Madrid, 30 de octubre de 2026

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (en adelante "la Sociedad", indistintamente), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2023, modificada por la Circular 2/2024, del segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, pone en conocimiento la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Estados financieros intermedios resumidos consolidados de la Sociedad correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2023, modificada por la Circular 2/2024, del segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y de sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

Atentamente,

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

HELIOS RE SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026

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

ÍNDICE

(1) NATURALEZA, ACTIVIDADES Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO 9
(2) BASES DE PRESENTACIÓN 10
(a) Marco normativo de información financiera 10
(b) Moneda funcional y de presentación 11
(c) Comparación de la información 11
(d) Estimaciones realizadas 11
(e) Corrección de errores 12
(f) Estacionalidad de las transacciones del Grupo 12
(g) Importancia relativa 12
(h) Estado de flujos de efectivo resumido consolidado 12
(3) CAMBIOS EN LA COMPOSICIÓN DEL GRUPO 13
(4) INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS 13
(a) Segmentos operativos 13
(b) Segmentos geográficos 13
(5) INVERSIONES INMOBILIARIAS 13
(6) ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS 17
(a) Clasificación de los activos financieros por categorías 17
(b) Clasificación de los activos financieros por vencimientos 18
(7) DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR 19
(8) EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES 20
(9) PATRIMONIO NETO 20
(a) Capital 20
(b) Prima de emisión 21
(c) Otras reservas 21
(d) Acciones propias 22
(e) Dividendos pagados 22
(f) Ajustes por cambio de valor 22
(10) RESULTADO POR ACCIÓN 22
(a) Básico 22
(b) Diluido 23
(11) PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS 23
(a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías 23
(b) Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos 24
(c) Características principales de los pasivos financieros con entidades de crédito 25
(12) OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES 26

(13) ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR 26
(14) POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS 26
(a) Factores de riesgo financiero 26
(15) ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL 31
(a) Saldos con Administraciones Públicas 31
(b) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras 32
(16) INGRESOS ORDINARIOS 35
(17) OTROS GASTOS 35
(18) RESULTADO DEL EJERCICIO 35
(19) SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS 36
(a) Transacciones y saldos con partes vinculadas 36
(b) Información relativa a Administradores de la Sociedad Dominante y personal de alta dirección del Grupo 37
(20) INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS 38
(21) HECHOS POSTERIORES 38

HELIOS RE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Situación Financiera Intermedia Resumida Consolidada a 30 de junio de 2026
(Expresado en Miles de euros)

Activo	Nota	30 de junio de 2026 (*)	31 de diciembre de 2025
Inmovilizado intangible		1	1
Inversiones inmobiliarias	5	1.334.354	1.269.717
Inversiones financieras a largo plazo	6	670	1.242
Activos financieros no corrientes	6	14.045	13.584
Periodificaciones a largo plazo		9.353	-
Total activos no corrientes		**1.358.424**	**1.284.544**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo	7 y 15	5.053	8.753
Otros activos financieros corrientes	6	1	3
Inversiones financieras a corto plazo	6	2.034	-
Otros activos corrientes		3.411	1.741
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	8	35.791	28.378
Total activos corrientes		**46.291**	**38.875**
Total activo		**1.404.715**	**1.323.419**

(*) Datos no auditados

Las notas 1 a 21 forman parte integrante de los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2026.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Situación Financiera Intermedia Resumida Consolidada a 30 de junio de 2026
(Expresado en Miles de euros)

Patrimonio Neto y Pasivo	Nota	30 de junio de 2026 (*)	31 de diciembre de 2025
Capital	9a	167.386	167.386
Prima de emisión	9b	76.661	76.661
Otras reservas y otras aportaciones	9c	254.647	182.288
Resultados de ejercicios anteriores	9c	(13.140)	-
Resultado del periodo	18	72.619	60.709
Ajustes por cambio de valor	9f	2.620	(122)
Total patrimonio neto		**560.793**	**486.922**
Provisiones a largo plazo		20	-
Pasivos financieros con entidades de crédito	11	718.664	717.226
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11	59.072	59.072
Pasivos por impuesto diferido	15	10.026	8.536
Otros pasivos no corrientes	11 y 12	20.156	19.775
Total pasivos no corrientes		**807.938**	**804.609**
Pasivos financieros con entidades de crédito	11	15.602	17.357
Derivados a corto plazo		56	1.348
Otros pasivos financieros	11	14	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	11	4.061	252
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11,13 y 15	16.252	12.931
Total pasivos corrientes		**35.984**	**31.888**
Total patrimonio neto y pasivo		**1.404.715**	**1.323.419**

(*) Datos no auditados

Las notas 1 a 21 forman parte integrante de los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2026.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado correspondiente
al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026
(Expresado en Miles de euros)

Estado de Resultado Resumido Consolidado	Nota	30 de junio de 2026 (*)	30 de junio de 2025 (*)
Ingresos ordinarios	4 y 16	45.134	47.071
Otros ingresos		2.110	1.998
Gastos por retribuciones a los empleados	19	(321)	(523)
Otros gastos	17	(10.414)	(11.338)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	5	59.864	30.304
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias mantenidas para la venta	5	-	(152)
Resultado de las operaciones		**96.374**	**67.360**
Ingresos financieros	8	547	1.011
Gastos financieros	11	(24.681)	(43.714)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		380	-
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros		-	18
Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas		**72.619**	**24.675**
Impuestos sobre beneficios		-	-
Resultado del período		**72.619**	**24.675**
Resultado básico por acción (en euros)	10	0,87	0,29
Resultado por acción diluido (en euros)	10	0,87	0,29

Estado del Resultado Global Resumido Consolidado		30 de junio de 2026 (*)	30 de junio de 2025 (*)
Resultado de la cuenta de resultados (I)		**72.619**	**24.675**
Otro Resultado Global Imputado Directamente en el Patrimonio Neto (II)		-	-
Otras Transferencias a la cuenta de resultados (III)		-	-
Resultado Global Total (I+II+III)	10	**72.619**	**24.675**

(*) Datos no auditados

Las notas 1 a 21 forman parte integrante de los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2026.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de cambios en el Patrimonio Neto intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026

(Expresado en Miles de euros)

	Capital (Nota 9a)	Prima de emisión (Nota 9b)	Otras reservas (Nota 9c)	Otras aportaciones (Nota 9c)	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del periodo	Ajustes por cambios de valor (Nota 9f)	Total patrimonio neto
Saldo a 31 de diciembre de 2025	167.386	76.661	182.048	240	-	60.709	(122)	486.922
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	-	72.619	-	72.619
Operaciones con socios y propietarios								
Distribución del resultado								
A reservas	-	-	72.359	-	-	(60.709)	-	11.650
A resultados negativos	-	-	-	-	(13.140)	-	-	(13.140)
Acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	2.742	2.742
Saldo a 30 de junio de 2026 (*)	167.386	76.661	254.407	240	(13.140)	72.619	2.620	560.793

(*) Datos no auditados

Las notas 1 a 21 forman parte integrante de los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2026.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de cambios en el Patrimonio Neto intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

(Expresado en Miles de euros)

	Capital (Nota 9a)	Prima de emisión (Nota 9b)	Otras reservas (Nota 9c)	Otras aportaciones (Nota 9c)	Resultado del periodo	Ajustes por cambio de valor (Nota 9f)	Total patrimonio neto
Saldo a 31 de diciembre de 2024	167.386	410.910	241.381	240	60.605	-	880.522
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	24.675	-	24.675
Operaciones con socios y propietarios							
Distribución del resultado							
A reservas	-	-	39.255	-	(39.255)	-	-
A dividendos	-	(334.250)	-	-	(21.350)	-	(355.600)
Otras variaciones	-	-	-	-	-	(2.599)	(2.599)
Saldo a 30 de junio de 2025 (*)	167.386	76.660	280.636	240	24.675	(2.599)	546.998

(*) Datos no auditados

Las notas 1 a 21 forman parte integrante de los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2026.

