,119,895 €	-
Plusvalía de la venta de los activos de Txingudi y Las Huertas	245,890 €	245,890 €
Plusvalía generada por la metodología patrimonial	-	47,645,474 €
Impuestos (0%)	-	-
Costes de estructuración	-1,995,626 €	-1,995,626 €
Valor Patrimonio Ajustado (*)	228,253,471 €	143,779,051 €

El lector debe tener en cuenta que, debido a la reducida liquidez de la acción, su cotización puede no reflejar de forma fiel el valor económico actual de la compañía. En este contexto, consideramos que el valor en libros ofrece una aproximación más representativa del valor actual. Sin perjuicio de lo anterior, y por tratarse de una referencia de mercado relevante, se incluye la cotización de la acción en el presente informe.

(*) Existe una transacción por el cual se dio el valor de la empresa Grupo Lar Retail investments SL. El cual se presenta en el anexo 8.3. Valor venta de acciones febrero 2025.

Consideraciones al resultado

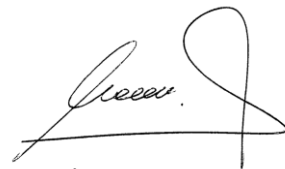
- Hay que considerar la alta dependencia que tiene la Sociedad de un único cliente. Esta alta concentración de ingresos implica un riesgo
- Las conclusiones están condicionadas a los aspectos recogidos en el apartado 6.8. del presente informe, los cuales han sido tenidos en cuenta para todo el desarrollo de la valoración.
- La información aportada ha sido obtenida directamente desde el petionario del presente informe, el cual asume la veracidad de dicha información y la asume como válida para la elaboración de las conclusiones.
- GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. no asume obligación alguna por la titularidad responsabilidad derivada de las propiedades valoradas, ni tampoco existen intereses específicos sobre las mismas. La compensación económica percibida por la realización de este informe no está sujeta a las conclusiones alcanzadas.

Madrid, 27 de Noviembre de 2025

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.



Miguel Angel Salido Perez
Corporate Advisory Services
Gesvalt. Sociedad de Tasación, S.A.



Diego Vásquez Molina
Corporate Advisory Services
Gesvalt. Sociedad de Tasación, S.A.

08

Anexos

8.1. Compañías cotizadas comparables

Company	Ticker	Country	Net Debt (MM)	E (MM)	EV (MM)	D/E	EV/EBITDA	B _L	B _U
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (BME:COL)	BIT:ALK	Spain	5.145.844	6.963.306	561.877	0,74	28,3x	0,94	0,54
Klépierre SA (ENXTPA:LI)	ENXTPA:ALISP	France	8.387.928	11.025.158	414.950	0,76	17,2x	0,60	0,34
MERLIN Properties SOCIMI, S.A. (BME:MRL)	BME:MAKS	Spain	5.092.357	7.765.794	1.607.491	0,66	25,3x	0,88	0,53
NEPI Rockcastle N.V. (JSE:NRP)	BME:MIO	Netherlands	3.158.005	5.081.770	468.752	0,62	13,2x	0,41	0,25
Unibail-Rodamco-Westfield SE (ENXTPA:URW)	NYSE:OMC	France	28.283.052	21.780.412	5.475.619	1,30	16,4x	0,95	0,41
Media						0,82	20,1x	0,76	0,42
Mediana						0,74	17,2x	0,88	0,41
P75						0,76	25,3x	0,94	0,53
P25						0,66	16,4x	0,61	0,34

1. Fuente S&P Capital IQ.

8.2.Lar España - Proceso de fusión



LAR España

Proceso de fusión

Septiembre 2025

Privado y confidencial



8.3. Valor venta de acciones febrero 2025.

El 19 de febrero de 2025 se formalizó en Madrid una operación de compraventa de participaciones sociales de Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A. entre:

- Vendedor: Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A., representado por D.^a María Isabel Plaza Hernández.
- Comprador: Southway Capital Real Estate Fund I, SICCC, S.A., representado por D. Íñigo Gómez-Pineda Fagalde.

