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

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

Cuentas Anuales Consolidadas e
Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

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

Shape the future
with confidence

Shape the future
with confidence

Ernst & Young, S.L.
C/ Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid

Tel: 902 365 456
Fax: 915 727 238
ey.com

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

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

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Domicilio Social: Calle de Raimundo Fernández Villaverde, 65. 28003 Madrid - Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 9.364 general, 8.130 de la sección 3ª del Libro de Sociedades, folio 68, hoja nº 87.690-1, inscripción 1ª. C.I.F. B-78970506.

A member firm of Ernst & Young Global Limited.

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de Inversiones inmobiliarias

Descripción

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

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

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

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

Nuestra respuesta

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

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

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

Otras cuestiones

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

Otra información: Informe de gestión consolidado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores de la Sociedad dominante.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

- Planificamos y ejecutamos la auditoría del grupo para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o de las unidades de negocio del Grupo como base para la formación de una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los Administradores de HELIOS RE SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.), determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº S0530)

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

Fernando González Cuervo
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº 21268)

26 de marzo de 2026

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

Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio 2025

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

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

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

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

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

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

Estado de Situación Financiera Consolidado

31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

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

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

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

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

Estado de Situación Financiera Consolidado

31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

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

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

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

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

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

(Expresado en miles de euros)

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

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

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

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

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

(Expresado en miles de euros)

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

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

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

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

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

	Capital (Nota 12a)	Prima de emisión (Nota 12b)	Otras reservas (Nota 12c)	Otras aportaciones	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del periodo	Socios minoritarios	Ajustes por cambios de valor	Total patrimonio neto
Saldo a 31 de diciembre de 2023	**15**	**-**	**-**	**-**	**(1)**	**-**	**-**	**-**	**14**
Total ingresos y gastos reconocidos en el período	-	-	-	-	-	148.851	(506)	-	**148.345**
Operaciones con socios o propietarios:	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**		**-**
Distribución del resultado:	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**		**-**
A Reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
A Dividendos (Nota 13e)	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
Incremento de capital y prima de emisión	13.868	262.502	964	-	-	-	-		**277.334**
Desembolsos pendientes	45	-	-	-	-	-	-	-	**45**
Otras aportaciones de socios	-	-	2.010	-	-	-	-	-	**2.010**
Variaciones del perímetro (Nota 3c)				-	-	-	69.082	-	**69.082**
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	(2.140)	**(2.140)**
Saldo a 31 de diciembre de 2024 (*)	**13.928**	**262.502**	**2.974**	**-**	**(1)**	**148.851**	**68.576**	**(2.140)**	**494.690**
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	-	60.709	-	-	**60.709**
Operaciones con socios y propietarios (Nota 12e)	-	-	14.730	-	-	(506)	(68.576)	-	**(54.352)**
Distribución del resultado	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
A reservas	-	-	148.345	-	-	(148.345)	-	-	**-**
A dividendos (Nota 12d)	-	-	(31.800)	-	-	-	-	-	**(31.800)**
Otras variaciones (Nota 12a)	-	1	15.638	-	-	-	-	2.018	**17.657**
Impacto fusión inversa	153.458	(185.842)	32.161	240	1	-	-	-	**18**
Saldo a 31 de diciembre de 2025	**167.386**	**76.661**	**182.048**	**240**	**-**	**60.709**	**-**	**(122)**	**486.922**

(*) Refleja el consolidado de Helios RE SOCIMI, S.A. como sociedad dominante (anterior consolidado de Helios RE, S.A.)
Las notas 1 a 29 descritas en la Memoria consolidada, forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado.

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

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

	Notas	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024 (*)
A) Flujos de efectivo de las actividades de explotación		**31.161**	**(5.328)**
Resultado del ejercicio antes de impuestos		*60.709*	*148.345*
Ajustes del resultado		*16.206*	*(163.261)*
Beneficios / Pérdidas por ajustes de valor razonable de inversiones inmobiliarias	7	(64.097)	-
Correcciones valorativas por deterioro de operaciones comerciales	4f	(4.404)	-
Ingresos financieros	23	(1.898)	-
Gastos financieros	23	86.605	9.964
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	4f	-	-
Participación en beneficios del ejercicio de las asociadas			-
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias			-
Variación del valor razonable de los instrumentos financieros			790
Diferencia negativa de consolidación			(174.015)
Cambios en el capital corriente		***22.642***	***15.016***
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		(8.741)	-
Otros activos Corrientes		995	-
Otros activos y pasivos corrientes y no corrientes		57.819	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		(25.921)	15.016
Otros pasivos Corrientes		(1.510)	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(68.396)**	***(5.428)***
Pagos de intereses	15	(69.504)	(5.428)
Pagos por impuesto de sociedades			-
Cobro de intereses		1.108	-
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión		**79.045**	**(316.754)**
Pagos por inversiones		***(59.365)***	***(316.7544)***
Inversiones inmobiliarias	7	(5.013)	-
Pago por compra de acciones		(54.352)	-
Salida neta de caja en la adquisición de negocios			(316.754)
Cobros por desinversiones y dividendos		***138.411***	***-***
Enajenación de inversiones inmobiliarias	9	138.411	-
Liquidación de participaciones en puesta en equivalencia	4f	-	-
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación		**(356.421)**	**596.661**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		***15.449***	***208.872***
Adquisición / enajenación de instrumentos de patrimonio	12d	15.449	208.872
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		***(340.279)***	***387.789***
Emisión de Deudas con entidades de crédito	15	1.243.794	600.482
Emisión de Deudas con empresas del grupo			193.832
Devolución y amortización de:			
Obligaciones y otros valores negociables	15	(180.238)	(406.525)
Deudas con entidades de crédito	15	(1.403.835)	-
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		***(31.800)***	***-***
Pagos por dividendos	12e	(31.800)	-
E) Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes		**(246.215)**	**274.579**
F) Efectivo y equivalentes al inicio del periodo		**274.593**	**14**
G) Efectivo y equivalentes al final del periodo		**28.378**	**274.593**

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

Las notas 1 a 29 descritas en la Memoria consolidada forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado.

(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).

Oferta pública de adquisición

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

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

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

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

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

El 4 de agosto de 2025 el accionista único de Lar España Real Estate SOCIMI, S.AU. (sociedad Absorbente) y la junta general de accionistas de Helios RE SOCIMI, S.A.. (sociedad Absorbida) han aprobado por unanimidad la fusión por absorción inversa de la Sociedad Absorbida por parte de la Sociedad Absorbente, resultando en la sociedad Helios RE SOCIMI, S.A. La fusión implica la transmisión en bloque, a título universal, del patrimonio íntegro de la Sociedad Absorbida a favor de la Sociedad Absorbente, que adquirirá por sucesión universal todos los derechos y obligaciones de la Sociedad Absorbida, produciéndose la extinción, vía disolución sin liquidación de la Sociedad Absorbida.

La adquisición y posterior fusión no ha supuesto un cambio en los procesos organizativos de la Sociedad ni sus principales actividades, si bien supuso el acuerdo de nuevos contratos de gestión de Inversiones inmobiliarias con Grupo Lar Management Services Iberia, S.L.U., unos contratos sobre servicios de gerencia y gestión de inmuebles con Gentalia 2006, S.L.U. y un contrato de servicios estratégicos y asesoramiento con HREIS Innova, S.L.U.

Objeto social

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

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

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

La Sociedad Dominante y las sociedades participadas por la misma, a excepción de Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L., que fue liquidada durante el ejercicio 2024, se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En la Nota 1 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 se describieron los principales requisitos de inversión de este tipo de sociedades.

La composición del Grupo a 31 de diciembre de 2025 estando todas participadas directamente por la Sociedad Dominante del Grupo, Helios Re SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.) y su método de integración en los Estados Financieros Consolidados es la siguiente:

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

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

Fusión por absorción inversa

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

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

La operación constituye una combinación de negocios entre empresas del grupo, al estar ambas sociedades controladas indirectamente por los mismos accionistas (Hines European Real Estate Partners III SCSp y Grupo Lar Retail Investments, SOCIMI, S.A.). En consecuencia, la Sociedad ha aplicado el criterio de valores contables, de acuerdo con IFRS 3 Combinaciones de Negocios.

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

A la fecha de efectos contables (1 de enero de 2025), la Sociedad absorbente ha integrado el patrimonio de Helios RE, S.A. por sus valores contables.

Como consecuencia de la fusión, la inversión que la absorbida mantenía en Helios RE SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada LAR España Real Estate SOCIMI, S.A.) ha sido dada de baja. La diferencia entre el valor contable de dicha inversión y el patrimonio neto recibido de la sociedad absorbida se ha registrado en el epígrafe "Reservas de fusión", dentro del patrimonio neto, conforme al método de valores contables. Los impactos de dicha operación vienen desglosados en la Nota 12.

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

(2) BASES DE PRESENTACIÓN

(a) Marco normativo de información financiera

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

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

Con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Helios Re SOCIMI S.A. y Sociedades Dependientes a 31 de diciembre de 2025 y del rendimiento financiero consolidado, de sus flujos de efectivo consolidados y de los cambios en el patrimonio neto consolidado correspondientes al ejercicio 2025, estas cuentas anuales consolidadas han sido preparadas aplicando las normas vigentes a 31 de diciembre de 2025.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2024 fueron aprobadas, por el accionista único, en junta general de Helios RE SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.) celebrada el 6 de marzo de 2025.

(b) Moneda funcional y de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 se presentan en miles de euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad Dominante.

(c) Comparación de la información

Conforme a lo exigido en las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea, la información contenida en estos estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio 2024, que debido a la fusión inversa (nota 4.f) se corresponde con las cifras del consolidado preparado por Helios RE, S.A. como sociedad dominante en el ejercicio anterior.

La aplicación de los principales criterios contables en los ejercicios 2025 y 2024 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos, excepto por lo descrito en la Nota 2e.

(d) Estimaciones contables relevantes e hipótesis y juicios relevantes en la aplicación de las políticas contables

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante del Grupo.

La preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo de conformidad con NIIF-UE requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo.

En este sentido, se resume a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de los estados financieros consolidados.

(i) *Estimaciones contables relevantes e hipótesis*

- Cálculo de valores razonables de las inversiones inmobiliarias aplicando modelos de valoración (Notas 5a y 7).
- Evaluación del cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Notas 1, 20 y 21a.v).
- Corrección valorativa por insolvencias de clientes (Notas 5c y 21).
- La evaluación de provisiones y contingencias (Notas 5c, 5j y 20d).
- La gestión del riesgo financiero (Nota 21).

(ii) *Cambios de estimación*

A pesar de que las estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante se han realizado en función de la mejor información disponible a 31 de diciembre de 2025, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en los estados financieros consolidados de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos periodos se registraría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva.

(e) Normas e interpretaciones adoptadas a partir del 1 de enero de 2025

Durante el ejercicio 2025 entraron en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2025:

Aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2025:

Modificaciones a la NIC 21 "Efectos de las variaciones en los tipos de cambio de las monedas extranjeras": Ausencia de Convertibilidad.

Esta modificación en la NIC 21 responde a aquellas situaciones en las que la que puedan surgir dificultades en el tipo de cambio entre dos divisas. Esto puede suceder, por ejemplo, en caso de que un gobierno imponga control de capitales en importaciones y exportaciones, o cuando existan limitaciones a la cantidad de divisa que puede cambiarse al tipo de cambio oficial, lo que pueda llevar a las compañías a recurrir a mercados no oficiales.

La modificación clarifica cuándo una divisa es convertible en otra y cómo se puede determinar el tipo de cambio en caso de que ocurran algunas de las circunstancias anteriormente mencionadas.

Esta modificación es aplicable a partir del 1 de enero de 2025 y no ha supuesto ningún efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo al 31 de diciembre de 2025.

Normas e interpretaciones emitidas por el IASB, pero que no son aplicables en el periodo

Las siguientes normas no estaban en vigor en el ejercicio 2025, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Norma, interpretación o modificación	**Fecha de adopción por la UE**	**Fecha de aplicación en la UE**	**Fecha de aplicación del IASB**
Mejoras anuales (volumen 11)	9 de julio 2025	1 de enero 2026	1 enero 2026
Clasificación y medición de Instrumentos Financieros (Modificaciones a las NIIF 9 y NIIF 7)	28 de mayo 2025	1 de enero 2026	1 enero 2026
Contratos de electricidad renovable (Modificaciones a las NIIF 9 y NIIF 7)	30 de junio 2025	1 de enero 2026	1 enero 2026
NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros	Pendiente	Pendiente	1 enero 2027
Modificaciones a la NIC 1 Efectos de cambios en los tipos de cambio: Conversión a una moneda de presentación hiperinflacionaria	Pendiente	Pendiente	1 enero 2027
NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	Pendiente	Pendiente	1 enero 2027

El Grupo tiene la intención de adoptar las normas, interpretaciones y modificaciones a las normas emitidas por el IASB, que no son de aplicación obligatoria en la Unión Europea a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, cuando entren en vigor, si le son aplicables. Aunque el Grupo está actualmente analizando su impacto, en base a los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre sus cuentas anuales consolidadas.

(3) APLICACIÓN DEL RESULTADO

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

	Euros
Bases de reparto	
Pérdidas del ejercicio	(13.139.717)
Aplicación	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(13.139.717)

(4) PRINCIPIOS DE CONSOLIDACIÓN

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para aquellas sociedades sobre las que se tiene la mayoría de voto en sus órganos de representación y decisión o, sin tenerla, se ejerce la gestión efectiva de las mismas, y por el método de participación para aquellas sociedades multigrupo gestionadas conjuntamente con terceros.