HELIOS RE SOCIMI, S.A Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Resumido intermedio Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026
(Expresado en Miles de euros)

	30 de junio de 2026 (*)	30 de junio de 2025 (*)
A) Flujos de efectivo de las actividades de explotación	**12.285**	**13.431**
Resultado del ejercicio antes de impuestos	*72.619*	*24.675*
Ajustes del resultado	(35.409)	12.795
Variación del valor razonable de inversiones inmobiliarias (Nota 5)	(59.864)	(30.304)
Variación del valor razonable de inversiones inmobiliarias de activos mantenidos para la venta	-	152
Correcciones valorativas por deterioro	321	244
Ingresos financieros	(547)	(1.011)
Gastos financieros	24.681	43.714
Cambios en el capital corriente	*(6.818)*	*(2.170)*
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.080	4.193
Otros activos corrientes	-	-
Acreedores y otras cuentas a pagar	218	(6.750)
Otros activos y pasivos no corrientes	(10.116)	387
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	*(18.107)*	*(21.869)*
Cobros de intereses (Nota 8)	-	1.011
Pagos de intereses (Nota 11)	(18.107)	(22.880)
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión	**(4.773)**	**(1.772)**
Pagos por inversiones	*(4.773)*	*(1.772)*
Inversiones inmobiliarias (Nota 5)	(4.773)	(1.772)
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación	**(99)**	**(234.787)**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	-	-
Adquisición / enajenación de instrumentos de patrimonio	-	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	-	-
Emisión de:	-	1.189.495
Deudas con entidades de crédito	-	1.189.495
Devolución y amortización de:	(99)	(1.068.682)
Obligaciones y otros valores negociables	*(99)*	(179.572)
Deudas con entidades de crédito	-	(889.110)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	-	(355.600)
Pagos por dividendos (Nota 9)	-	(355.600)
E) Movimiento de efectivo y equivalentes de activos no corrientes mantenidos para la venta	**-**	**-**
F) Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes	**7.413**	**(223.128)**
G) Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	28.378	246.864
H) Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	35.791	23.736

(*) Datos no auditados

Las notas 1 a 21 forman parte integrante de los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2026.

(1) NATURALEZA, ACTIVIDADES Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO

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

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

La Sociedad fue admitida a cotización en BME Scaleup con fecha 14 de febrero de 2025.

Objeto social

El objeto social de la Sociedad Dominante, así como el de todas las sociedades del grupo de acuerdo con sus estatutos, es:

- La adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para uso residencial, comercial y mixto, para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

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

La Sociedad Dominante y las sociedades participadas por la misma, a excepción de Global Giste, S.L.U., se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En la Nota 1 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 se describieron los principales requisitos de inversión de este tipo de sociedades.

La composición del Grupo a 30 de junio de 2026 (estando todas participadas directamente por la Sociedad Dominante del Grupo, Helios Re SOCIMI, S.A. y su método de integración en los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados es la siguiente:

Denominación social	Actividad	% participación	Método de integración
LE Retail Hiper Albacenter, S.A.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100	Global
LE Retail As Termas, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100	Global
LE Retail Hiper Ondara, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100	Global
LE Retail Vidanova Parc, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100	Global
LE Retail El Rosal, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100	Global
LE Retail Lagoh, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100	Global
LE Retail Sagunto II, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100	Global
LE Retail Anec Blau, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100	Global
LE Retail Albacenter, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100	Global
LE Retail Txingudi, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100	Global
LE Retail Las Huertas, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100	Global
LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100	Global
Global Giste, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100	Global

Todas las sociedades se encuentran domiciliadas en la calle María de Molina 39, 28006 de Madrid. Únicamente la sociedad dominante del Grupo se encuentra admitida a negociación en el mercado BME Scaleup, no estando las restantes sociedades dependientes cotizadas en ningún mercado regulado.

(2) BASES DE PRESENTACIÓN

(a) Marco normativo de información financiera

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo es el establecido en:

- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 31 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 fueron preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en el párrafo anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo a 31 de diciembre de 2025, así como de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado en dicha fecha.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2025 fueron aprobadas, por los accionistas, en junta general de Helios RE SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.) celebrada el 5 de mayo de 2026.

Los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados se presentan de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, y han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante el 27 de octubre de 2026.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de actualizar el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el periodo y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025. Por lo tanto, los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2026 no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, por lo que deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante en la elaboración de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados. En este sentido, los principales principios y políticas contables y criterios de valoración utilizados se corresponden con los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025, excepto por las normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre del ejercicio 2026.

(b) **Moneda funcional y de presentación**

Los Estados Financieros Intermedios Resumidos consolidados correspondientes a 30 de junio de 2026 se presentan en miles de euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad Dominante.

(c) **Comparación de la información**

Conforme a lo exigido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea en la información contenida en estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, se presenta a efectos comparativos la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (para el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, todos ellos resumidos y consolidados) y la información correspondiente a 31 de diciembre de 2025 (para el estado de situación financiera resumido consolidado).

La aplicación de los principales criterios contables en los ejercicios 2026 y 2025 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

(d) **Estimaciones realizadas**

En los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos. Básicamente, se refieren a:

- Cálculo de los valores razonables de inversiones inmobiliarias, aplicando modelos de valoración (Nota 5).
- Evaluación del cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Notas 1 y 14).
- Corrección valorativa por insolvencias de clientes (Nota 6).

- La evaluación de provisiones y contingencias (Nota 6).
- La gestión del riesgo financiero (Nota 14).

Estas estimaciones se han realizado por los Administradores de la Sociedad Dominante en función de la mejor información disponible a la fecha sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que pueden tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, conforme a lo establecido en la NIC 8.

(e) **Corrección de errores**

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2026 no se han puesto de manifiesto errores respecto al cierre del ejercicio anterior que requiriesen corrección.

(f) **Estacionalidad de las transacciones del Grupo**

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un marcado carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 y 2025.