El objeto de la transacción fue la transmisión de 244.877 participaciones sociales Clase A de Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A., numeradas del 1.318.095-A al 1.562.971-A, libres de cargas, gravámenes y derechos de terceros. Estas participaciones representan aproximadamente un 5 % del capital social de la sociedad. La compraventa comprende la plena titularidad de las participaciones y de todos los derechos políticos y económicos inherentes a las mismas.

El precio total de compraventa ascendió a 4.897.540,00 €, Sobre esta base, el precio implícito por participación es: 20,00 €/por acción

La operación se formalizó una vez cumplidos los requisitos legales y estatutarios para la transmisión de participaciones sociales. El vendedor se obligó a reflejar la transmisión en el Libro Registro de Socios y se prevé la conversión de las participaciones Clase A en participaciones Clase B, sujeta a la aprobación de la Junta General de Socios.

Desde el punto de vista valorativo, esta transacción constituye una referencia de mercado reciente y observable para el precio de una participación minoritaria en Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A. a principios de 2025, y se tiene en cuenta como contraste del valor patrimonial obtenido en el análisis del presente informe.

Head Offices

España

MADRID
T. +34 914 57 60 57
gesvalt.es

Portugal

LISBOA
T. +35193 757 0 0 88
gesvalt.pt

Colombia

BOGOTÁ
T. +57 0 18 0 0 0 422 733
gesvalt.com.co

f X in
gesvalt®

Miguel Angel Salido Perez
Corporate Finance Director

T. +34 91 457 60 57
masalido@gesvalt.es

Diego Vásquez Molina
Corporate Finance Associate

T. +34 91 457 60 57 Ext.10594
dvasquez@gesvalt.es

**INFORME DE ESTRUCTURA
ORGANIZATIVA Y SISTEMAS DE
CONTROL INTERNO**

**GRUPO LAR RETAIL
INVESTMENTS SOCIMI S.A.**

Índice

1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO DEL INFORME.....	3
2. ESTRUCTURA DE GOBIERNO CORPORATIVO	4
2.1.- Buen Gobierno	4
2.2.- Órganos de Gobierno	4
3. SISTEMA DE CONTROL INTERNO	7
3.1.- Entorno de Control	7
3.2.- Evaluación de Riesgos	7
3.3.- Actividades de Control.....	8
3.4.- Información y Comunicación	8

1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO DEL INFORME

Introducción

Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A. (en Adelante la “Sociedad”) fue constituida en España el día 3 de julio de 2003 por tiempo indefinido con el nombre Desarrollos Ibéricos Lar Grosvenor, S.L. pasando a ser Desarrollos Ibéricos Lar, S.L.U en virtud de escritura pública de elevación de acuerdos sociales de fecha 16 de marzo de 2010. La denominación fue modificada a Grupo Lar Retail Investments, S.L. en virtud de escritura pública de fecha 8 de julio de 2024 y posteriormente a la actual mediante acuerdo de Junta General el 19 de septiembre de 2025, elevado a público mediante escritura de fecha 22 de septiembre de 2025.

Objeto

El Consejo de Administración de la Sociedad 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.

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 cotización 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.

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 sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“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.

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.

Se exceptúan del objeto social aquellas actividades reservadas por las leyes a ciertos tipos de sociedades, así como para las que se precise una autorización o título habilitante con el que la Sociedad no cuente o para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta Sociedad.

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 la Sociedad 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; la máxima transparencia y engagement.

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 nuestra sostenibilidad a largo plazo.

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 de accionistas 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 las demás materias legalmente exigibles y de su competencia para tratar y decidir sobre cualquier otro asunto que figure en el orden del día.

Las Juntas Generales de accionistas son convocadas por el Consejo de Administración mediante anuncio publicado en la página web corporativa de la Sociedad y con el contenido mínimo previsto por la Ley, por lo menos, un mes antes de la fecha fijada para su celebración, sin perjuicio de los supuestos en que la Ley establezca una antelación superior.

La página web a través de la cual se publica el anuncio de convocatoria de las Juntas Generales de accionistas de la Sociedad es www.glretailinvestments.com.

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 esta 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 30 de septiembre de 2025 el Consejo de Administración de la Sociedad está compuesto por tres consejeros, cuyo detalle se muestra a continuación:

- D. Miguel Pereda Espeso (Presidente)
- Dña. María Isabel Plaza Hernández (Secretaria)
- D. José Manuel Llovet Barquero (Vocal)

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.