Los estados financieros de las sociedades del Grupo utilizados en el proceso de consolidación son los correspondientes al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2025.

(a) Entidades dependientes

Se consideran entidades dependientes, incluyendo entidades estructuradas, aquellas sobre las que la Sociedad Dominante, directa o indirectamente, a través de dependientes, ejerce el control.

La Sociedad Dominante controla a una entidad dependiente cuando por su implicación en ella está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables y tiene la capacidad de influir en dichos rendimientos a través del poder que ejerce sobre la misma. La Sociedad Dominante tiene el poder cuando posee derechos sustantivos en vigor que le proporcionan la capacidad de dirigir las actividades relevantes. La Sociedad Dominante está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables por su implicación en la entidad dependiente cuando los rendimientos que obtiene por dicha implicación pueden variar en función de la evolución económica de la entidad.

Los ingresos, gastos y flujos de efectivo de las entidades dependientes se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha de adquisición, que es aquella, en la que el Grupo obtiene efectivamente el control de las mismas. Las entidades dependientes se excluyen de la consolidación desde la fecha en la que se ha perdido el control.

Las transacciones y saldos mantenidos con empresas del Grupo y los beneficios o pérdidas no realizados han sido eliminados en el proceso de consolidación.

Las políticas contables de las entidades dependientes se han adaptado a las políticas contables del Grupo, para transacciones y otros eventos que, siendo similares, se hayan producido en circunstancias parecidas.

Las cuentas anuales o estados financieros de las entidades dependientes utilizados en el proceso de consolidación están referidos a la misma fecha de presentación y mismo periodo que los de la Sociedad Dominante.

En el Anexo I de esta Memoria de las cuentas anuales consolidadas se detallan las sociedades dependientes, así como la información relacionada con las mismas.

(b) Negocios Conjuntos

Se entiende por "negocios conjuntos" los acuerdos contractuales en virtud de los cuales dos o más entidades ("partícipes") participan en entidades (multigrupo) o realizan operaciones o mantienen activos de forma tal, que cualquier decisión estratégica de carácter financiero u operativo que los afecte, requiere el consentimiento unánime de todos los partícipes.

En las cuentas anuales consolidadas, los negocios conjuntos se valoran por el método de participación que consiste en la incorporación en la línea del estado de situación financiera consolidado "Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación" del valor de los activos netos y fondo de comercio si lo hubiere, correspondiente a la participación poseída en la sociedad asociada. El resultado neto obtenido en cada ejercicio correspondiente al porcentaje de participación en estas sociedades se refleja en el estado de resultado global consolidado como "Participación en Beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación".

En el Anexo I de esta Memoria de las cuentas anuales consolidadas se detallan los negocios conjuntos, así como la información relacionada con las mismas.

(c) Combinaciones de negocios

En las combinaciones de negocios, el Grupo aplica el método de adquisición. La fecha de adquisición es aquella en la que el Grupo obtiene el control del negocio adquirido. La contraprestación transferida se determina en la fecha de adquisición por la suma de los valores razonables de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio neto emitidos por el Grupo a cambio del control de la entidad adquirida. Los costes de adquisición, tales como los honorarios profesionales, no forman parte del coste de la combinación de negocios y se imputan al Estado de Resultado Global Consolidado.

Por otro lado, la contraprestación contingente, en su caso, se valora a valor razonable a la fecha de adquisición. La modificación posterior del valor razonable de la contraprestación contingente se imputa a la cuenta de resultados consolidada salvo que dicha modificación tenga lugar dentro del límite de tiempo de un año que se establece como periodo de contabilidad provisional, en cuyo caso modificará el fondo de comercio.

El fondo de comercio se calcula como la diferencia entre la suma de la contraprestación transferida, más los intereses minoritarios, más el valor razonable de cualquier participación previa en la adquirida, menos los activos netos identificables de la adquirida.

En el caso de que el coste de adquisición de los activos netos identificables fuese inferior a su valor razonable, este menor valor se reconoce en el Estado de Resultado Global Consolidado del ejercicio.

(d) Homogeneización de partidas

Con el objeto de presentar de forma homogénea las distintas partidas que componen estas cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en la consolidación, los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante, existiendo, con carácter general, normas de valoración uniformes.

Durante el ejercicio 2025 y el ejercicio 2024 la fecha de cierre contable de las cuentas anuales de todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación fue la misma, siendo ésta coincidente con la fecha de cierre de la Sociedad Dominante.

(e) Perímetro de consolidación

En el Anexo I de las presentes cuentas anuales consolidadas se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha y sobre las integradas por el método de la participación a 31 de diciembre de 2025 y 2024.

En este sentido, durante los ejercicios 2025 y 2024 la composición del perímetro de consolidación ha sido la siguiente:

Ejercicio 2025

Nombre	Incorporación	Actividad	% Participación	Método de consolidación
LE Retail Hiper Ondara, S.L.U.	Adquisición	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
LE Retail Vidanova Parc, S.L.U.	Adquisición	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
LE Retail As Termas, S.L.U.	Adquisición	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
LE Retail Hiper Albacenter, S.A.U.	Constitución	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
LE Retail El Rosal, S.L.U.	Adquisición	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
LE Retail Lagoh, S.L.U.	Constitución	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
LE Retail Sagunto II, S.L.U.	Constitución	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	100%	Global
LE Retail Vistahermosa, S.L.U.	Constitución	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
LE Retail Anec Blau, S.L.U.	Constitución	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
LE Retail Albacenter, S.L.U.	Constitución	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
LE Retail Txingudi, S.L.U.	Constitución	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
LE Retail Las Huertas, S.L.U.	Constitución	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U.	Adquisición	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
LE Retail Rivas, S.L.U.	Adquisición	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global
Global Giste, S.L.	Adquisición	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	100%	Global

(*) Con fecha 17 de diciembre de 2025 se ha procedido a la venta de las participaciones de LE Retail Abadía, S.L.U.

Ejercicio 2024

Nombre	Incorporación	Actividad	% Participación	Método de consolidación
Lar España Real Estate SOCIMI S.A.	Adquisición	Adquisición y promoción inmobiliaria	92,18%	Global

Con fecha 27 de diciembre de 2024 la Sociedad Dominante liquidó el valor de las participaciones de la OPA y se hizo con el 92,18% de las participaciones de la sociedad Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. mediante aportaciones no dinerarias y una oferta pública de adquisición (OPA) voluntaria.

Como resultado de la adquisición, el Grupo Helios consolidó a Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. en sus estados financieros y registró los activos y pasivos adquiridos a su valor razonable de acuerdo con lo establecido en la NIIF 3 - Combinaciones de Negocios. La contraprestación total transferida ascendió a 640.300 miles de euros, que incluye el valor liquidado por la OPA y el valor razonable de las aportaciones no dinerarias.

La fecha de toma de control fue determinada como el 27 de diciembre de 2024. En este sentido, dada la cercanía de la misma al 31 de diciembre de 2024 el ejercicio de integración de los activos y pasivos de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. se realizó tomando en consideración las cifras del subgrupo a dicha fecha ajustando únicamente transacciones significativas y materiales ocurridas entre el 27 de diciembre y el cierre del ejercicio 2024. A continuación, se presenta el desglose de los activos netos adquiridos y su correspondiente ajuste a valor razonable:

	Miles de euros		
	Valor en libros (*)	Ajuste de valor	Valor razonable
Activos no corrientes	**1.353.831**	**-**	**1.353.831**
Inmovilizado intangible	1	-	1
Inversiones inmobiliarias	1.339.018	-	1.339.018
Inversiones financieras a largo plazo	14.812	-	14.812
Activos corrientes	**268.012**	**(3.541)**	**264.471**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	13.134	(3.541)	9.593
Otros activos corrientes	1.849	-	1.849
Efectivo y equivalentes	253.029	-	253.029
Pasivos no corrientes	**(614.940)**	**3.365**	**(611.575)**
Emisión de bonos y otros valores negociables	(581.001)	3.365	(577.636)
Deuda bancaria	286	-	286
Pasivos por impuesto diferido	(12.990)	-	(12.990)
Otros pasivos no corrientes	(21.235)	-	(21.235)
Pasivos corrientes	**(123.347)**	**17**	**(123.330)**
Emisión de bonos y otros valores negociables	(2.956)	17	(2.939)
Deuda bancaria a corto plazo	(87.220)	-	(87.220)
Otras deudas y proveedores	(33.171)	-	(33.171)
Total activos netos adquiridos	**883.556**	**(159)**	**883.397**

Socios minoritarios	**69.082**
Contraprestación transferida por el 92,18%	**640.300**
Diferencia negativa de consolidación	**174.015**

(*) Importes contabilizados bajo NIIF. En particular, las inversiones inmobiliarias se contabilizan de acuerdo con la NIC 40 "Inversiones Inmobiliarias" y se valoran por su valor razonable determinado por su valoración al 31 de diciembre de 2024, que a efectos prácticos se considera igual a la valoración a 27 de diciembre de 2024

El importe total de la contraprestación transferida por el 92,18% se correspondió principalmente con la salida neta de caja entregada en la combinación de negocios que ascendió a 569.783 miles de euros, así como al valor razonable de las participaciones aportadas por parte de Grupo Lar Retail Investments, S.L. cuyo importe ascendió a 70.517 miles de euros.

Los socios externos corresponden a los accionistas que no se incorporaron a la OPA el día 27 de diciembre por el 7,82% de las acciones de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. A fecha de la transacción ascienden a 69.082 miles de euros, igual al valor neto de los activos por 883.397 miles de euros multiplicados por este 7,82%.

Debido a que el valor de la contraprestación transferida, 640.300 miles de euros, es inferior al valor razonable de los activos netos adquiridos, 814.315 miles de euros, procedió el reconocimiento de una diferencia negativa de consolidación que, de acuerdo con NIIF 3, y procedió a reconocer como un ingreso en la cuenta de resultados por 174.015 miles de euros.

No existen activos o pasivos de contraprestación contingente relacionados con esta combinación de negocios.

Cabe señalar que los activos y pasivos fiscales consolidados a 31 de diciembre de 2024 provienen exclusivamente de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. En particular, los activos fiscales incluyen 4.758 miles de euros por saldos deudores con la Hacienda Pública por IVA y 952 miles de euros por retenciones practicadas, totalizando 5.710 miles de euros. Por su parte, los pasivos fiscales ascienden a 15.132 miles de euros e incluyen 1.986 miles de euros por saldos acreedores de IVA, 142 miles de euros por IRPF, 6 miles de euros por Impuesto sobre Sociedades, 8 miles de euros por Seguridad Social y 12.990 por pasivos por impuesto diferido.

Asimismo, en relación con el pasivo por impuesto diferido registrado en la combinación de negocios por importe de 12.990 miles de euros, debe señalarse que dicho importe se originó en la compra previa realizada por Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. del 100% del capital social de las sociedades LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U. y LE Retail Abadía, S.L.U., como consecuencia del ajuste a valor razonable de los activos adquiridos en dicha combinación de negocios, al tratarse de sociedades que en el momento de su adquisición no estaban adheridas al régimen fiscal especial SOCIMI. En base a la mejor estimación de los Administradores la adquisición descrita en los párrafos anteriores, se han reconocido como combinaciones de negocio de acuerdo con la NIIF 3.

En este sentido, no reconocieron activos o pasivos por impuesto diferidos adicionales teniendo en consideración la tributación al 0% contemplado en el régimen SOCIMI.

Adicionalmente, como parte de la combinación de negocio el Grupo absorbió los procedimientos fiscales detallados en la Nota 18 e. En base a la mejor interpretación de los administradores, con la asistencia de expertos fiscales, dichos procedimientos se ha considerado que es probable que se consideren las pretensiones del Grupo, motivo por el cual no se registra provisión alguna. Adicionalmente, los Administradores no han incluido los pasivos contingentes derivados de los mismos como parte del ejercicio de combinación de negocios descrito anteriormente.

La contabilización de las combinaciones de negocios, en la medida que el Grupo dispone de un plazo de doce meses desde la fecha de adquisición para considerar que dicha contabilización se ha completado, puede ser reevaluada en dicho periodo.

(f) Cambios en la composición del Grupo

En la Nota 4.e y Anexo I de las presentes cuentas anuales consolidadas se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo consolidadas por integración global o por el método de la participación.

En el ejercicio 2025 y 2024 se han producido los cambios en la composición del grupo comentados a continuación.

Fusión inversa

Con fecha 8 de septiembre de 2025, quedó inscrita en el Registro Mercantil la fusión por absorción inversa entre Helios RE, S.A. (sociedad absorbida) y Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. (sociedad absorbente). Tras su inscripción, la sociedad absorbente adoptó la denominación de la sociedad absorbida, pasando a denominarse Helios RE SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad").

La fusión fue aprobada por las juntas universales de ambas sociedades el 22 de mayo de 2025, de acuerdo con el proyecto común de fusión, estableciéndose efectos contables retroactivos desde el 1 de enero de 2025 para fines de registro y presentación financiera del Grupo.