(g) **Importancia relativa**

Al determinar la información a desglosar en las notas explicativas sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

(h) **Estado de flujos de efectivo resumido consolidado**

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

- Flujos de efectivo son las entradas y salidas de efectivo y equivalentes al efectivo.
- Actividades de explotación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en el efectivo y los equivalentes al efectivo.
- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por parte de la entidad.

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

(3) CAMBIOS EN LA COMPOSICIÓN DEL GRUPO

En la Nota 4 y Anexo I de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 se han producido las siguientes variaciones en la composición del Grupo:

Con fecha 31 de marzo de 2026 se ha procedido a la disolución y liquidación de las sociedades LE Retail Vistahermosa, S.L.U. y LE Retail Rivas, S.L.U., ya que éstas no contaban con actividad al haber enajenado en pasados ejercicios los activos inmobiliarios de los que eran propietarias.

(4) INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

(a) Segmentos operativos

La política de inversiones del Grupo y su operativa se centra en centros y parques comerciales (Retail), contando por lo tanto a 30 de junio de 2026 y 2025 con un único segmento operativo, ya que esta clasificación es la que se utiliza como medida del rendimiento y se considera más relevante en la evaluación de los resultados de los segmentos en relación a otros grupos que operan en el mismo negocio.

(b) Segmentos geográficos

Toda la actividad se desarrolla dentro de España, estando asimismo la totalidad de los activos localizados en territorio español.

(5) INVERSIONES INMOBILIARIAS

A 30 de junio de 2026 las inversiones inmobiliarias comprenden principalmente 8 centros comerciales y 2 parques comerciales (a 31 de diciembre de 2025, comprendían 8 centros comerciales y 2 parques comerciales), así como los correspondientes terrenos en los que se ubican, en propiedad del Grupo, y que se mantienen para la obtención de rentas por arrendamiento y que, por tanto, no están ocupados por el Grupo.

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable.

El Grupo ha reconocido a valor razonable las siguientes inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025:

	Miles de euros	
	Inversiones inmobiliarias	
	30.06.2026 (*)	31.12.2025
Centros y Parques comerciales	1.334.354	1.269.717
	1.334.354	1.269.717

(*) Datos no auditados

La composición y los movimientos habidos durante el primer semestre de 2026 en las cuentas incluidas bajo el epígrafe del Estado de Situación Financiera intermedia Resumida Consolidado del Grupo como Inversiones Inmobiliarias a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 han sido los siguientes:

	Miles de euros	
	30.06.2026 (*)	31.12.2025
Saldo al inicio del ejercicio	1.269.717	1.339.018
Altas del periodo	4.773	5.015
Variación del perímetro de consolidación	-	(100.602)
Bajas del periodo	-	(37.811)
Variación del valor razonable	59.864	64.097
Saldo al final del ejercicio	1.334.354	1.269.717
Valor razonable	1.334.354	1.269.717

(*) Datos no auditados

Altas y variaciones del perímetro

Periodo 2026 (*)

		Miles de euros
Tipo de activo	Nombre	Altas
Centro Comercial	Megapark	1.309
Centro Comercial	Albacenter + Hiper Albacenter	1.718
Centro Comercial	Vidanova	719
-	Mejoras en otros activos y *fit outs (i)*	1.026
		4.773

(*) Datos no auditados

(i) Importe correspondiente a mejoras y fit outs realizados durante el periodo en el resto de los activos de la cartera del Grupo

Ejercicio 2025

		Miles de euros
Tipo de activo	Nombre	Altas
Centro Comercial	Lagoh (i)	2.286
Centro Comercial	El Rosal (i)	607
-	Mejoras en otros activos y fit outs (ii)	2.122
		5.015

(i) Importes correspondientes, principalmente, a fit outs y mejoras realizadas en los activos inmobiliarios de Lagoh y El Rosal.

(ii) Importe correspondiente a mejoras y fit outs realizados durante el periodo en el resto de los activos de la cartera del Grupo.

Los compromisos de inversión asociados a las inversiones inmobiliarias ascienden a 2.468 miles de euros a 30 de junio de 2026 (1.798 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El importe a valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a 30 de junio de 2026 a 1.334.354 miles de euros (1.269.717 miles de euros a 31 de diciembre del 2025) y las cuales se consideran valoraciones de nivel 3, no habiéndose dado traspasos entre niveles durante el primer semestre 2026. La totalidad de las mismas se corresponden con centros y parques comerciales.

A 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025 el detalle de la superficie bruta y el porcentaje de ocupación por línea de negocio es el siguiente:

	Metros cuadrados			
	30 de junio 2026 (*)		31 de diciembre 2025	
	Superficie bruta alquilable	% ocupación	Superficie bruta alquilable	% ocupación
Centros y parques comerciales	419.357	98,4%	418.167	98,8%

(*) Datos no auditados

Todas las propiedades de inversión alquiladas o que esté previsto su alquiler en régimen de arrendamiento efectivo se clasifican como propiedades de inversión. De acuerdo con la NIC 40, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido determinado por sociedades de valoración externas independientes con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en las localizaciones y categorías de las propiedades de inversión objeto de valoración. Las sociedades de valoración independientes proporcionan el valor razonable de la cartera de las inversiones inmobiliarias del Grupo trimestralmente. De igual manera también se hacen las valoraciones trimestrales en el caso de activos en construcción o reforma integral.

La valoración se realiza de conformidad con el Manual de Evaluación y Valoración publicado por The Royal Institution of Chartered Surveyors ("Libro Rojo"), con sede en Reino Unido.

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión consiste en la actualización de las proyecciones a 10 años de los ingresos y los gastos de cada activo, la cual se actualizará a la fecha del estado de situación financiera, utilizando una tasa de descuento de mercado. El valor residual al final del año 11 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos estimados del año 11. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación del Grupo, revisadas por el valorador, sobre el futuro de ingresos, contemplando entre otros, las actualizaciones del IPC, el calendario de actualizaciones de renta y el vencimiento de los contratos y gastos de los activos inmobiliarios.

Las variables claves significativas de dicho método son la determinación de las rentas proyectadas, la tasa de retorno ("tasa de salida") utilizada para el valor residual y la tasa de descuento determinada para descontar los flujos obtenidos.

En relación con las rentas proyectadas se tiene en consideración cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo, los cuales por lo general incluyen incrementos anuales en base al IPC. Los porcentajes de IPC utilizados en las valoraciones son estimados por los valoradores en base a las previsiones generalmente aceptadas. Asimismo, dado que los valoradores no conocen con certeza si se van a producir periodos de desocupación en el futuro, ni su duración, elaboran su previsión estructural de cada activo basándose en la calidad y ubicación del inmueble.

Por su parte, la tasa de salida y la tasa de descuento son determinadas atendiendo al conocimiento de los valoradores de las condiciones del mercado, las condiciones específicas de cada activo y, en su caso, las operaciones comparables realizadas.

Las sociedades de valoración que han realizado las valoraciones de las inversiones inmobiliarias del Grupo a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 son CBRE y Cushman & Wakefield.