Asesores Externos

La Sociedad designó el 6 de junio de 2025 a Armanext Asesores, S.L. (“Armanext”) 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, Armanext asiste desde esa fecha a la Sociedad en el cumplimiento de sus obligaciones conforme a la Circular 4/2023 de BME Scaleup. Armanext 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. Esta firma de auditoria fue nombrada auditor de la sociedad en

la Junta General Universal de accionistas del 19 de septiembre de 2025 por un periodo de 3 años, para los ejercicios cerrados al 31 de diciembre de 2025, 2026 y 2027.

3. SISTEMA DE CONTROL INTERNO

El sistema de control interno de Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A. está diseñado para garantizar la fiabilidad de la información financiera, el cumplimiento normativo y la supervisión efectiva de su participación en Helios RE SOCIMI, S.A. La Sociedad mantiene un marco de control proporcional a su naturaleza y alineado con las mejores prácticas del mercado.

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 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 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.

3.2.- Evaluación de Riesgos

La evaluación de riesgos en la Sociedad se realiza de forma periódica y adaptada a su perfil. El Consejo de Administración identifica, analiza y supervisa los principales riesgos que pueden afectar a la Sociedad, entre los que destacan:

- Riesgos financieros relacionados con la evolución del valor de la participación en Helios RE SOCIMI, S.A., así como con la correcta contabilización de ingresos, dividendos y otros elementos patrimoniales.

- Riesgos normativos y fiscales derivados del cumplimiento del régimen SOCIMI, que exige requisitos específicos como la distribución de beneficios, la composición del activo y la cotización en mercados regulados.
- Riesgos operativos que puedan surgir en relación con la gestión documental, la coordinación con asesores externos o la preparación de información para el mercado.
- Riesgos reputacionales vinculados a la transparencia, la calidad de la información publicada y la percepción del mercado sobre la gobernanza de la Sociedad.

La Sociedad no cuenta con una unidad interna de auditoría, pero compensa esta ausencia mediante la contratación de servicios externos especializados que apoyan en la identificación y mitigación de riesgos.

3.3.- Actividades de Control

Las actividades de control implementadas por la Sociedad están orientadas a garantizar la fiabilidad de la información financiera y el cumplimiento de sus obligaciones como sociedad cotizada. Entre las principales medidas destacan:

- Revisión y formulación de las cuentas anuales por parte del Consejo de Administración, con el apoyo de asesores contables y auditores externos.
- Supervisión continua de la inversión en Helios RE SOCIMI, S.A., incluyendo el seguimiento de su evolución financiera, decisiones estratégicas y cumplimiento normativo.
- Control de la información financiera y corporativa remitida a BME Scaleup, asegurando que sea veraz, completa y coherente con la situación real de la Sociedad.
- Validación de operaciones relevantes, como la distribución de dividendos, cambios estatutarios o modificaciones en la estructura accionarial, siempre bajo criterios de legalidad y transparencia.

3.4.- Información y Comunicación

La Sociedad ha establecido canales adecuados para la gestión y difusión de la información relevante, tanto a nivel interno como externo. El objetivo es asegurar que los accionistas, el mercado y los órganos de supervisión reciban información clara, precisa y oportuna. Las principales prácticas incluyen:

- Publicación de hechos relevantes y otra documentación obligatoria a través de la plataforma de BME Scaleup, cumpliendo con los requisitos de transparencia del mercado.
- Mantenimiento de la página web corporativa, donde se pone a disposición la información institucional, financiera y de gobierno corporativo.
- Comunicación fluida entre el Consejo de Administración y los asesores externos, permitiendo una toma de decisiones informada y alineada con las obligaciones legales y fiscales.

El constante contacto con los miembros del Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, permite que la información publicada en la página web, las eventuales presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al mercado, sea consistente y cumpla con los estándares requeridos por la normativa del BME Scaleup.

El presente Informe sobre Estructura Organizativa y Sistema de Control Interno de la Información está disponible para su consulta en la página Web de la Sociedad.

www.glretailinvestments.com

Madrid, octubre de 2025