La operación se enmarca con un propósito económico de reorganización y simplificación societaria del Grupo, cuyo objetivo principal ha sido racionalizar la estructura corporativa y concentrar las actividades y funciones en la entidad cotizada (SOCIMI), reforzando la eficiencia operativa y financiera, la gobernanza y la homogeneización de procesos de reporting y control a nivel de Grupo. En términos económicos, la transacción no ha supuesto un cambio en el control último del negocio, sino una reordenación interna de sociedades bajo el mismo perímetro de control.

A la fecha de efectos contables (1 de enero de 2025), la Sociedad absorbente ha integrado el patrimonio de Helios RE, S.A. por sus valores contables.

Como consecuencia de la fusión, la inversión que la absorbida mantenía en Helios RE SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.) ha sido dada de baja. La diferencia entre el valor contable de dicha inversión y el patrimonio neto recibido de la sociedad absorbida se ha registrado en el epígrafe "Reservas de fusión", dentro del patrimonio neto, conforme al método de valores contables.

No se reconoce fondo de comercio ni ajustes a valor razonable derivados de la operación.

Los activos y pasivos de la entidad absorbida se incorporan al perímetro consolidado por sus valores en libros existentes inmediatamente antes de la reorganización.

No se reconoce resultado (ingreso o gasto) en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada como consecuencia directa de la fusión.

La aplicación de efectos contables desde el 1 de enero de 2025 se ha considerado consistente con los términos del proyecto de fusión y con la política definida por el Grupo para este tipo de reorganizaciones, a efectos de comparabilidad interna y presentación coherente de la información financiera consolidada del periodo.

Salidas del perímetro de consolidación en el ejercicio 2025

Con fecha 17 de diciembre de 2025, la Sociedad Dominante ha procedido a la venta del 100% de las participaciones de la sociedad LE Retail Abadia, S.L.U. a Redevco European Retail Parks Es Holdco Socimi, S.A. Esta operación ha supuesto un beneficio de 4.981 miles de euros en el Resultado Global Consolidado al 31 de diciembre de 2025.

Con fecha 20 de diciembre de 2024 se procedió a la disolución y liquidación de la sociedad Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. ya que la misma no contaba con actividad. Dicha liquidación supuso un impacto positivo de 26 miles de euros en el Resultado Global Consolidado a 31 de diciembre de 2024.

Entradas del perímetro de consolidación en el ejercicio 2025

Durante el ejercicio 2025 no han tenido lugar nuevas entradas en el perímetro de consolidación.

Entradas del perímetro de consolidación en el ejercicio 2024

Durante el ejercicio 2024 se compró de la sociedad Global Giste S.L.U., el 10 de julio de 2024. Por el momento la sociedad se encuentra sin actividad ya que no cuenta con ningún activo inmobiliario. La información sobre la sociedad adquirida y la contraprestación transferida es la siguiente:

Sociedad	Actividad Principal	Fecha de adquisición	Porcentaje de participación (derechos de voto) adquiridos	Contraprestación transferida (miles de euros)
Global Giste, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	10/07/2024	100%	4

	Miles de euros	
	Valor en libros	Valor razonable
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1	1
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-
Total activos netos	**1**	**1**
Contraprestación transferida por el 100%	**-**	**4**
Gasto obtenido en la adquisición de la sociedad		**(3)**

(5) PRINCIPIOS CONTABLES

(a) Inversiones inmobiliarias e inmovilizado intangible

Las inversiones inmobiliarias son inmuebles, incluidos aquellos en curso o en desarrollo para uso futuro como inversión inmobiliaria, que se mantienen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos del Grupo o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Los activos clasificados como inversiones inmobiliarias se encuentran en explotación con diversos inquilinos. El objeto de estos inmuebles es su arrendamiento a terceros. Los Administradores de la Sociedad Dominante, a la fecha de formulación, no consideran como altamente probable la enajenación de estos activos en el próximo año, por lo que han decidido mantener estos activos como inversiones inmobiliarias en el estado de situación financiera consolidada.

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del ejercicio y no son objeto de amortización. Los beneficios o pérdidas derivados de variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del periodo en que surgen.

Durante el periodo de ejecución de obras, se capitalizan los costes de ejecución y los gastos financieros. En el momento en que dicho activo entra en explotación, se registra a valor razonable.

Para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias el Grupo encarga a tasadores independientes, tasaciones de todos sus activos, al menos, a 30 de junio y 31 de diciembre de cada ejercicio. Los inmuebles se valoran de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a fecha de tasación. Para los edificios con superficies no alquiladas, estos son valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

Las ganancias y pérdidas por enajenaciones se determinan comparando los ingresos netos obtenidos en la venta con el valor en libros al inicio del ejercicio. Las ganancias se reconocen cuando se transfiere el control del activo al comprador. Estas se incluyen en la cuenta de Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado en el periodo de baja del activo.

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

(b) Arrendamientos

(i) Clasificación de arrendamientos

El Grupo clasifica como arrendamientos financieros, los contratos que al inicio transfieren de forma sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos al arrendatario. En caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos. El Grupo no realiza operaciones de arrendamiento financiero.

(ii) Arrendamientos operativos

Contabilidad del arrendador

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se presentan de acuerdo a la naturaleza de los mismos.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento, de acuerdo con lo indicado en la Nota 5k.

Las cuotas de arrendamiento contingente se reconocen como ingresos cuando es probable que se vayan a obtener, que generalmente se produce cuando ocurren las condiciones pactadas en el contrato.

(c) Instrumentos financieros

(i) Clasificación de instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se reconocen cuando el Grupo se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo y se clasifican en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio desarrolladas en la NIC 32 "Instrumentos financieros: Presentación". El Grupo reclasifica los activos financieros cuando modifica el modelo de negocio para su gestión. El Grupo no reclasifica los pasivos financieros.

A 31 de diciembre de 2025 el Grupo cuenta principalmente con los siguientes activos y pasivos financieros: fianzas, cuentas a cobrar, tesorería, deuda financiera y cuentas a pagar. La totalidad de los activos y pasivos financieros se encuentran valorados a coste amortizado.

Activos y pasivos financieros valorados a coste amortizado

El Grupo clasifica como activos y pasivos financieros a coste amortizado los préstamos y cuentas a cobrar, así como los pasivos financieros (incluyendo acreedores comerciales y otras cuentas a pagar).

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se corresponden principalmente con fianzas depositadas en entes públicos, recibidas, a su vez, de los arrendatarios, o con tesorería depositada en cuentas bancarias remuneradas. Se presentan como activos corrientes, excepto aquellos con vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera consolidado, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar originados a cambio de entregas de efectivo o por operaciones comerciales se incluyen en "Activos financieros con empresas asociadas" y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el estado de situación financiera consolidado y las fianzas y depósitos realizados se han incluido en "Activos financieros no corrientes" y "Otros activos financieros corrientes" en función de su vencimiento.

Los activos y pasivos financieros a coste amortizado se reconocen inicialmente por su valor razonable, más o menos los costes de transacción directamente atribuibles a los mismos y se valoran posteriormente al coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo.

(ii) Deterioro de valor e incobrabilidad de activos financieros

El Grupo reconoce en resultados una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas de los activos financieros valorados a coste amortizado.

Para la evaluación de la corrección valorativa de las cuentas por cobrar por arrendamientos, el Grupo aplica el enfoque simplificado contemplado en la NIIF 9 de acuerdo con los términos detallados al final del presente apartado. Para el resto de activos financieros el Grupo valora en cada fecha de cierre la corrección valorativa en un importe igual a las pérdidas de crédito esperadas en los siguientes doce meses, aun cuando no se haya producido un incremento significativo del riesgo de impago de los mismos.

Las pérdidas de crédito esperadas representan la diferencia entre los flujos contractuales y los esperados, tanto en importe, como en plazo.

Si el activo financiero se encuentra garantizado, el cálculo del deterioro de valor se determina por el valor actual de los flujos que podrían resultar de la adjudicación, netos de los costes de adjudicación y venta, descontados al tipo de interés efectivo original. En la medida en que el activo financiero no estuviera garantizado, el Grupo aplica los mismos criterios a partir del momento en el que la adjudicación se considere probable.
El Grupo considera que el efectivo y los equivalentes de efectivo tienen un riesgo de crédito bajo de acuerdo con las calificaciones crediticias de las entidades financieras en las que se encuentra depositado tanto el efectivo como los depósitos.
Para los deudores comerciales, el Grupo determina las pérdidas de crédito esperadas durante toda la vida de los activos financieros teniendo en cuenta información colectiva, ya que la totalidad de los mismos se componen de cuentas por cobrar por arrendamientos, e individualizada. Las pérdidas de crédito esperadas se estiman de la totalidad de las cuentas por cobrar una vez las mismas alcanzan un vencimiento superior a 90 días, en base a información proyectada e histórica que está razonablemente disponible.

A partir de 90 días con saldos vencidos e impagados, se considera que el riesgo de impagos de los deudores comerciales ha aumentado de forma significativa, por lo que se procede a la estimación del deterioro de los saldos mantenidos, descontando las fianzas, depósitos y avales recibidos en virtud del contrato de arrendamiento.

(iii) Bajas, modificaciones y cancelaciones de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

(iv) Bajas y modificaciones de pasivos financieros

El Grupo da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien esté legalmente dispensado de la responsabilidad principal contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

El intercambio de instrumentos de deuda entre el Grupo y la contraparte o las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes.

El Grupo considera que las condiciones son sustancialmente diferentes si el valor actual de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento el tipo de interés efectivo original, difiere al menos en un 10 por ciento del valor actual descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

Si el intercambio se registra como una cancelación del pasivo financiero original, los costes o comisiones se reconocen en resultados formando parte del resultado de la misma. En caso contrario los costes o comisiones ajustan el valor contable del pasivo y se amortizan por el método de coste amortizado durante la vida restante del pasivo modificado.

(v) Principios de compensación

Un activo financiero y un pasivo financiero son objeto de compensación sólo cuando el Grupo tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar la cantidad neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(d) Instrumentos financieros derivados y contabilización de operaciones de cobertura

Los instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente siguiendo los criterios expuestos anteriormente para los activos y pasivos financieros. Los instrumentos financieros derivados, que no cumplen con los criterios de la contabilidad de coberturas expuestos a continuación se clasifican y valoran como activos o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados. Los instrumentos financieros derivados, que cumplen con los criterios de la contabilidad de coberturas, se reconocen inicialmente por su valor razonable con cambios en el patrimonio neto. En ambos casos, el componente específico de la pérdida o ganancia o flujos de efectivo relacionados con el instrumento de cobertura, excluidos de la valoración de la eficacia de la cobertura, se reconocen con cargo o abono a cuentas de gastos o ingresos financieros.

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés.

Al inicio de la cobertura, el Grupo designa y documenta formalmente las relaciones de cobertura, así como el objetivo y la estrategia que asume con respecto a las mismas. La documentación incluye la identificación del instrumento de cobertura, la partida cubierta, la naturaleza del riesgo cubierto y la forma en la que el Grupo mide la eficacia de la cobertura.

La contabilización de las operaciones de cobertura sólo resulta de aplicación cuando existe una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura, el riesgo de crédito no ejerce un efecto dominante sobre los cambios de valor resultantes de esa relación económica y la ratio de cobertura de la relación de cobertura es la misma que la resultante de la cantidad de la partida cubierta que el Grupo realmente utiliza para cubrir dicha cantidad de la partida cubierta. No obstante, esa designación no debe reflejar un desequilibrio entre las ponderaciones de la partida cubierta y del instrumento de cobertura que genere una ineficacia de cobertura, independientemente de que esté reconocida o no, que pueda dar lugar a un resultado contable contrario a la finalidad de la contabilidad de coberturas.

El Grupo evalúa al inicio de la relación de cobertura y de forma continua, si la relación cumple los requisitos de la eficacia de forma prospectiva. El Grupo evalúa la eficacia en cada cierre contable o cuando se producen cambios significativos que afecten a los requisitos de la eficacia.

El Grupo realiza una evaluación cualitativa de la eficacia, siempre que las condiciones fundamentales del instrumento y de la partida cubierta coincidan. Cuando las condiciones fundamentales no son plenamente coincidentes, el Grupo utiliza un derivado hipotético con condiciones fundamentales equivalentes a la partida cubierta para evaluar y medir la ineficacia.

Para medir la ineficacia, el Grupo considera el valor temporal del dinero, por lo que la partida cubierta se determina en términos de valor actual y, por lo tanto, el cambio en el valor de la partida cubierta incluye el efecto del valor temporal.

(i) Interrupción de la contabilidad de coberturas

Si la relación de cobertura deja de cumplir los requisitos de efectividad relacionados con la ratio de cobertura, pero el objetivo de gestión de riesgo sigue siendo el mismo para dicha relación, el Grupo ajusta la ratio de cobertura para que se sigan cumpliendo los criterios de las relaciones de cobertura (reequilibrio). El reequilibrio se refiere a los ajustes realizados a las cantidades designadas de la partida cubierta o del instrumento de cobertura de una relación existente con el propósito de mantener la ratio de cobertura que cumple con los requisitos de la efectividad de coberturas.