Los honorarios pagados por el Grupo a las sociedades de valoración por las valoraciones en el primer semestre de los ejercicios 2026 y de 2025 son como sigue:

	Miles de euros	
	30.06.2026 (*)	30.06.2025 (*)
Por servicios de valoración	39	85
	39	85

(*) Datos no auditados

Hipótesis utilizadas en las valoraciones

En relación con la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, los datos de entrada no observables significativos utilizados en la medición del valor razonable se corresponden con las rentas de arrendamiento, las tasas de salida ("Exit Yield") y la tasa utilizada para el descuento de flujos de caja de las proyecciones. A continuación, se muestra información cuantitativa sobre los datos de entrada no observables significativos utilizados en la medición del valor razonable:

	30.06.2026 (*)		31.12.2025	
	Exit Yield	Tasa de descuento	Exit Yield	Tasa de descuento
Centros y parques comerciales	5,90 – 8,00	8,00 – 13,48	5,90 – 8,15	8,00–12,66

(*) Datos no auditados

En relación con las rentas, los importes por metro cuadrado utilizados en las valoraciones del primer semestre del ejercicio 2026 han oscilado entre 5,72 euros y 25,79 euros al mes (5,46 euros y 25,23 euros al mes a 31 de diciembre de 2025), dependiendo del tipo de activo y localización. Las tasas de crecimiento de las rentas utilizadas en las proyecciones se basan, principalmente, en el IPC.

(6) ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS

(a) Clasificación de los activos financieros por categorías

Los activos financieros que mantiene el Grupo se muestran de forma separada a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025:

	Miles de euros			
	30 de junio del 2026 (*)		31 de diciembre del 2025	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Inversiones financieras a largo plazo	670	-	1.242	-
Activos financieros no corrientes	14.045	-	13.584	-
Otros activos financieros	-	1	-	3
Activos financieros corrientes	-	2.034	-	-
Cliente por arrendamiento operativo – facturas pendientes de formalizar	-	3.380	-	4.154
Cliente por arrendamiento operativo – facturas emitidas	-	1.341	-	1.736
Anticipo a proveedores		60		1.423
Otros créditos con Administraciones Públicas	-	272	-	1.440
Total	14.716	7.089	14.826	8.756

(*) Datos no auditados

A 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025, en la partida "Activos financieros no corrientes" se recogen principalmente las fianzas y depósitos recibidos de los arrendatarios de las inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 5 en señal de garantía, y que el Grupo ha depositado en los Organismos Públicos correspondientes.

A 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025 en la partida "Clientes por arrendamiento operativo – facturas pendientes de formalizar" del cuadro anterior incluye principalmente gastos en concepto de "Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)" que se encuentran pendientes de refacturar a los inquilinos, así como los ingresos en concepto de renta variable que se encuentran pendientes de facturar a los inquilinos.

A 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025, la partida "Clientes por arrendamiento operativo – facturas emitidas" incluye principalmente las rentas devengadas y facturadas durante el ejercicio a los arrendatarios, que se encuentran pendientes de cobro, netas de las correcciones valorativas por deterioro.

Adicionalmente, a 30 de junio de 2026 y, en el epígrafe "Otros créditos con Administraciones Públicas" se recoge principalmente las retenciones soportadas por la Sociedad durante el primer semestre del año, así como el IVA pendiente de devolución al cierre de estos estados financieros intermedios (A 31 de diciembre de 2025 refleja fundamentalmente el impuesto sobre el valor añadido pendiente de devolución, relacionado con las inversiones en los activos inmobiliarios del Grupo).

Para los activos financieros registrados a coste o coste amortizado el valor contable no difiere significativamente de su valor razonable.

(b) **Clasificación de los activos financieros por vencimientos**

La clasificación de los activos financieros en función de sus vencimientos a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

	Miles de euros			
	30.06.2026 (*)			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Total
Inversiones financieras a largo plazo	-	670	-	670
Activos financieros no corrientes	-	-	14.045	14.045
Otros activos financieros	1	-	-	1
Activos financieros corrientes	2.034			2.034
Cliente por arrendamiento operativo – facturas pendientes de formalizar	3.380	-	-	3.380
Cliente por arrendamiento operativo – facturas emitidas	1.341	-	-	1.341
Anticipo a proveedores	60	-	-	60
Otros créditos con Administraciones Públicas	272	-	-	272
	7.089	670	14.045	21.804

(*) Datos no auditados

	Miles de euros			
	31.12.2025			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Total
Inversiones financieras a largo plazo	-	1.242	-	1.242
Activos financieros no corrientes	-	-	13.584	13.584
Otros activos financieros	3	-	-	3
Cliente por arrendamiento operativo – facturas pendientes de formalizar	4.154	-	-	4.154
Cliente por arrendamiento operativo –facturas emitidas	1.736	-	-	1.736
Anticipo a proveedores	1.423	-	-	1.423
Otros créditos con Administraciones Públicas	1.440	-	-	1.440
	8.756	1.242	13.584	23.582

(7) DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

El detalle de la partida "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es como sigue:

	Miles de euros			
	30.06.2026 (*)		31.12.2025	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Clientes por arrendamiento operativo – facturas emitidas	2.860	-	3.315	-
Clientes por arrendamiento operativo – facturas pendientes de formalizar	3.380	-	4.154	-
Otros créditos con Administraciones Públicas	272	-	1.440	-
Anticipos a proveedores	60	-	1.423	-
Menos correcciones por deterioro de valor	(1.519)	-	(1.579)	-
Total	5.053	-	8.753	-

(*) Datos no auditados

A 30 de junio de 2026, el Grupo ha realizado un estudio individualizado de cada deudor, analizando su situación y, ascendiendo la provisión por deterioro a 1.519 miles de euros (1.579 miles de euros a 31 de diciembre de 2025), correspondientes a las cuentas por cobrar a aquellos inquilinos cuya deuda es considerada como de difícil recuperabilidad por parte de la gestión del Grupo, una vez descontado el importe de las fianzas, depósitos y avales.

Deterioro de valor de las cuentas por cobrar

El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor e incobrabilidad de las deudas que los arrendatarios mantienen con el Grupo a 30 de junio de 2026 es como sigue:

	Miles de euros
Saldo a 31 de diciembre de 2025	1.579
Dotaciones por deterioro de valor (Nota 17)	288
Reversiones por deterioro de valor (Nota 17)	(348)
Saldo a 30 de junio de 2026	1.519

Las dotaciones y reversiones por deterioro de valor de operaciones comerciales son registradas en el epígrafe "Otros gastos de explotación" del Estado del Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado adjunto (Nota 17).

Asimismo, a 30 de junio de 2026 se han reconocido pérdidas por créditos incobrables por importe de 321 miles de euros (718 miles de euros durante el ejercicio 2025), registradas igualmente en el epígrafe "otros gastos de explotación" del Estado del Resultado Global Intermedio Resumido consolidado adjunto (Nota 17).

(8) EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle de la partida efectivo y otros medios líquidos equivalentes a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es como sigue:

	Miles de euros	
	30.06.2026 (*)	31.12.2025
Bancos	34.134	28.378
Total	34.134	28.378

(*) Datos no auditados

A 30 de junio de 2026 se incluye un saldo de 144 miles de euros (225 miles de euros a 31 de diciembre de 2025), con disponibilidad inmediata, correspondientes a una cuenta remunerada contratada y gestionada con Credit Agricole.

Durante el primer semestre del ejercicio 2026 se ha registrado un ingreso financiero por importe de 547 miles de euros (1.011 miles de euros a 30 de junio de 2025). Durante el ejercicio 2025 y el primer semestre de 2026, la cuenta remunerada de CACIB ha devengado un tipo de interés coincidente con el Euro Short-Term Rate (tipo oficial de referencia del BCE).

Adicionalmente, a 30 de junio de 2026, el importe de saldos de efectivo y equivalentes mantenidos por la Sociedad son de libre disposición a excepción de 1.658 miles de euros (3.896 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

(9) PATRIMONIO NETO

(a) Capital

A 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025 el capital social de Helios RE SOCIMI, S.A. asciende a 167.386 miles de euros y está representado por 83.692.969 acciones nominativas, representadas por medio de anotaciones en cuenta, de 2 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

La totalidad de las acciones de la sociedad Helios RE SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización oficial en el mercado de valores BME Scaleup.

El valor de cotización a 30 de junio del 2026 es de 8,30 euros por acción (8,30 euros por acción a 31 de diciembre de 2025) y la cotización media del primer semestre de 2026 ha sido de 8,30 euros por acción (8,30 euros por acción a 31 de diciembre de 2025).

Los principales accionistas de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 son los siguientes:

	%	
	30.06.2026 (*)	31.12.2025
Hines SC Propco 37, S.á.r.l	66,94%	66,94%
Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A.	33,06%	33,06%
Total	100,0%	100,0%

(*) Datos no auditados

(b) **Prima de emisión**

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

A 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025, el importe de la prima de emisión del Grupo asciende a 76.661 miles de euros.

(c) **Otras reservas**

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30.06.2026 (*)	31.12.2025
Reserva por capital amortizado	23.384	23.384
Reservas de la Sociedad Dominante	145.569	158.469
Reservas consolidadas	72.314	195
Otras aportaciones de socios	240	240
	241.507	182.288

(*) Datos no auditados

(i) *Reserva legal*

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

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

A 30 de junio de 2026, el importe de la reserva legal de la Sociedad asciende a 31.478 miles de euros (31.478 miles de euros a 31 de diciembre de 2025). Por lo tanto, la reserva legal a 30 de junio de 2026 no se encuentra íntegramente dotada.

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

(ii) *Reserva por capital amortizado*

En esta reserva se recoge el importe nominal de las acciones propias amortizadas en las reducciones de capital social realizadas el 18 de noviembre de 2021, 20 de diciembre de 2019, 10 de junio de 2019 y 28 de diciembre de 2018, por un importe total de 23.384 miles de euros.

La dotación y disponibilidad de esta reserva se realizará con los mismos requisitos exigidos para la reducción de capital, en aplicación de lo previsto en el artículo 335 c) de la Ley de Sociedades de Capital, cuyo texto refundido fue aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio ("Ley de Sociedades de Capital").

(d) Acciones propias

A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, la Sociedad Dominante no mantiene acciones propias.

(e) Dividendos pagados

Durante el primer semestre de 2026, la Sociedad Dominante no ha efectuado reparto de dividendos, al haber cerrado el ejercicio 2025 con resultado negativo.

(f) Ajustes por cambio de valor

A 30 de junio de 2026, el Grupo mantiene contratado un instrumento financiero derivado para cubrir el riesgo de variación de los tipos de interés asociado a su financiación. Como consecuencia de la valoración a valor razonable de dicho instrumento de cobertura, el epígrafe "Ajustes por cambios de valor" presenta un saldo positivo de 2.620 miles de euros (saldo negativo de 122 miles de euros a 31 de diciembre de 2025), registrado en patrimonio neto.

(10) RESULTADO POR ACCIÓN

(a) Básico

El resultado por acción básico se calcula dividiendo el resultado del periodo atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluyendo las acciones propias.

El detalle del cálculo de las ganancias por acción es como sigue:

	Miles de euros	
	30.06.2026 (*)	30.06.2025 (*)
Resultado del periodo atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante	72.619	24.675
Nº medio ponderado de acciones ordinarias en circulación (en títulos)	83.692.969	83.646.398
Ganancias o Pérdidas por acción básicas (euros)	0,87	0,29

(*) Datos no auditados

El número medio de acciones ordinarias en circulación se calcula como sigue:

	30.06.2026 (*)	30.06.2025 (*)
Acciones ordinarias	83.692.969	83.692.969
Efecto promedio de las acciones propias, ampliaciones y reducciones de capital	-	-
Número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación a 30 de junio (en títulos)	83.692.969	83.646.398

(*) Datos no auditados

(b) **Diluido**

El resultado diluido por acción se calcula ajustando el resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

La Sociedad Dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias ni otros instrumentos potencialmente dilutivos, motivo por el cual el beneficio diluido por acción coincide con el beneficio básico por acción.

(11) PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS

(a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es como sigue:

	Miles de euros	
	30.06.2026 (*)	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Valorados a coste amortizado:		
Pasivos financieros con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	59.072	4.061
Pasivos financieros con entidades de crédito	718.664	15.602
Derivados	-	56
Otros pasivos financieros	20.156	14
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Acreedores comerciales y remuneraciones pendientes de pago	-	15.023
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública	-	1.228
Total pasivos financieros	797.892	35.984

(*) Datos no auditados

	Miles de euros	
	31.12.2025	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Valorados a coste amortizado:		
Pasivos financieros con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	59.072	252
Pasivos financieros con entidades de crédito	717.226	17.357
Derivados	-	1.348
Otros pasivos financieros	19.775	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Acreedores comerciales y remuneraciones pendientes de pago	-	8.716
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública	-	4.215
Total pasivos financieros	796.073	31.888

Con fecha 24 de julio de 2024, Hines SC PropCo 37, S.à r.l., otorgó un préstamo a la Sociedad Dominante por un importe de 75.000 miles de euros. Con fecha 19 de diciembre de 2025, la Sociedad efectuó una amortización parcial del citado préstamo por importe de 15.928 miles de euros. El importe pendiente de reembolso a 30 de junio de 2026 asciende a 59.072 miles de euros (59.072 miles de euros a 31 de diciembre de 2025), y se encuentra clasificado en el epígrafe "Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo" del pasivo no corriente del balance. El préstamo devenga un tipo de interés fijo del 13%.

Asimismo, a 30 de junio de 2026, los intereses devengados y no vencidos correspondientes al préstamo descrito en el párrafo anterior ascienden a 4.061 miles de euros (252 miles de euros a 31 de diciembre de 2025), figurando registrados en el epígrafe "Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo" del pasivo corriente del balance.