El Grupo contabiliza el reequilibrio como una continuación de la relación de cobertura. En la fecha de reequilibrio, el Grupo determina la inefectividad de la relación y reconoce cualquier inefectividad en resultados. El Grupo interrumpe la contabilización de cobertura de forma prospectiva sólo cuando toda o parte de la relación de cobertura deja de cumplir los requisitos cualificados. Esto incluye las situaciones en las que el instrumento de cobertura expira o es vendido, finalizado o ejercido. A estos efectos, la sustitución o renovación de un instrumento de cobertura no es una expiración o finalización, siempre que la operación sea consistente con el objetivo documentado de gestión de riesgo del Grupo. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando se interrumpe la contabilización de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto, se transfieren al Estado de Resultado Global Consolidado a medida que se vayan produciendo las liquidaciones de intereses previstas en los contratos, o los mismo se cancelen.

El valor razonable de los diferentes instrumentos financieros derivados se calcula de acuerdo con las técnicas de valoración descritas en la nota siguiente.

(e) Técnicas de valoración e hipótesis aplicables para la medición del valor razonable

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se determinan de la siguiente forma:

Los valores razonables de activos y pasivos financieros con los términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado.

El valor razonable de otros activos financieros y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja utilizando los precios de transacciones observables del mercado y las cotizaciones de contribuidores para instrumentos similares.

Los instrumentos financieros y otros activos y pasivos valorados con posterioridad a su reconocimiento inicial a valor razonable se clasifican en niveles de 1 a 3 basados en el grado en que el valor razonable es observable.

- Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: son aquellos referenciados a otros “inputs” (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen “inputs” para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (“inputs” no observables).

Adicionalmente, en la Nota 7 se incluye información relativa a la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, conforme a las técnicas de valoración que se describen en dicha nota.

Acciones propias de la Sociedad Dominante

La adquisición por el Grupo de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante se presenta por el coste de adquisición de forma separada como una minoración del patrimonio neto en el estado de situación financiera consolidado, con independencia del motivo que justificó su adquisición.

La amortización posterior de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante da lugar a una reducción de capital por el importe del nominal de dichas acciones y la diferencia positiva o negativa entre el precio de adquisición y el nominal de las acciones se carga o abona a cuentas de reservas.

Los costes de transacción relacionados con instrumentos de patrimonio propio se registran como una minoración del patrimonio neto.

(f) Distribuciones a accionistas

Los dividendos son en efectivo y se reconocen como una reducción de patrimonio neto en el momento en el que tiene lugar su aprobación por la Junta General de Accionistas.

La Sociedad Dominante está acogida al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, las SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en los términos detallados en la Nota 1, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

(g) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

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

(h) Retribuciones a los empleados

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

(i) Pagos basados en acciones

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

(j) Provisiones

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

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

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

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

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

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

(k) Reconocimiento de ingresos ordinarios

Los ingresos por arrendamiento se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

En cuanto a los acuerdos de bonificaciones de rentas alcanzados con arrendatarios que incluyan otras modificaciones al contrato de arrendamiento (tales como la ampliación de la duración del mismo), se considera de aplicación los requisitos de modificación de contratos de la NIIF 16. Por lo tanto, dichas bonificaciones son linealizadas a lo largo del plazo remanente de los contratos de arrendamiento, reduciendo los ingresos brutos registrados en el epígrafe de “Ingresos Ordinarios” del Estado de Resultado Global Consolidado adjunto.

En relación con las modificaciones de contratos de arrendamiento en los que el arrendador condona al arrendatario rentas, siendo este el único cambio al contrato de arrendamiento y no existiendo ninguna otra negociación entre arrendador y arrendatario, de acuerdo con la Interpretación emitida por el CINIIF, en la fecha de condonación se aplicará los requisitos de baja de la NIIF 9 a los pagos por arrendamiento condonados reconocidos como cuenta a cobrar, y los requisitos de modificación de la NIIF 16 para los pagos por arrendamiento condonados no reconocidos como cuenta por cobrar.

Las cuotas de arrendamiento contingente se reconocen como ingresos cuando es probable que se vayan a obtener, que generalmente se produce cuando ocurren las condiciones pactadas en el contrato.

(l) Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias

La actividad principal de las sociedades que forman el Grupo es la adquisición y arrendamiento de centros y parques comerciales mayoritariamente, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta o para venta directa (locales comerciales, edificios de oficinas, naves logísticas, centros logísticos y/o producto residencial). Los ingresos ordinarios del Grupo provienen del arrendamiento a terceros de estas inversiones inmobiliarias.

Los ingresos ordinarios derivados del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de cierre cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad. Los ingresos por arrendamientos del Grupo son reconocidos por las sociedades de forma mensual de acuerdo a las condiciones y cantidades pactadas en los diferentes contratos con los arrendatarios. Estos ingresos sólo son reconocidos cuando pueden ser valorados con fiabilidad y es probable que se reciban los beneficios económicos derivados del arrendamiento.

En el caso de prestaciones de servicios cuyo resultado final no puede ser estimado con fiabilidad, los ingresos sólo se reconocen hasta el límite de los gastos reconocidos que son recuperables.

La facturación a los arrendatarios incluye refacturaciones por gastos comunes (comunidad, servicios relacionados con la gestión de la propiedad, tributos, etc.). Dicho importe, se presenta, de acuerdo a su naturaleza y a lo establecido en el párrafo B36 de la NIIF 15, compensando el gasto por dichos conceptos en el epígrafe "Otros gastos de explotación" en el estado de resultado global consolidado adjunto, dado que la Sociedad está actuando como un agente en nombre de sus inquilinos, al no controlar los servicios suministrados a los arrendatarios.

El Grupo evalúa periódicamente si algún contrato de prestación de servicios tiene carácter oneroso y reconoce, en su caso, las provisiones necesarias.

(m) Resultado por enajenación de inversiones inmobiliarias

Los resultados derivados de la enajenación de inversiones inmobiliarias se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de los bienes contemplados en la operación, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos resultados se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos los costes de venta, frente al valor en libros del activo entregado.

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

(n) Impuesto sobre los beneficios

(i) *Régimen general*

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

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

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

La sociedad del Grupo acogida al régimen general del Impuesto sobre Sociedades es Global Giste, S.L (Nota 4f). En 2024, Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. (integraba por el método de la participación y liquidada a cierre de 2024) y Global Giste, S.L.

(ii) *Régimen SOCIMI*

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

La Sociedad Dominante y las sociedades dependientes (a excepción de Global Giste, S.L.U. e Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L., liquidada en 2024 (Nota 4f)), están acogidas al régimen fiscal especial de las SOCIMI.

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

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

(o) Información financiera por segmentos

Un segmento de explotación es un componente del Grupo que desarrolla actividades de negocio de las que puede obtener ingresos ordinarios e incurrir en gastos, cuyos resultados de explotación son revisados de forma regular por la máxima autoridad en la toma de decisiones de explotación del Grupo, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento, evaluar su rendimiento y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

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

El Grupo presenta el estado de situación financiera consolidado clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros medios líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

(q) Medioambiente

El Grupo realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir, reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medioambiente.

Los gastos derivados de las actividades medioambientales se reconocen como gastos de explotación en el ejercicio en el que se incurren. No obstante, la actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene impacto medioambiental significativo.

(r) Estado de flujos de efectivo

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

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

(s) Activos no corrientes mantenidos para la venta y pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta

El Grupo clasifica un activo no corriente o un grupo enajenable, así como los pasivos directamente vinculados, como mantenido para la venta cuando ha tomado la decisión de venta del mismo y se estima que la misma se realizará dentro de los próximos doce meses.

Estos activos o grupos enajenables se valoran por el menor valor entre su valor contable o su valor razonable deducidos los costes necesarios para la venta, con la excepción de las inversiones inmobiliarias que son contabilizadas de acuerdo con el modelo de valor razonable de la NIC 40.

Los activos clasificados como no corrientes mantenidos para la venta no se amortizan, pero a la fecha de cada balance de situación se realizan las correspondientes correcciones valorativas para que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Los ingresos y gastos generados por los activos no corrientes y grupos enajenables de elementos, mantenidos para la venta, que no cumplen los requisitos para calificarlos como operaciones interrumpidas, se reconocen en la partida del Estado de Resultado Global Consolidado que corresponda según su naturaleza.

(6) INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

(a) Segmentos operativos

La política de inversiones del Grupo y su operativa se centra en centros y parques comerciales (Retail), contando por lo tanto a 31 de diciembre de 2025 con un único segmento operativo ya que esta clasificación es la que se utiliza como medida del rendimiento y se considera más relevante en la evaluación de los resultados de los segmentos en relación a otros grupos que operan en el mismo negocio.

(b) Segmentos geográficos

Al presentar la información sobre segmentos geográficos, el ingreso del segmento se determina tomando como criterio la ubicación geográfica de los activos.

A continuación, en el siguiente cuadro se detalla el resumen de los ingresos ordinarios para cada uno de los activos que posee el Grupo por área geográfica:

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2025		31 de diciembre de 2024 (*)	
	Ingresos ordinarios	%	Ingresos ordinarios	%
Andalucía	19.968	21,01	18.819	20,51
País Vasco	17.806	18,73	17.458	19,02
Galicia	16.356	17,21	15.222	16,59
Comunidad Valenciana	13.908	14,63	13.613	14,83
Castilla-La Mancha	11.096	11,67	10.897	11,88
Castilla y León	8.353	8,79	8.455	9,21
Cataluña	7.566	7,96	7.300	7,96
Comunidad de Madrid	2	0,00	-	-
	95.055	100,00	91.764	100,00

(*) Se reflejan a efectos comparativos los ingresos ordinarios de los activos en 2024. La cuenta de pérdidas y ganancias consolidada refleja este importe en el epígrafe "Diferencia negativa de consolidación".

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

(7) INVERSIONES INMOBILIARIAS

A 31 de diciembre de 2025 las inversiones inmobiliarias comprenden principalmente 8 centros comerciales y 2 parques comerciales (a 31 de diciembre de 2024 comprendían 9 centros comerciales y 3 parques comerciales), así como los correspondientes terrenos en los que se ubican, en propiedad del Grupo, y que se mantienen para la obtención de rentas por arrendamiento y que, por tanto, no están ocupados por el Grupo.

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable.

El Grupo ha reconocido a valor razonable las siguientes inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024:

	Miles de euros	
	Inversiones inmobiliarias	
	31.12.2025	31.12.2024
Centros y Parques comerciales	1.269.717	1.339.018
	1.269.717	1.339.018

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas bajo el epígrafe del Estado de Situación Financiera Consolidado del Grupo como Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2025 y 2024 han sido los siguientes:

	Miles de euros	
	31.12.2025	31.12.2024
Saldo al inicio del ejercicio	1.339.018	1.312.956
Altas del periodo	5.015	6.780
Variación del perímetro de consolidación	(100.602)	-
Bajas del periodo	(37.811)	-
Variación del valor razonable	64.097	19.282
Saldo al final del ejercicio	1.269.717	1.339.018
Valor razonable	1.269.717	1.339.018

Altas y variaciones del perímetro

Ejercicio 2025

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

(a) Importes correspondientes, principalmente, a fit outs y mejoras realizadas en los activos inmobiliarios de Lagoh y El Rosal.
(b) Importe correspondiente a mejoras y fit outs realizados durante el periodo en el resto de activos de la cartera del Grupo.

Ejercicio 2024

		Miles de euros
Tipo de activo	Nombre	Altas
Centro Comercial	Gran Vía de Vigo (a)	2.440
Centro Comercial	Lagoh (a)	993
-	Mejoras en otros activos y fit outs (b)	3.347
		6.780

(a) Importes correspondientes, principalmente, a las reformas, fit outs y mejoras realizadas en los activos inmobiliarios de Gran Vía de Vigo y Lagoh.

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

Los compromisos de inversión asociados a las inversiones inmobiliarias ascienden a 1.798 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (1.052 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) sobre el activo de Megapark Ocio.

Desgloses sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El detalle de los activos a valor razonable y la jerarquía en la que están clasificados es como sigue:

	Miles de euros			
	2025			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable recurrentes				
Inversiones inmobiliarias				
Centros y medianas comerciales				
– Terrenos	267.641	-	-	267.641
– Construcciones	1.002.076	-	-	1.002.076
Total Activos valorados a valor razonable de forma recurrente	1.269.717	-	-	1.269.717

	Miles de euros			
	2024			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable recurrentes				
Inversiones inmobiliarias				
Centros y medianas comerciales				
– Terrenos	312.086	-	-	312.086
– Construcciones	1.026.932	-	-	1.026.932
Total Activos valorados a valor razonable de forma recurrente	1.339.018	-	-	1.339.018

Durante el ejercicio no se han producido traspasos de activos entre los diferentes niveles.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, el detalle de la superficie bruta alquilable y el porcentaje de ocupación por línea de negocio es el siguiente:

	Metros cuadrados			
	2025		2024	
	Superficie bruta alquilable	Ocupación	Superficie bruta alquilable	Ocupación
Centros y medianas comerciales	418.167	98,8%	479.487	96,79%

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

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

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

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

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

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

Las sociedades de valoración que han realizado las valoraciones de las inversiones inmobiliarias del Grupo a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 son CBRE y Cushman & Wakefield.

Los honorarios pagados por el Grupo a las sociedades de valoración por las valoraciones en los ejercicios 2025 y de 2024 son como sigue:

	Miles de euros	
	2025	2024
Por servicios de valoración	103	97
	103	97

Hipótesis utilizadas en las valoraciones

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

	2025		2024	
	Tasa de salida	Tasa de descuento	Tasa de salida	Tasa de descuento
Centros comerciales y medianas	5,90 – 8,15	8,00–12,66	6,25 – 9,00	8,82–14,57

En relación con las rentas, los importes por metro cuadrado utilizados en las valoraciones del ejercicio 2025 han oscilado entre 5,46 euros y 25,23 euros al mes (8,61 euros y 23,95 euros al mes en el ejercicio 2024), dependiendo del tipo de activo y localización. Las tasas de crecimiento de las rentas utilizadas en las proyecciones se basan, principalmente, en el IPC.