(b) **Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos**

El detalle por vencimientos de los pasivos financieros a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	30.06.2026 (*)				
	Miles de euros				
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Indeterminado	Total
Pasivos intercompañía	4.061	-	59.072	-	63.133
Pasivos financieros con entidades de crédito *(a)*	15.602	-	718.664	-	734.266
Derivados	56	-	-	-	56
Otros pasivos financieros	14	-	-	20.156	20.169
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	16.252	-	-	-	16.252
Total	35.984	-	777.736	20.156	833.876

(*) Datos no auditados

	31.12.2025				
	Miles de euros				
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Indeterminado	Total
Pasivos intercompañía	252	-	59.072	-	59.324
Pasivos financieros con entidades de crédito *(b)*	17.357	-	717.226	-	734.583
Derivados	1.348	-	-	-	1.348
Otros pasivos financieros	-	-	-	19.775	19775
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12.931	-	-	-	12.931
Total	31.888		776.298	19.775	827.961

(a) El efecto de valorar los pasivos financieros por deudas con entidades de crédito a coste amortizado supone una minoración del valor nominal de estos pasivos representados anteriormente de 13.404 miles de euros a 30 de junio de 2026.

(b) El efecto de valorar los pasivos financieros por deudas con entidades de crédito a coste amortizado supone una minoración del valor nominal de estos pasivos representados anteriormente de 14.842 miles de euros a 31 de diciembre de 2025.

(c) Características principales de los pasivos financieros con entidades de crédito

Pasivos financieros con entidades de crédito

Los términos y condiciones de los préstamos y deudas con entidades de crédito son las siguientes:

			Miles de euros			
Entidad	**Tipo efectivo (%)**	**Vencimiento**	**Límite 30.06.2026**	**Límite 31.12.2025**	**Valor contable 30.06.2026 ***	**Valor contable 31.12.2025 ***
Mount Street Mortgage Servicing Limited	EURIBOR 3M + 2,5%	22-sep-30	732.068	732.068	719.251	717.960
SWAP	EURIBOR 3M + 2,54%	13-jul-26	470.000	470.000	21	63
Bankinter 4987	3,02%	03-oct-26	30.000	30.000	14.994	16.560
			1.232.068	**1.232.068**	**734.265**	**734.583**

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

Con fecha 30 de junio de 2025 el Grupo y las entidades financieras (Morgan Stanley Principal Funding, INC y Banco Santander) formalizaron un contrato de financiación sindicado por importe de 810.000 miles de euros, actuando Mount Street Servicing Limited como banco agente. El vencimiento inicial del préstamo sindicado se establece en el quinto aniversario desde la primera fecha de pagos de intereses. El tipo de interés aplicable es el EURIBOR más un margen del 2,50%. Los intereses se devengan diariamente y se pagarán trimestralmente en los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre.

Los gastos financieros devengados por el préstamo en el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 han ascendido a 16.808 miles de euros (41.239 miles de euros a 30 de junio de 2025), siendo el efecto del coste amortizado de los mismos 1.609 miles de euros (15.410 miles de euros a 30 de junio de 2025). A 30 de junio de 2026 se registran 587 miles de euros de intereses devengados y no pagados (797 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

Línea de crédito

Con fecha 3 de octubre de 2025, la Sociedad suscribió con Bankinter, S.A. una línea de crédito por importe máximo de 30.000 miles de euros, vencimiento anual y que devenga un tipo de interés variable referenciado al EURIBOR a tres meses más un diferencial del 0,85%, siendo el tipo inicial aplicable del 3,02%. A 30 de junio de 2026 la Sociedad ha dispuesto de 17.446 miles de euros (16.650 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

(12) OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

En el epígrafe de "Otros pasivos financieros no corrientes" el Grupo incluye 20.156 miles de euros a 30 de junio de 2026 (19.775 miles de euros a 31 de diciembre de 2025), correspondientes a las fianzas, depósitos y otras garantías entregadas al Grupo por los diferentes arrendatarios de los locales de los activos inmobiliarios. Las fianzas recibidas suponen, como norma general, dos meses de alquiler, y serán devueltos a la finalización de los contratos.

(13) ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

El detalle de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es como sigue:

	Miles de euros	
	30.06.2026 (*)	31.12.2025
Acreedores comerciales	13.831	6.949
Acreedores comerciales, empresas vinculadas	263	1.107
Remuneraciones pendientes de pago	175	132
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública	1.253	4.215
Anticipos de clientes	730	528
	16.252	12.931

(*) Datos no auditados

(14) POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS

(a) Factores de riesgo financiero

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

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

(i) *Riesgo de mercado*

Atendiendo a esta circunstancia y a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, el Grupo tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

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

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

(ii) *Riesgo de crédito*

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

El Grupo no cuenta con concentraciones ni niveles significativos de riesgo de crédito y cuenta con políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes, y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales, contando asimismo con garantías y fianzas habituales en los contratos de arrendamiento. De esta forma, el Grupo cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales y el análisis individual por áreas de negocio, identificando retrasos en los pagos y estableciendo los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

(iii) *Riesgo de liquidez*

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

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

Adicionalmente, las sociedades dependientes del Grupo tienen avales entregados por importe de 7 miles de euros a 30 de junio de 2026 (7 miles de euros a 31 de diciembre de 2025), perteneciente a la sociedad LE Retail Lagoh, S.L.U.

Finalmente, la Sociedad Dominante del Grupo, firmó una línea de avales por importe de 42.127 miles de euros con la entidad Credite Agricole con el objetivo de cubrir el importe de la liquidación provisional, así como los intereses de demora, dictada por la Oficina Técnica de la Dependencia Regional de la Inspección de Madrid en relación a la comprobación del IVA correspondiente a los períodos abarcados en los ejercicios 2015 y 2016 (Nota 14b).

(iv) *Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo*

El Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo fijo y variable.

(v) *Riesgo fiscal*

Tal y como se menciona en la Nota 1 de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de 6 meses terminados el 30 de junio de 2026, la Sociedad Dominante y una todas sus sociedades dependientes están acogidas al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Entre las obligaciones que la Sociedad Dominante debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas.

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

(vi) *Aspectos Medioambientales*

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

Para Helios, la sostenibilidad corporativa es un elemento diferenciador dentro del desarrollo de su negocio, integrándolo en el contexto de su creación de valor considerando las perspectivas de sus principales partes interesadas: accionistas, reguladores, arrendatarios o clientes, entre otros.

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

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

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

De este modo, en 2026 Helios ha continuado trabajando, entre otros, los siguientes proyectos:

Certificaciones

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

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

Compromiso para contribuir a la lucha contra el cambio climático

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

La Compañía además cuenta con la inscripción de su huella de carbono correspondiente a los años 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 y 2023 en el Ministerio de Transición Ecológica y Reto Demográfico (MITERD)habiendo obtenido el sello “Calculo y Reduzco” logrado gracias al descenso registrado de nuestras emisiones tras los esfuerzos realizados durante los últimos años. Adicionalmente, desde el primer año de registro de la Huella de Carbono, la compañía ha llevado a cabo la verificación por un externo independiente, de acuerdo con la “Declaración de Conformidad de Huella de Carbono”, de la información presentada en el Ministerio relativa a los datos de emisiones de cada uno de los ejercicios y al Plan de reducción requerido.