Análisis de la sensibilidad de las hipótesis utilizadas

El efecto de la variación de un cuarto de punto, medio punto y un punto en la tasa de descuento, en las rentas y en las tasas de salida, en el Activo Consolidado y en el Resultado Global Consolidado, con respecto a las inversiones inmobiliarias, sería el siguiente:

Variación de la tasa de descuento

	Miles de euros					
	31.12.2025					
	Activo			Resultado Global Consolidado		
Aumento de la tasa de descuento	(19.827)	(39.102)	(79.499)	(19.827)	(39.102)	(79.499)
Disminución de la tasa de descuento	20.916	42.510	87.617	20.916	42.510	87.617

	Miles de euros					
	31.12.2024					
	Activo			Resultado Global Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la tasa de descuento	(21.448)	(41.739)	(81.957)	(21.448)	(41.739)	(81.957)
Disminución de la tasa de descuento	22.365	43.223	89.255	22.365	43.223	89.255

Variación de las rentas

	Miles de euros					
	31.12.2025					
	Activo			Resultado Global Consolidado		
Aumento de las rentas	15.957	30.974	61.467	15.957	30.974	61.467
Disminución de las rentas	(19.340)	(37.002)	(73.186)	(19.340)	(37.002)	(73.186)

	Miles de euros					
	31.12.2024					
	Activo			Resultado Global Consolidado		
	2,5%	5%	10%	2,5%	5%	10%
Aumento de las rentas	17.101	33.838	66.438	17.101	33.838	66.438
Disminución de las rentas	(22.709)	(43.917)	(84.558)	(22.709)	(43.917)	(84.558)

Variación de la tasa de salida

	Miles de euros					
	31.12.2025					
	Activo			Resultado Global Consolidado		
Aumento de la tasa de salida	(21.727)	(42.683)	(81.506)	(21.727)	(42.683)	(81.506)
Disminución de la tasa de salida	24.312	51.750	111.225	24.312	51.750	111.225

	Miles de euros					
	31.12.2024					
	Activo			Resultado Global Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la tasa de salida	(23.873)	(45.761)	(85.848)	(23.873)	(45.761)	(85.848)
Disminución de la tasa de salida	25.373	52.848	115.227	25.373	52.848	115.227

El desglose del epígrafe "Variaciones de valor razonable de las inversiones inmobiliarias" del Estado de Resultado Global Consolidado a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	2025	2024
	Miles de euros	Miles de euros
	Inversiones inmobiliarias	Inversiones inmobiliarias
Centros y medianas comerciales	64.097	19.282
	64.097	19.282

(8) ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS - ARRENDADOR

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Grupo mantiene los centros comerciales y las medianas comerciales arrendados a terceros en régimen de arrendamiento operativo.

Los cobros mínimos futuros por arrendamientos operativos no cancelables, sin tener en cuenta posibles bonificaciones que se puedan conceder, son los siguientes:

	Miles de euros	
	31.12.2025	31.12.2024
	Cobros mínimos	Cobros mínimos
Año 1	82.878	88.929
Año 2	67.168	70.477
Año 3	51.386	52.268
Año 4	36.108	38.268
Año 5	22.609	26.441
Más de cinco años	79.370	101.455
	339.519	377.838

Los contratos de arrendamiento que el Grupo mantiene con sus clientes, en su mayoría, acuerdan una renta fija y, en su caso, una renta variable en función del desarrollo de la actividad de los inquilinos. En concreto, los contratos que incluyen cobros variables responden a una de las siguientes tipologías:

– Contratos con un cobro fijo por m^2 (renta mínima garantizada) y un cobro variable (renta variable) determinado como un porcentaje a aplicar a las ventas realizadas por los arrendatarios en el local comercial correspondiente o sobre los tickets de determinados locales (por ejemplo, en el caso de los cines). En estos contratos, si el importe resultante de aplicar el porcentaje fijado en contrato sobre las ventas totales anuales (o mensuales en determinados casos) del arrendatario es superior a la renta mínima garantizada, se procede a facturar dicha diferencia al arrendatario.

– Contratos cuya renta se establece únicamente como un importe variable, el cual se determina aplicando un porcentaje acordado en contrato sobre la cifra de ventas realizadas por el arrendatario en el local comercial correspondiente.

A continuación, detallamos el desglose de los ingresos por arrendamiento obtenidos por el Grupo en los ejercicios 2025 y 2024 diferenciando los procedentes de renta fija de los procedentes de renta variable:

	Miles de euros	
	31.12.2025	31.12.2024(*)
Ingresos renta variable	8.694	8.447
Ingresos renta fija	86.361	83.317
Total ingresos ordinaries	95.055	91.764

(*) Se reflejan a efectos comparativos los ingresos ordinarios de los activos en 2024. La cuenta de pérdidas y ganancias consolidada refleja este importe en el epígrafe "Diferencia negativa de consolidación".

Los diez arrendatarios que han generado más rentas durante el ejercicio 2025 y 2024, así como las principales características de cada uno de ellos son los siguientes:

Ejercicio 2025

Posición	Rótulo	Proyecto	% total de rentas	% total de rentas acumula	Vencimiento*	Sector
1	ZARA ESPAÑA, S.A.	Anec Blau/Albacenter/El Rosal/As Termas/Lagoh /Gran Vía de Vigo/Portal de la Marina	4,20%	4,20%	2027-2038	RM Modas
2	CENTROS COMERCIALES CARREFOUR	El Rosal/Gran Vía de Vigo/Hiper Portal de la Marina	2,42%	6,62%	2028-2060	Distribución/Hipermercado
3	MEDIA MARKT SATURN	Megapark/Vidanova/As Termas/Lagoh	1,92%	8,54%	2030-2050	Ocio
4	CONFORAMA ESPANA, S.A.	Megapark/Vidanova Parc	1,75%	10,29%	2026-2028	Hogar
5	DECATHLON ESPAÑA, S.A.	Megapark/Vidanova Parc	1,52%	11,81%	2036-2043	RM Modas
6	C&A MODAS, S.L.U.	Gran Vía de Vigo/Megapark/Vidanova Parc/As Termas/Portal de la Marina	1,31%	13,12%	2026-2038	RM Modas
7	YELMO FILMS, S.L.	Lagoh/Megapark/Anec Blau/Vidanova Parc/As Termas	1,28%	14,40%	2031-2045	Ocio
8	MERCADONA, S.A.	Anec Blau/Hiper Albacenter/Megapark/Lagoh	1,22%	15,62%	2040-2049	Tecnología
9	DRUNI, S.A.	Albacenter/Anec Blau/Gran Vía de Vigo/Lagoh/Megapark/Portal de la Marina	1,09%	16,71%	2031-2044	Distribución/Hipermercado
10	TENDAM RETAIL, S.A.	Albacenter/Anec Blau/As Termas/Rosal/Megapark/Portal de la Marina/Lagoh	1,01%	17,72%	2026-2035	RM Modas

** La información anterior hace referencia a los contratos que han estado en vigor durante el ejercicio 2025. Asimismo, los vencimientos contractuales, hacen referencia a la fecha final del contrato, si bien pudieran existir en el contrato opciones de terminación anteriores.*

Ejercicio 2024

Posición	Rótulo	Proyecto	% total de rentas	% total de rentas acumula	Vencimiento*	Sector
1	Grupo Inditex	Anec Blau/Albacenter/El Rosal/As Termas/Lagoh /Gran Vía de Vigo/Portal de la Marina	10,63 %	10,63 %	2025-2039	RM Modas
2	Carrefour	El Rosal/Gran Vía de Vigo/Hiper Portal de la Marina	4,53 %	15,16 %	2028-2060	Distribución/Hipermercado
3	Mediamarkt	Megapark/Parque Abadía/As Termas/Lagoh	2,67 %	17,83 %	2029-2044	Tecnología
4	Yelmo	Lagoh/Megapark/Anec Blau/Vidanova Parc/As Termas	2,49 %	20,32 %	2031-2045	Ocio
5	Decathlon	Megapark/Parque Abadía/Vidanova Parc	2,48 %	22,80 %	2036-2043	Distribución
6	Grupo Cortefiel/ Tendam	Albacenter/Anec Blau/ As Termas/ Abadía / Rosal /Txingudi / Megapark / Vidanova Parc / Portal de la Marina/ Lagoh	2,39 %	25,19 %	2025-2033	RM Modas
7	Mercadona	Anec Blau/Hiper Albacenter/Megapark/Lagoh	2,26 %	27,45 %	2040-2049	Distribución/Hipermercado
8	C&A	Parque Abadía/Gran Vía de Vigo/Megapark/Vidanova Parc/As Termas/Portal de la Marina	2,09 %	29,54 %	2026-2038	RM Modas
9	Conforama	Megapark/Vidanova Parc	1,62 %	31,16 %	2028-2038	Hogar
10	El Corte Inglés	Lagoh/Parque Abadía/Gran Vía de Vigo/Megapark/As Termas	1,61 %	32,77 %	2025-2039	RM Modas

** La información anterior hace referencia a los contratos que han estado en vigor durante el ejercicio 2024, sin tener en cuenta el efecto de la linealización de las rentas. Asimismo, los vencimientos contractuales, hacen referencia a la fecha final del contrato, si bien pudieran existir en el contrato opciones de terminación anteriores.*

(9) ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS

(a) Clasificación de los activos financieros por categorías

	Miles de euros			
	2025		2024	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable	Valor contable	Valor contable
Inversiones financieras a largo plazo	1.242	-	234	-
Activos financieros no corrientes	13.584	-	14.578	-
Otros activos financieros	-	3	-	3
Clientes por arrendamientos operativos - facturas pendientes de formalizar (Nota 10)	-	4.154	-	3.246
Clientes por arrendamientos operativos - facturas emitidas (Nota 10)	-	1.736	-	639
Clientes por arrendamiento operativos - linealización de rentas (Nota 10)	-	-	-	-
Anticipo a proveedores	-	1.423	-	-
Otros créditos con Administraciones Públicas (Notas 10 y 19)	-	1.440	-	5.710
Total	14.826	8.756	14.812	9.598

En la partida "Activos financieros no corrientes" se recogen principalmente las fianzas y depósitos recibidos de los arrendatarios de las inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 7 en señal de garantía, y que el Grupo ha depositado en los Organismos Públicos correspondientes.

A 31 de diciembre de 2025 la partida "Clientes por arrendamiento operativo – facturas pendientes de formalizar" del cuadro anterior incluye principalmente ingresos en concepto de renta variable que se encuentran pendientes de facturar a los inquilinos.

La dirección ha evaluado el riesgo de crédito asociado a los saldos de clientes considerando, entre otros factores, el historial de cobros, la antigüedad de los saldos, la calidad crediticia de los principales deudores y la existencia de garantías contractuales. Como resultado de este análisis, la Sociedad ha concluido que el riesgo de crédito no es significativo y que el importe de las pérdidas crediticias esperadas es no material para las presentes cuentas anuales.

En consecuencia, la provisión por pérdidas crediticias esperadas registrada a 31 de diciembre de 2025 asciende a 1.579 miles de euros (1.560 a 31 de diciembre de 2024).

Por su parte, la partida "Clientes por arrendamiento operativo – facturas emitidas" incluye principalmente las rentas devengadas y facturadas durante el ejercicio a los arrendatarios, que en su mayoría se encuentran pendientes de cobro, netas de las correcciones valorativas por deterioro (Nota 10a).

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2024 la partida "Clientes por arrendamiento operativo – linealización de rentas" recogían el importe pendiente de imputar a resultados por las carencias y/o bonificaciones concedidas a ciertos inquilinos y que de acuerdo con el marco de información financiera aplicable al Grupo son imputadas linealmente al Estado de Resultado Global consolidado entre la fecha del acuerdo y la duración contractual mínima remanente de cada contrato de arrendamiento. De dicho importe, 1.823 miles de euros, corrientes y no corrientes, correspondían a bonificaciones concedidas con motivo de la pandemia del COVID-19, correspondiendo el saldo restante principalmente a carencias, step rents (rentas escalonadas) y fit outs (aportaciones a inquilinos) concedidos a la firma de nuevos contratos de arrendamiento.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 en el epígrafe de "Otros créditos con Administraciones Públicas" se recoge principalmente el impuesto sobre el valor añadido pendiente de devolución, relacionado con las inversiones en los activos inmobiliarios del Grupo.

Para los activos financieros registrados a coste o coste amortizado en los anteriores epígrafes, distintos de los procedentes de linealización de rentas que por su naturaleza tienen valor razonable nulo, el valor contable no difiere significativamente de su valor razonable.