Gestión de residuos

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

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

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

Consumo responsable de agua

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

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

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

Movilidad Sostenible

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

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

Calidad del aire

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

Accesibilidad

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

Arrendatarios y usuarios

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

Seguridad y resiliencia

Durante el primer semestre de 2026 Helios ha logrado en dos de sus centros comerciales, Lagoh y Gran Vía de Vigo, la calificación Gold en el estándar internacional de seguridad, gestión del riesgo y resiliencia operativa SHORE *Global Risk Standard*. De este modo, se convierten en los primeros activos comerciales de España en obtener dicha certificación. El reconocimiento evalúa la capacidad de los activos de anticipar, gestionar y responder ante riesgos operativos mediante un sistema de mejora continua que analiza ámbitos como la seguridad, la protección de las personas, la relación con los inquilinos y la continuidad de la actividad.

La certificación acredita así los protocolos implantados en ambos centros y su capacidad de reacción ante posibles situaciones adversas, dentro de una estrategia orientada a integrar la resiliencia en la gestión cotidiana de los activos.

(15) ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

(a) Saldos con Administraciones Públicas

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es como sigue:

	Miles de euros	
Saldos deudores	30.06.2026 (*)	31.12.2025
Hacienda Pública deudora por IVA	9	889
Hacienda Pública, otras retenciones practicadas	263	551
	272	1.440

(*) Datos no auditados

	Miles de euros	
Saldos Acreedores	30.06.2026 (*)	31.12.2025
Hacienda Pública, acreedora por IVA	1.210	797
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	16	3.417
Organismos de la Seguridad Social acreedores	2	2
Pasivos por impuesto diferido	10.026	8.536
	11.254	12.752

(*) Datos no auditados

(b) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 30 de junio de 2026, el Grupo tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios fiscales.

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

Actuaciones inspectoras por IVA

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

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

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

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

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

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

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

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

La referida liquidación fue impugnada en tiempo y forma ante el Tribunal Económico Administrativo Central, estando la referida impugnación a la fecha actual pendiente de resolución La ejecución de la liquidación dictada por la Administración fue suspendida en tiempo y forma mediante la aportación de una línea de avales por importe de 42.126 miles de euros que se encontraba vigente.

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

administrativa ante el Tribunal Económico Administrativo Central.

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

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

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

Con fecha 19 de julio de 2024, fue formulada demanda ante la Audiencia Nacional. El 11 de febrero de 2025 se notificó diligencia de ordenación del Letrado de la Administración de Justicia en la que se tiene por contestada la demanda, se fija la cuantía del procedimiento y, habiéndose solicitado el recibimiento a prueba, habiéndose confirmado su aportación el 19 de febrero de 2025.

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

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman, apoyándose en la opinión de sus asesores fiscales, que es probable que sus pretensiones sean estimadas favorablemente en vía judicial, no resultando finalmente importe a alguno a regularizar, razón por la que no han registrado provisión alguna en las Cuentas Anuales Consolidadas del 2025 ni en los actuales Estados Financieros intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2026.

Finalmente, a fecha de estos estados financieros intermedios, no tenemos conocimiento de la existencia de otros asuntos de naturaleza pre-contenciosa no mencionados anteriormente. En concreto, no tenemos conocimiento de que ningún organismo regulador (Banco de España, CNMV u otros) esté llevando a cabo una inspección o investigación en la que se haya advertido la existencia de posibles sanciones o responsabilidades.

(16) INGRESOS ORDINARIOS

El detalle de ingresos ordinarios a 30 de junio de 2026 y a 30 de junio de 2025 es el siguiente:

	Miles de euros 30.06.2026 (*)	Miles de euros 30.06.2025 (*)
	Ingresos ordinarios	Ingresos ordinarios
Total	45.134	47.071

(*) Datos no auditados

(17) OTROS GASTOS

El detalle del epígrafe "Otros gastos" a 30 de junio de 2026 y 30 de junio de 2025 es como sigue:

	Miles de euros	
	30.06.2026 (*)	30.06.2025 (*)
Servicios de profesionales independientes	5.731	6.330
Primas de seguros	698	784
Gastos bancarios	9	50
Publicidad y propaganda	471	648
Suministros	14	17
Tributos	1.696	1.938
Pérdidas por deterioro de valor e incobrabilidad de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 7)	321	244
Otros gastos	1.473	1.327
	10.414	**11.338**

(*) Datos no auditados

Dentro de la partida "Servicios de profesionales independientes" se recoge principalmente el importe correspondiente a la remuneración de Grupo Lar Management Services Iberia, S.L., gestor de los activos del Grupo.

Asimismo, en la partida "Pérdidas por deterioro de valor e incobrabilidad de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" se recoge el movimiento de la provisión por deterioro y deterior de deudores, de las cuentas por cobrar del periodo.

(18) RESULTADO DEL EJERCICIO

La aportación de cada una de las sociedades al resultado neto consolidado a 31 de diciembre de 2025 fue el siguiente:

	31.12.2025
Helios RE SOCIMI, S.A.	(89.367)
LE Retail Hiper Albacenter, S.A.U.	2.455
LE Retail As Termas, S.L.U.	13.300
LE Retail Hiper Ondara, S.L.U.	43.391
LE Retail Vidanova Parc, S.L.U.	6.936
LE Retail El Rosal, S.L.U.	12.565
LE Retail Lagoh, S.L.U.	26.650
LE Retail Vistahermosa, S.L.U.	79
LE Retail Sagunto II, S.L.U.	(109)
LE Retail Anec Blau, S.L.U.	11.554
LE Retail Albacenter, S.L.U.	5.273
LE Retail Txingudi, S.L.U.	3.718
LE Retail Las Huertas, S.L.U.	211
LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U.	14.248
LE Retail Abadía, S.L.U.	9.811
LE Retail Rivas, S.L.U.	(2)
Global Giste, S.L.	(4)
Resultado antes de impuestos	**60.709**
Impuesto sobre Beneficios	-
Beneficio después de impuestos	**60.709**

(19) SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS Y ASOCIADAS

(a) Transacciones y saldos con partes vinculadas y asociadas

Contratos de gestión

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

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

A 30 de junio de 2026 se han devengado los siguientes honorarios en virtud de los nuevos contratos, con HREIS Innova, S.L.U. 374 miles de euros (616 miles de euros a 30 de junio de 2025) y con Grupo Lar Management Services Iberia, S.L.U. 2.666 miles de euros (2.812 miles de euros a 30 de junio de 2025).

Otros contratos con partes asociadas

Adicionalmente, el Grupo formalizó Contratos de Gestión y Recomercialización y de Gerencia con la sociedad vinculada ARKER Smart Management, S.L. (anteriormente denominada Gentalia 2006, S.L.) sobre la que el Grupo mantiene una participación indirecta del 23% , con vigencia hasta el 31 de marzo de 2030. Los honorarios correspondientes a estos contratos se calculan de acuerdo, entre otros, a la superficie bruta alquilable e ingresos de cada activo inmobiliario.

En este sentido, la contraprestación estimada durante la duración total de estos contratos es de aproximadamente de 29,3 millones de euros.

A 30 de junio de 2026 el gasto incurrido por este concepto asciende a 1.623 miles de euros (1.503 miles de euros a 30 de junio de 2025), de los cuales 263 miles de euros se encontraban pendientes de pago a 30 de junio de 2026 (584 miles de euros a 30 de junio de 2025).

(b) Información relativa a Administradores de la Sociedad Dominante y personal del Grupo

Las retribuciones percibidas a 30 de junio de 2026 y 30 de junio de 2025 por los miembros del Consejo de Administración y del personal, clasificadas por conceptos, han sido los siguientes:

	Miles de euros			
	30.06.2026 (*)			
	Sueldos	Otros gastos sociales	Dietas	Primas de seguro
Consejo de Administración	-	-	-	76*
Personal	321	-	-	-

(*) Datos no auditados

	Miles de euros			
	30.06.2025 (*)			
	Sueldos	Otros gastos sociales	Dietas	Primas de seguro
Consejo de Administración	-	-	-	155*
Alta Dirección	523	-	-	-

(*) Datos no auditados

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

A 30 de junio de 2026 no ha habido dietas al Consejo de Administración, a 30 de junio de 2025 no hubo dietas al Consejo de Administración.

A 30 de junio de 2026 la Sociedad Dominante tiene cinco consejeros, tres de ellos mujeres y dos hombres (a 31 de diciembre de 2025 la Sociedad Dominante tenía cinco consejeros, tres mujeres y dos hombres).

A 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025, no existen anticipos ni créditos concedidos a miembros del Consejo de Administración y al personal de la empresa.

(20) INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS

El número medio de empleados del Grupo a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 desglosado por categorías ha sido el siguiente:

	30.06.2026 (*)	31.12.2025
Categoría profesional		
Directivo	2	2
Gerente	1	1
Total	3	3

(*) Datos no auditados

Asimismo, la distribución por sexos del Grupo a 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025 es como sigue:

	Número			
	30.06.2026 (*)		31.12.2025	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Directivo	1	1	1	1
Gerente	1	-	1	-
Total	2	1	2	1

(*) Datos no auditados

Adicionalmente, a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el Grupo no cuenta con ningún empleado con una discapacidad mayor o igual al 33%.

(21) HECHOS POSTERIORES

Con fecha 12 de agosto de 2026, la Sociedad ha llegado a un acuerdo con NEPI Rockcastle, N.V. para la venta del parque comercial Megapark, ubicado en Barakaldo, por un importe total aproximado de 254 millones de euros.

Con fecha 30 de septiembre de 2026, el Grupo ha procedido a la transmisión del inmueble.

El valor del balance y la cuenta de pérdidas y ganancias de Helios RE SOCIMI, S.A. individual a 30 de junio de 2026 es el siguiente:

Activo	30.06.2026(*)	31.12.2025
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	1.185.422	1.185.569
Instrumentos de patrimonio	453.353	453.500
Créditos a empresas	732.069	732.069
Inversiones financieras a largo plazo	670	1.242
Otros activos financieros a largo plazo	670	1.242
Total activo no corriente	**1.195.445**	**1.186.811**
Existencias	59	38
Anticipos a proveedores	59	38
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	166	4.355
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	55	24
Clientes, empresas del grupo y asociadas	100	3.101
Otros créditos con las Administraciones Públicas	11	858
Activos por impuesto corriente	-	372
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	1.191	-
Créditos a empresas	587	-
Otros activos financieros	604	-
Inversiones financieras a corto plazo	2.034	2
Derivados	2.034	-
Otros activos financieros	-	2
Periodificaciones a corto plazo	1.859	40
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	31.019	21.330
Tesorería	31.019	21.330
Total activo corriente	**36.329**	**25.765**
Total activo	**1.231.774**	**1.212.576**

(*) Datos no auditados

Patrimonio Neto y Pasivo	30.06.2026(*)	31.12.2025
Fondos propios		
Capital	167.386	167.386
Capital escriturado	167.386	167.386
Prima de emisión	76.661	76.661
Reservas	182.092	182.092
Legal y estatuarias	31.478	31.478
Otras reservas	150.614	150.614
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(13.139)	-
Otras aportaciones de socios	240	240
Resultado del ejercicio	(7.717)	(13.139)
Ajustes por cambio de valor	2.620	(122)
Total patrimonio neto	**408.143**	**413.118**
Deudas a largo plazo	777.736	776.298
Deudas con entidades de crédito	718.664	717.226
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	59.072	59.072
Total pasivo no corriente	**777.736**	**776.298**
Deudas a corto plazo	15.670	17.989
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	15.602	16.623
Derivados	56	1.348
Otros pasivos financieros	13	18
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	23.292	447
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6.932	4.724
Proveedores a corto plazo, empresas vinculadas	11	30
Acreedores varios	6.705	2.261
Personal	175	132
Otras deudas con las Administraciones Públicas	40	2.301
Total pasivo corriente	**45.894**	**23.160**
Total patrimonio neto y pasivo	**1.231.774**	**1.212.576**

(*) Datos no auditados

	30.06.2026(*)	30.06.2025(*)
Operaciones continuadas		
Importe neto de la cifra de negocios	17.664	-
Ingresos procedentes de participaciones en instrumentos de patrimonio	855	-
Ingresos financieros con empresas de grupo	16.809	-
Gastos de personal	(321)	(523)
Sueldos, salarios y asimilados	(313)	(495)
Cargas sociales	(9)	(28)
Otros gastos de explotación	(1.153)	(4.787)
Servicios exteriores	(1.153)	(4.787)
Amortización del inmovilizado	-	(1)
Resultado de explotación	**16.189**	**(5.311)**
Ingresos financieros	537	1.310
De valores negociables y otros instrumentos financieros	537	1.310
De empresas del grupo	-	281
De terceros	537	1.029
Gastos financieros	(24.682)	(43.817)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	(3.808)	(102)
Por deudas con terceros	(20.874)	(43.714)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financiero	(141)	-
Resultados por enajenaciones y otras	(141)	-
Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	380	-
Resultado financiero	**(23.906)**	**(42.507)**
Resultado antes de impuestos	**(7.717)**	**(47.818)**
Impuestos sobre beneficios	-	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas	(7.717)	(47.818)
Resultado del ejercicio	**(7.717)**	**(47.818)**

(*) Datos no auditados

Formulación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026

Reunidos los miembros del Consejo de Administración de Helios RE SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.), con fecha de 27 de octubre de 2026 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026. Los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

Firmantes:

Dña. Vanesa Gelado Crespo
(Presidenta)

Dña. María Isabel Plaza Hernández

Dña. Lucía Martínez-Noriega Campuzano

D. José Manuel Llovet Barquero

D. Luis Jaime de Antonio Rodríguez

Madrid, a 27 de octubre de 2026