(b) Clasificación de los activos financieros por vencimientos

La clasificación de los activos financieros en función de sus vencimientos es la siguiente:

	Miles de euros			
	2025			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Total
Inversiones financieras a largo plazo	-	1.242	-	1.242
Activos financieros no Corrientes	-	-	13.584	13.584
Otros activos financieros	3	-	-	3
Clientes por arrendamientos operativos - facturas pendientes de formalizar	4.154	-	-	4.154
Clientes por arrendamientos operativos - facturas emitidas	1.736	-	-	1.736
Anticipo a proveedores	1.423	-	-	1.423
Otros créditos con Administraciones Públicas (Nota 19)	1.440	-	-	1.440
	8.756	1.242	13.584	23.582

	Miles de euros			
	2024			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Total
Inversiones financieras a largo plazo	-	234	-	234
Activos financieros no Corrientes	-	-	14.578	14.578
Otros activos financieros	3	-	-	3
Clientes por arrendamientos operativos - facturas pendientes de formalizar	3.246	-	-	3.246
Clientes por arrendamientos operativos - facturas emitidas	639	-	-	639
Clientes por arrendamientos operativos - linealización de rentas	-	-	-	-
Otros créditos con Administraciones Públicas (Nota 19)	5.710	-	-	5.710
	9.598	234	14.578	24.410

(10) DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

El detalle de la partida "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue:

	Miles de euros			
	31.12.2025		31.12.2024	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Clientes por arrendamiento operativo – facturas emitidas	3.315	-	639	-
Clientes por arrendamiento operativo – facturas pendientes de formalizar	4.154	-	3.246	-
Clientes por arrendamiento operativo – Linealización de rentas	-	-	-	-
Otros créditos con Administraciones Públicas (Notas 9 y 19)	1.440	-	5.710	-
Anticipos a proveedores	1.423	-	-	-
Menos correcciones por deterioro de valor	(1.579)	-	-	-
Total	8.753	-	9.595	-

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo ha realizado un estudio individualizado de cada deudor, analizando su situación y, ascendiendo la provisión por deterioro a 1.579 miles de euros (1.560 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), correspondientes a las cuentas por cobrar a aquellos inquilinos cuya deuda es considerada como de difícil recuperabilidad por parte de la gestión del Grupo, una vez descontado el importe de las fianzas, depósitos y avales.

(a) Deterioro del valor

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

	Miles de euros 31.12.2025	Miles de euros 31.12.2024
Saldo a 31 de diciembre de 2024	1.560	3.698
Dotaciones por deterioro de valor (Nota 22)	1.498	1.337
Reversiones deterioro de valor (Nota 22)	(1.418)	(3.475)
Ajuste salida perímetro consolidación Abadía	(61)	-
Saldo a 31 de diciembre de 2025	1.579	1.560

Las dotaciones y reversiones por deterioro de valor de operaciones comerciales son registradas en el epígrafe "Otros gastos de explotación" del Estado del Resultado Global Consolidado adjunto (Nota 22).

Adicionalmente, durante el ejercicio 2025 se han reconocido pérdidas por créditos incobrables por importe de 718 miles de euros (1.964 miles de euros en el ejercicio 2024), registrados igualmente en el epígrafe "Otros gastos de explotación" del Estado del Resultado Global Consolidado adjunto (Nota 22).

(11) EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

	Miles de euros	
	31.12.2025	31.12.2024
Bancos	28.378	274.593
Total	28.378	274.593

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

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

(12) PATRIMONIO NETO

(a) Capital

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

El 7 de febrero de 2025 los dos accionistas de Helios RE, SA (sociedad absorbida) aprobaron una ampliación del capital social por un total de 15.638 miles de euros (tras la fusión, dicho importe se recoge dentro del epígrafe de "Otras reservas" del Estado de Cambios en el Patrimonio neto). Esta aportación se realizó mediante la emisión de 784.388 acciones, de las cuales 606.544 fueron adquiridas por Hines SC Propco 37, S.á.r.l y 177.844 por Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A. Esta aportación no simétrica con respecto a sus anteriores porcentajes resultó en una variación de los porcentajes de accionariado.

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

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

El detalle de los principales accionistas de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	%	
	2025	2024
Hines SC Propco 37, S.á.r.l	66,94 %	66,36 %
Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A.	33,06 %	33,64 %
Total	100,0 %	100,0 %

(b) Prima de emisión

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

A 31 de diciembre de 2025 la prima de emisión del Grupo asciende a 76.661 miles de euros correspondiente a los 410.910 miles de euros de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. (sociedad absorbente) a 31 de diciembre del 2024 minusvalorados por los 334.250 miles de euros distribuidos como dividendo el 6 de marzo de 2025 a Helios RE, SA (sociedad absorbida), sin salir la caja del Grupo. Durante el año 2025, no se han realizado nuevos desembolsos en concepto de prima de emisión (Nota 12d).

(c) Otras reservas

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

	Miles de euros	
	31.12.2025	31.12.2024
Reserva por capital amortizado	23.384	-
Otras reservas de la Sociedad Dominante	158.469	-
Reservas en sociedades consolidadas	195	-
Otras aportaciones de socios	240	2.974
Total	182.288	2.974

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

	Miles de euros				
	2025				
	Reservas de la Sociedad Dominante	Reservas en sociedades Consolidadas	Reserva por capital amortizado	Otras aportaciones de socios	Total Reservas
Saldo inicial	2.974	-	-	-	2.974
Resultado del ejercicio 2024	23.723	124.622	-	-	148.345
Ajustes de fusión	232.122	(124.427)	-	-	107.695
Dividendo repartido a accionistas	(31.800)	-	-		(31.800)
Otras variaciones	(68.550)	-	23.384	240	(44.926)
Saldo final	158.469	195	23.384	240	182.288

	Miles de euros		
	2024		
	Reservas de la Sociedad Dominante	Reservas en sociedades Consolidadas	Total Reservas
Saldo inicial	-	-	-
Resultado del ejercicio 2023	-	-	-
Reparto de dividendos del ejercicio	-	-	-
Resultado por autocartera	964	-	964
Otras aportaciones de socios	2.010	-	2.010
Saldo final	2.974	-	2.974

(i) *Reserva legal*

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

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

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

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

(ii) *Reserva por capital amortizado*

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

(d) Dividendos pagados y devolución de prima de emisión

Con fecha 6 de marzo de 2025, la Junta General de Accionistas de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U. (sociedad absorbente) aprobó el reparto de un dividendo de 355.600 miles de euros a Helios RE, SA (sociedad absorbida), de los cuales se distribuyeron con cargo a resultado del ejercicio 2024 un importe de 21.350 miles de euros, a razón de 0,1276 euros por acción, y con cargo a la prima de emisión un importe de 334.250 miles de euros, a razón de 3,9938 euros por acción. El citado dividendo fue pagado el 6 de marzo de 2025. Debido a la fusión posterior entre ambas sociedades, netamente este dividendo no ha supuesto la salida de caja del Grupo.

Con fecha 17 de diciembre de 2025, la Junta General de Accionistas de Helios RE SOCIMI S.A. aprobó la distribución de un dividendo de 31.800 miles de euros a sus accionistas con cargo a la partida de reservas, a razón de 0,3680 euros por acción. El citado dividendo fue pagado el 19 de diciembre de 2025.

Con fecha 23 de mayo de 2024, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó el reparto de un dividendo de 66.167 miles de euros, a razón de 0,79 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a resultado del ejercicio 2023 por importe de 61.771 miles de euros y con cargo a la prima de emisión por importe de 4.393 miles de euros (Nota 8b). El citado dividendo fue pagado el 24 de mayo de 2024 El importe repartido ha ascendido a 66.145 miles de euros (61.752 miles de euros con cargo a resultado del ejercicio 2023 y 4.393 miles de euros con cargo a prima de emisión) una vez deducido el importe correspondiente a la autocartera, que no sale del patrimonio neto de la Sociedad, considerando el importe por acción aprobado y las acciones en circulación en el momento de la aprobación de la Junta General de Accionistas

(e) Socios externos

A 31 de diciembre de 2024 los socios externos por importe de 68.576 miles de euros corresponden en su totalidad al 7,82% de inversores de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. que no se acogieron a la oferta pública de adquisición descrita en la Nota 1 y que, en consecuencia, siguen disponiendo de participaciones en el subgrupo. Con fecha 20 de enero de 2025 se comunicó a la CNMV la intención de Helios RE, S.A. de ejecución del proceso de compra forzosa sobre la totalidad de las acciones de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. de las que no era titular a 31 de diciembre de 2024 (habilitado por el alto porcentaje de aceptación de la OPA) habiendo sido concluido el 13 de febrero de 2025, fecha en la que se ha producido la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad de las Bolsas de Valores españolas y el Mercado Continuo. El importe total por las acciones pagadas ha sido de 54.352 miles de euros, a un precio unitario de 8,30 euros por acción (precio OPA).

La diferencia entre el valor de los socios externos a 1 de enero de 2025 y el importe pagado para la adquisición de las acciones se ha reconocido dentro del epígrafe “Otras reservas” del Estado de Cambios en el Patrimonio neto por 14.730 miles de euros.

La variación de Socios Externos durante los ejercicios 2025 y 2024 ha sido la siguiente:

	Miles de euros	
	Socios externos	
	2025	**2024**
Saldo inicial	68.576	-
Variación de capital	-	69.082
Resultado atribuible a Socios Externos	-	(506)
Salida del perímetro de Socios Externos	(68.576)	-
Saldo final	-	68.576

(13) RESULTADO POR ACCIÓN

(i) Básico

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

El detalle del cálculo del resultado por acción básico es como sigue:

	31.12.2025
Resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (en miles de euros)	60.709
Nº medio ponderado de acciones ordinarias en circulación (en títulos)	83.641.272
Ganancias por acción básicas (en euros)	0,73

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

	31.12.2025
Acciones ordinarias al inicio del ejercicio	83.641.272
Efecto promedio de las acciones propias	-
Número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación a 31 de diciembre (en títulos)	83.641.272

En este sentido, durante el ejercicio 2024 la Sociedad Dominante del Grupo no contó con sus acciones admitidas a cotización en un mercado de comercialización bilateral ya que, los Administradores se encontraban en proceso de fusión entre la Sociedad (como entidad absorbida) y Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. (como entidad absorbente). Durante el ejercicio 2025, el procedimiento de fusión ha terminado. El capital social de la sociedad fusionada es el de la entidad absorbente, esto es Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. y tiene sus acciones sus acciones aceptadas a cotización en el BME Scale Up.

(ii) Diluido

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

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

(14) PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS

(a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías

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

	Miles de euros	
	2025	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Valorados a coste amortizado:		
Pasivos financieros con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	59.072	252
Pasivos financieros con entidades de crédito (Nota 15)	717.226	17.357
Derivados	-	1.348
Otros pasivos financieros (Nota 16)	19.775	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Acreedores comerciales y remuneraciones pendientes de pago (Nota 17)	-	8.716
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública (Nota 17 y 19a)	-	4.215
Total pasivos financieros	796.073	31.888

	Miles de euros	
	2024	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Valorados a coste amortizado:		
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables (Nota 15)	178.370	-
Pasivos financieros con entidades de crédito (Nota 15)	402.214	285.418
Deudas con empresas del grupo y asociadas	64.893	128.939
Derivados	2.692	239
Otros pasivos financieros (Nota 16)	21.235	62
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Acreedores comerciales y remuneraciones pendientes de pago (Nota 17)	-	45.798
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública (Nota 17 y 19a)	-	2.322
Pasivos por impuesto corriente (Nota 17 y 19)	-	6
Total pasivos financieros	669.404	462.784

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

(b) Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos

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

	Miles de euros						
	2025						
	2026	2027	2028	2029	2030 y resto	Indeterminado	Total
Pasivos intercompañía	252	-	-	-	59.072	-	59.324
Pasivos financieros con entidades de crédito *(a)*	17.357	-	-	-	732.068	-	749.425
Derivados	1.348	-	-	-	-	-	1.348
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-	19.775	19.775
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12.931	-	-	-	-	-	12.931
Total	31.888	-	-	-	791.140	19.775	842.803

	Miles de euros						
	2024						
	2025	2026	2027	2028	2029 y resto	Indeterminado	Total
Pasivos financieros por emisión de bonos *(b)*	817	94.400	-	84.100	-	-	179.317
Pasivos financieros con entidades de crédito *(a)*	285.454	410.505	-	-	-	-	695.959
Deudas con empresas del grupo y asociadas	128.939	-	-	-	64.893	-	193.832
Otros pasivos financieros	62	-	-	-	-	21.235	21.297
Derivados	239	2.692	-	-	-	-	2.931
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	48.120	-	-	-	-	-	48.120
Total	463.631	507.597	-	84.100	64.893	21.235	1.141.456

(a) *El efecto de valorar los pasivos financieros por deudas con entidades de crédito a coste amortizado supone una minoración del valor nominal de estos pasivos representados anteriormente de 14.842 miles de euros en el ejercicio 2025 (9.317 miles de euros en el ejercicio 2024).*

(b) *Importes correspondientes al valor nominal pendiente de amortización de los bonos, el cual no coincide con su valor contable ya que los mismos fueron reconocidos como parte de la combinación de negocios descrita en la nota 1 a su valor razonable. Por lo tanto, a 31 de diciembre de 2024 la diferencia entre el valor de liquidación de los Bonos y su valor razonable es de 947 miles de euros.*

(15) PASIVOS FINANCIEROS POR DEUDAS

Las deudas del Grupo se corresponden con préstamos con entidades de crédito. El detalle de estos y su movimiento en los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

(a) Características principales de préstamos y deudas con entidades de crédito

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

Ejercicio 2025

			Miles de euros			
Entidad	**Tipo efectivo (%)**	**Vencimiento**	**Límite 31.12.2025**	**Límite 31.12.2024**	**Valor contable 31.12.2025 ***	**Valor contable 31.12.2024 ***
Mount Street Mortgage Servicing Limited - Banco Santander	EURIBOR 3M + 2,5%	22-Sep-30	732.068	-	717.960	-
SWAP	EURIBOR 3M + 2,54%	23-Mar-26	470.000	-	63	-
Bankinter 4987	3,02%	03-Oct-26	30.000	-	16.560	-
Banco Europeo de Inversiones	1,67%	04-May-27	-	70.000	-	70.150
Banco Santander y Morgan Stanley Principal Funding	EURIBOR + 3,5%	11-Jul-26	-	651.000	-	402.285
Banco Sabadell	EURIBOR 3M + 0,45%	19-Jun-25	-	30.000	-	17.000
Banco Santander y Morgan Stanley Principal Funding	EURIBOR + 4%	27-Mar-25	-	214.000	-	198.197
Bankinter	EURIBOR 3M + 1,60	19-Jun-24	-	-	-	-
			1.310.000	**965.000**	**734.583**	**687.632**

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

Los gastos financieros devengados por los préstamos han ascendido a 72.069 miles de euros (1.193 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), siendo el efecto del coste amortizado de los mismos 17.615 miles de euros (28 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2025 ascienden a 797 miles de euros (256 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Oferta pública de adquisición

La sociedad oferente en la OPA descrita en la Nota 1 (Helios RE, S.A.) contaba con una financiación formalizada con los bancos Morgan Stanley Principal Funding, INC y Banco Santander en la cual uno de sus tramos por un importe total de 651.000 miles de euros se declaraba disponible por parte de Helios RE SOCIMI, S.A. (anterior Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.) en caso de éxito de la operación. Esta financiación se acordó para hacer frente

a los potenciales compromisos de pago en el caso de éxito de la OPA, siendo los principales los supuestos de vencimiento anticipado los bonos y la deuda financiera mantenida por la Sociedad Dominante. La primera disposición se realizó a 30 de diciembre de 2024 por importe 410.505 miles de euros y el 20 de febrero de 2025 se realizó una segunda disposición por importe de 240.495 miles de euros.

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

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

En este sentido, la sociedad oferente en la OPA descrita en la Nota 1 (Helios RE, S.A.) contaba con una financiación formalizada con los bancos Morgan Stanley Principal Funding INC y Santander en la cual uno de sus tramos por un importe total de 651.000 miles de euros se declaraba disponible por parte de Helios RE SOCIMI, S.A. (anteriormente Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.) en caso de éxito de la operación. Esta financiación se acordó para hacer frente a los potenciales compromisos de pago en el caso de éxito de la OPA, siendo los principales los supuestos de vencimiento anticipado descritos anteriormente de los Bonos y la deuda financiera mantenida por la Sociedad Dominante.

A 31 de diciembre de 2025 el Grupo Helios registraba los epígrafes "Deudas con entidades de crédito a largo plazo" el préstamo sindicado con garantía hipotecaria otorgado a la Sociedad Dominante y a algunas de sus filiales. Con fecha 30 de junio de 2025 el Grupo y las entidades financieras (Morgan Stanley Principal Funding, INC y Banco Santander) han formalizado un nuevo contrato de financiación sindicado por importe de 810.000 miles de euros.

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

Líneas de crédito

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

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

(16) OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

En el epígrafe de otros pasivos financieros no corrientes, el Grupo recoge 19.726 miles de euros a 31 de diciembre de 2025, correspondientes a las fianzas entregadas al Grupo por los diferentes arrendatarios de los locales de los activos inmobiliarios (21.235 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Dicho importe supone, como norma general dos meses de alquiler, y serán devueltos a la finalización de los contratos.

(17) ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

El detalle de Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue:

	Miles de euros	
	2025	2024
Acreedores comerciales (a)	6.949	33.675
Acreedores comerciales, empresas vinculadas (b)	1.107	11.688
Remuneraciones pendientes de pago (Nota 26b)	132	435
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública (Nota 19)	4.215	2.322
Anticipos de clientes	528	-
Pasivos por impuesto corriente (Nota 19)	-	6
	12.931	48.126

(a) El epígrafe "Acreedores comerciales" a 31 de diciembre de 2025 incluye un importe de 1.107 miles de euros correspondientes a los importes pendientes de pago por el desarrollo y reformas vinculadas a las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo (Nota 7) (159 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

(b) Al 31 de diciembre de 2024 el epígrafe "Acreedores comerciales, empresas vinculadas" incluía un importe de 10.605 miles de euros relacionados con la remuneración fija y el importe de cancelación por la resolución del contrato de gestión mantenido con Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.L. al producirse la aceptación de la OPA.

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

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas y la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales consolidadas en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2025	2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	27	30
Ratio de operaciones pagadas	28	-
Ratio de operaciones pendientes de pago	17	30
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	109.705	-
Total pagos pendientes	5.502	45.363

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

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores a corto plazo, empresas vinculadas", "Proveedores empresas del grupo y asociadas" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance de situación, referidos únicamente a las entidades españolas incluidas en el conjunto consolidable, y con independencia de cualquier financiación por el cobro anticipado de la empresa proveedora. En el cálculo no se tienen en cuenta determinados saldos de carácter histórico cuya exigibilidad se encuentra en análisis por parte del Grupo.

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

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

	2025	2024
Volumen monetario (miles de euros)	105.556	-
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	96,22 %	-
Número de facturas	4.426	-
Porcentaje sobre el total de facturas	88,64 %	-

El plazo máximo legal de pago aplicable a las sociedades del conjunto consolidable en el ejercicio 2022, según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días hasta la publicación de la Ley 11/2013 de 26 de julio y de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

(19) ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

(a) Saldos con Administraciones Públicas

Saldos deudores	Miles de euros	
	31.12.2025	31.12.2024
Hacienda Pública, deudora por IVA	889	4.758
Hacienda Pública, otras retenciones practicadas	551	952
	1.440	5.710

Saldos Acreedores	Miles de euros	
	31.12.2025	31.12.2024
Hacienda Pública, acreedora por IVA	797	1.999
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	3.417	315
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto sobre Sociedades	-	6
Organismos de la Seguridad Social acreedores	2	8
Pasivos por impuesto diferido (Notas 19b y 19c)	8.536	12.990
	12.752	15.318

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

De acuerdo con lo descrito en la Nota 1, a 31 de diciembre de 2025 la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes se encuentran acogidas al régimen fiscal SOCIMI, por lo que como norma general el tipo fiscal aplicable a la base imponible es del 0% para los beneficios distribuidos y el 15% para los beneficios no distribuidos.

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

	Miles de euros		Miles de euros	
	Régimen SOCIMI	Régimen general	Régimen SOCIMI	Régimen general
	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2024
Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas	60.709		148.345	
Ajustes por consolidación (Ver Nota 2c):	(29.791)		(174.015)	
Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas agregado	30.914	4	(25.670)	-
Diferencias permanentes	(6.969)	-	-	-
Diferencias temporales	(1.146)	-	3.296	-
Generación / (Compensación) de BINs	-	-	-	-
Base imponible	22.799	4	22.374	-
Cuota fiscal (0% / 25%)	-	-	-	-
Retenciones / Deducciones	(134)	-	173	-
Pagos fraccionados	-	-	-	-
Cuota Impuesto sobre Sociedades	(134)	-	-	-

Activos y pasivos por impuesto diferido

A 31 de diciembre de 2025, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no tendrá lugar la venta de ningún activo con anterioridad al cumplimiento del límite temporal de tres años, motivo por el cual los pasivos por impuesto diferido correspondiente al incremento de valor de las inversiones inmobiliarias (NIC 40) se han calculado a la tasa fiscal del 0% para todas aquellas sociedades adscritas al régimen SOCIMI.

De igual forma, el Grupo no ha registrado activos por impuesto diferido por las diferencias temporarias al estimarse que la tasa aplicable es del 0%.

A 31 de diciembre de 2025, el importe registrado en el epígrafe “Pasivos por impuesto diferido” por valor de 8.536 miles de euros corresponde únicamente a la sociedad LE Retail Gran Vía de Vigo S.A.U. (Nota 4f).

En relación con el “pasivo por impuesto diferido” por importe de 12.990 miles de euros a 31 de diciembre de 2024, se originó en la compra de las sociedades LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U. y LE Retail Abadía, S.L.U., como consecuencia del ajuste a valor razonable de sus activos en el momento de la combinación de negocios, al tratarse de sociedades que en el momento de su adquisición no estaban adheridas al régimen fiscal especial SOCIMI.

El detalle de las Bases Imponibles Negativas y gastos financieros netos consignados en las declaraciones del Impuesto de Sociedades de las sociedades del Grupo es como sigue:

Millones de euros		
Periodo de generación	Bases Imponibles Negativas	Gastos financieros
2012	-	5
2013	-	5
2014	-	8
2015	-	6
2016	-	5
2017	-	-
2018	-	3
2019	-	2
2020	-	-
2021	-	2
2022	-	-
2023	-	-
2024	-	-
Total	**-**	**36**

No obstante, el hecho de que las compañías que autoliquidaron los referidos tributos fiscales tributen de conformidad con el régimen de SOCIMI y que no esté previsto, por parte de la dirección de la compañía, que estas sociedades pasen a tributar por el régimen general del impuesto o que perciban rentas sometidas a este último régimen, ha llevado consigo que dichos importes no se consideren como créditos fiscales.

(c) Conciliación entre el resultado contable y el resultado por impuesto sobre sociedades

La conciliación del resultado por impuesto sobre sociedades a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	Miles de euros		Miles de euros	
	Régimen SOCIMI	Régimen general	Régimen SOCIMI	Régimen general
	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2024
Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas	60.709		148.345	
Ajustes por consolidación	(29.791)		(174.015)	
Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas agregado	30.914	4	(25.670)	-
Diferencias permanentes	(6.969)	-	-	-
Diferencias temporales	(1.146)	-	-	-
Generación / (Compensación) de BINs no registradas	-	-	-	-
Cuota fiscal teórica (0% -25%)	22.799	4	-	-
Corrección IS ejercicios anteriores	-	-	-	-
Mov. PID consolidado (Notas 4f y 19b)	(134)	-	-	-
Gasto / (Ingreso) por Impuesto de Sociedades	-	-	-	-

El desglose del resultado por impuesto sociedades entre corriente y diferido es el siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Resultado por impuesto corriente	-	-
Resultado por impuesto diferido	-	-
	-	-

(d) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2025, el Grupo tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios fiscales.

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

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 del Grupo:

- Edificio de oficinas sito en C/ Arturo Soria nº 366 de Madrid, aportado a la sociedad, LE Offices Arturo Soria, S.L., con motivo de la constitución de esta última el día 21 de septiembre de 2015.
- Edificio comercial Parque de Medianas de Villaverde, aportado a la sociedad, LE Retail Villaverde, S.L.U., con motivo de la constitución de esta última el día 21 de septiembre de 2015.
- Fincas y participaciones indivisas situadas en el Centro Comercial Albacenter, sito en Albacete, aportado a la sociedad, LE Retail Albacenter, S.L., con motivo de su constitución el 29 de abril de 2016.

- Edificio destinado a oficinas y aparcamiento en calle Cardenal Marcelo Spínola 42 de Madrid, aportados a la sociedad, LE Offices Marcelo Spínola 42. S.L.U., con motivo de su constitución el 29 de abril de 2016.
- Edificio comercial denominado L´Anec Blau Centro Comercial y Ocio sito en Castelldefels, Barcelona, aportado a la sociedad, LE Retail Anec Blau, S.L., con motivo de su constitución el 29 de abril de 2016.
- Locales comerciales situados en el Centro Comercial Huertas sitos en Avenida Madrid de Palencia, aportados a la sociedad, LE Retail las Huertas, S.L., con motivo de su constitución el 29 de abril de 2016.
- Locales comerciales situados en Parque Comercial de Txingudi, situados en Irún, aportados a la sociedad, LE Retail Txingudi, S.L.U, con motivo de su constitución el 29 de abril de 2016.

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

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

La referida liquidación fue impugnada en tiempo y forma ante el Tribunal Económico Administrativo Central, estando la referida impugnación a la fecha actual pendiente de resolución. La ejecución de la liquidación dictada por la Administración fue suspendida en tiempo y forma mediante la aportación de una línea de avales por importe de 42.126 miles de euros (Nota 21.a.iii).

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

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

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

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

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

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

Actuaciones inspectoras por IVA e IS

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

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

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

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

Aunque el referido procedimiento inspector se encuentra en una fase muy incipiente, los Administradores estiman que de la evolución de estos no resultara ningún importe a regularizar.

Adicionalmente, con fecha 13 de junio de 2023, la sociedad del Grupo LE Retail Hiper Ondara, S.L.U. recibió un acuerdo dictado por el Departamento de Hacienda y Finanzas de la Diputación Foral de Bizkaia, en virtud del cual ha finalizado el procedimiento de comprobación limitada circunscrito a la comparación del Impuesto sobre el Valor Añadido correspondiente al ejercicio 2019. Dicho acuerdo refiere una cuota de ingresos por importe de 351 miles de euros, de los cuales 313 miles de euros se corresponden con la cuota del impuesto y 38 miles de euros a intereses de demora. Con fecha 18 de diciembre de 2023 se interpuso por parte de la sociedad del Grupo reclamación económico-administrativa ante la Tribunal Económico Administrativo Foral de Bizkaia contra dicho acuerdo de liquidación, y se ha constituido un depósito en garantía de un aval por importe de 351 miles de euros, aportado a la Diputación Foral de Bizkaia.

Por su parte, con fecha 20 de noviembre de 2023, dicha sociedad del Grupo recibió un acuerdo dictado por el Departamento de Hacienda y Finanzas de la Diputación Foral de Bizkaia, en virtud del cual ha finalizado el procedimiento de comprobación limitada circunscrito a la comparación del Impuesto sobre el Valor Añadido correspondiente al ejercicio 2020. Dicho acuerdo refiere una cuota de ingresos por importe de 341 miles de euros, de los cuales 310 miles de euros se corresponden con la cuota del impuesto y 31 miles de euros a intereses de demora.

Con carácter adicional, con fecha 12 de febrero de 2024, dicha sociedad del Grupo recibió una notificación por parte de la Administración General del Estado, en virtud de la cual se la ha comunicado la ampliación de las actuaciones de comprobación e inspección, en relación al Impuesto sobre el Valor Añadido, a los períodos comprendidos entre enero de 2020 y diciembre de 2023. En este sentido, los Administradores del Grupo, apoyados en la opinión de sus asesores fiscales, estiman que es probable que sus pretensiones sean estimadas favorablemente, no resultado importe alguno a regularizar, razón por la que no han registrado provisión alguna en las presentes cuentas anuales consolidadas.

Con fecha 5 de julio de 2024, se firmaron actas de conformidad respecto a los procedimientos 2018 a 2023 de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, habiéndose revisado los volúmenes de operaciones realizados por LE retail Hiper Ondara S.L.U. y recalculándose los volúmenes de operaciones que corresponde a cada administración. Esto implica la nulidad de las liquidaciones emitidas hasta la fecha por parte de la Diputación Foral de Bizkaia, obteniéndose una devolución neta de 61 miles de euros.

Durante los meses de mayo y junio de 2024, se interpusieron reclamaciones económico-administrativas ante el Tribunal Económico Administrativo Foral de Bizkaia respecto de los procedimientos relativos al IVA de los años 2020 y 2021, reservándose el derecho a formular alegaciones complementarias, tan pronto como finalizara el procedimiento llevado por la Administración General del Estado. Contando con el resultado del procedimiento de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con fecha 2 de agosto, se ha efectuado la presentación de las alegaciones complementarias a fin de solicitar la nulidad de las liquidaciones emitidas por la Diputación Foral de Bizkaia.

Con fecha 24 de enero de 2025, se ha recibido resolución de reclamaciones económico-administrativas relativas al IVA de los años 2019 y 2021, las cuales fueron objeto de acumulación por parte del Tribunal Económico Administrativo Foral de Vizcaya.

En las resoluciones emitidas se anularon los acuerdos de la Jefatura de Servicio de Tributos Indirectos de la Hacienda Foral de Vizcaya por los que se desestimaron los recursos de reposición interpuestos frente a las liquidaciones provisionales del IVA correspondientes a los citados ejercicios 2019 y 2021.

El Tribunal Económico Administrativo Foral de Vizcaya estima las pretensiones efectuadas por Hiper Ondara, al admitir que las actuaciones de comprobación parcial del IVA respecto de los ejercicios 2018 a 2023, llevadas a cabo por la AEAT y que finalizaron con Actas Únicas de Conformidad, afectan a las liquidaciones provisionales de la Hacienda Foral, puesto que regularizan la situación fiscal del obligado tributario, por el tributo y períodos comprobados, frente a todas las Administraciones tributarias, foral y estatal.

En aplicación del principio general de colaboración entre Administraciones, el Tribunal Económico Administrativo Foral de Bizkaia concluye que proceden a acreditarse y debitarse entre ellas las cantidades correspondientes a efectos de restablecer el equilibrio en la correcta exacción del IVA, por lo que, no requiere de regularización por parte de Hiper Ondara.

De igual forma, con fecha 19 de mayo de 2025, la Compañía recibió resolución dictada por el Tribunal Económico-Administrativo Foral de Vizcaya en relación con la reclamación económico-administrativa interpuesta respecto al IVA del ejercicio 2020.

La resolución emitida anuló el acuerdo de la Jefatura de Servicio de Tributos Indirectos de la Hacienda Foral de Vizcaya por el que se desestimó el recurso de reposición interpuesto frente a la liquidación provisional del IVA correspondiente al citado ejercicio 2020.

El Tribunal Económico Administrativo Foral de Vizcaya ha estimado las pretensiones efectuadas por Hiper Ondara, considerando que ha quedado acreditado que la liquidación número 53-W49051733-01 fue dada de baja el 19 de febrero de 2025, por lo que la providencia de apremio dictada en dictada sobre dicha liquidación, objeto de impugnación en la presente reclamación económico-administrativa no resulta ajustada a derecho y debe decaer, todo ello con el reconocimiento del derecho a la cancelación del aval bancario.

Recientemente, y en virtud de las resoluciones emitidas por el Tribunal Económico-Administrativo Foral de Vizcaya en relación con las liquidaciones del IVA correspondientes a los ejercicios 2019 y 2020, cuyas deudas se encontraban suspendidas mediante la constitución de avales bancarios, la entidad Hiper Ondara ha procedido a presentar los oportunos escritos de solicitud de cancelación de dichos avales, así como de reembolso de los costes asociados a su formalización, mantenimiento y cancelación.

Con fecha 24 de enero de 2025, se ha recibido resolución de reclamaciones económico-administrativas relativas al IVA de los años 2019 y 2021, las cuales fueron objeto de acumulación por parte del Tribunal Económico Administrativo Foral de Vizcaya.

En las resoluciones emitidas se anularon los acuerdos de la Jefatura de Servicio de Tributos Indirectos de la Hacienda Foral de Vizcaya por los que se desestimaron los recursos de reposición interpuestos frente a las liquidaciones provisionales del IVA correspondientes a los citados ejercicios 2019 y 2021.

El Tribunal Económico Administrativo Foral de Vizcaya estima las pretensiones efectuadas por Hiper Ondara, al admitir que las actuaciones de comprobación parcial del IVA respecto de los ejercicios 2018 a 2023, llevadas a cabo por la AEAT y que finalizaron con Actas Únicas de Conformidad, afectan a las liquidaciones provisionales de la Hacienda Foral, puesto que regularizan la situación fiscal del obligado tributario, por el tributo y períodos comprobados, frente a todas las Administraciones tributarias, foral y estatal.

En aplicación del principio general de colaboración entre Administraciones, el Tribunal Económico Administrativo Foral de Bizkaia concluye que proceden a acreditarse y debitarse entre ellas las cantidades correspondientes a efectos de restablecer el equilibrio en la correcta exacción del IVA, por lo que, no requiere de regularización por parte de Hiper Ondara.

De igual forma, con fecha 19 de mayo de 2025, la Compañía recibió resolución dictada por el Tribunal Económico-Administrativo Foral de Vizcaya en relación con la reclamación económico-administrativa interpuesta respecto al IVA del ejercicio 2020.

La resolución emitida anuló el acuerdo de la Jefatura de Servicio de Tributos Indirectos de la Hacienda Foral de Vizcaya por el que se desestimó el recurso de reposición interpuesto frente a la liquidación provisional del IVA correspondiente al citado ejercicio 2020.

El Tribunal Económico Administrativo Foral de Vizcaya ha estimado las pretensiones efectuadas por Hiper Ondara, considerando que ha quedado acreditado que la liquidación número 53-W49051733-01 fue dada de baja el 19 de febrero de 2025, por lo que la providencia de apremio dictada en dictada sobre dicha liquidación, objeto de impugnación en la presente reclamación económico-administrativa no resulta ajustada a derecho y debe decaer, todo ello con el reconocimiento del derecho a la cancelación del aval bancario.

Recientemente, y en virtud de las resoluciones emitidas por el Tribunal Económico-Administrativo Foral de Vizcaya en relación con las liquidaciones del IVA correspondientes a los ejercicios 2019 y 2020, cuyas deudas se encontraban suspendidas mediante la constitución de avales bancarios, la entidad Hiper Ondara ha procedido a presentar los oportunos escritos de solicitud de cancelación de dichos avales, así como de reembolso de los costes asociados a su formalización, mantenimiento y cancelación.

Con fecha 10 de febrero de 2025, HIPER ONDARA recibió notificación emitida por la Jefa de Servicio de Tributos Indirectos de la Hacienda Foral de Bizkaia con número de referencia 24 W52929311 1B, en relación con la autoliquidación-resumen anual del IVA de diciembre 2024 (modelo 390).

Hiper Ondara procedió a dar cumplimiento al requerimiento, contestando a los puntos planteados en el mismo y presentando, en su consecuencia, la correspondiente autoliquidación complementaria del IVA correspondiente al mes de diciembre del ejercicio 2024 (Modelo 390). Dicha autoliquidación se elaboró incorporando el porcentaje de tributación definitivo correctamente calculado, conforme al volumen total de operaciones realizadas por la entidad en cada uno de los territorios durante el ejercicio, así como los importes totales anuales correspondientes.

Una vez atendido el requerimiento, y a efectos de verificación de los datos contenidos en la solicitud de rectificación de dicha autoliquidación, con fecha 19 de marzo de 2025, la Compañía recibió notificación emitida por la Subdirección del Servicio de Inspección de la Hacienda Foral de Bizkaia, por medio de la cual se requería a Hiper Ondara la puesta a disposición de datos, informes, antecedentes, documentos y justificantes con trascendencia tributaria a efectos de verificar el volumen de operaciones de la Compañía en cada territorio.

La información objeto del requerimiento fue aportada por la Compañía mediante personación el 30 de abril de 2025 en c/ Capuchinos de Basurto, nº 2, 4ª planta, donde se encuentra/n las oficinas de la Hacienda Foral de Bizkaia.

Debido al tipo de procedimiento, éste ha concluido mediante un informe interno de la Hacienda Foral de Bizkaia (sin una resolución expresa a Hiper Ondara), sin que haya existido regularización alguna, según lo trasladado verbalmente por la Inspectora.

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

(e) Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada con la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio

Las exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, se detallan en las cuentas anuales individuales de cada una de las sociedades del Grupo.

(20) POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS

(a) Factores de riesgo financiero

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

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

(i) *Riesgo de mercado*

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

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

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

(ii) Riesgo de crédito

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

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

La exposición máxima al riesgo de crédito para los créditos y otras partidas a cobrar a la fecha de estado de situación financiera consolidado es como sigue:

		Miles de euros	
	Nota	2025	2024
Activos financieros no corrientes	9	13.584	14.578
Otros activos financieros corrientes	9	3	3
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	8.753	9.595
Efectivo y equivalentes de efectivo	11	28.378	274.593
		50.718	298.769

Efectivo y equivalentes de efectivo

A 31 de diciembre de 2025 se incluye en este saldo 19.195 miles de euros correspondientes a depósitos de disponibilidad inmediata. En el ejercicio 2025 se ha registrado un ingreso financiero por importe de 1.870 miles de euros (8.380 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) correspondiente a los intereses devengados por la contratación de los depósitos y la cuenta remunerada, los cuales devengaban un tipo de interés medio del 3,63% a 31 de diciembre de 2024. En 2025 la cuenta remunerada de CACIB devenga un tipo de interés coincidente con el Euro Short-Term Rate (tipo oficial de referencia del BCE). A 31 de diciembre de 2024 se incluía un saldo de 201.528 miles de euros, con disponibilidad inmediata, correspondientes a dos cuentas remuneradas contratadas y gestionadas en Barclays y Credit Agricole. La cuenta de Barclays se ha cancelado en abril de 2025.

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

El efectivo es mantenido con bancos e instituciones financieras de alto nivel crediticio.

Cuentas a cobrar por arrendamientos facturados

A continuación, se muestra la antigüedad de las cuentas a cobrar por facturar de arrendamiento emitidas pendientes de cobro al cierre de los ejercicios 2025 y 2024:

	Miles de euros				
	2025				
	No vencidos	Menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 meses	Más de 6 meses y menos de 1 año	Total
Clientes por arrendamiento operativo (Nota 10)(*)	-	233	599	2.483	3.315
Total activos	-	233	599	2.483	3.315

	Miles de euros				
	2024				
	No vencidos	Menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 meses	Más de 6 meses y menos de 1 año	Total
Clientes por arrendamiento operativo (Nota 10)(*)	-	169	353	117	639
Total activos	-	169	353	117	639

**Importe sin tener en cuenta saldos con Hacienda Pública y otros conceptos*

Asimismo, a continuación, se muestra el desglose por geografía de la provisión por deterioro de cuentas a cobrar registrada a 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	Miles de euros	
	2025	2024
Comunidad Valenciana	109	-
País Vasco	651	-
Galicia	203	-
Castilla – La Mancha	12	-
Cataluña	241	-
Castilla y León	18	-
Andalucía	345	-
Madrid	-	-
	1.579	-

(iii) *Riesgo de liquidez*

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

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

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

	Miles de euros						
	2025						
	Exigible	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	Más de 1 año	Indefinido	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	-	17.357	-	-	717.226	-	734.583
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	-	-	-	252	59.072	-	59.324
Otros pasivos no corrientes	-	-	-	-	-	19.775	19.775
Derivados	1.348	-	-	-	-	-	1.348
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	528	4.347	6.949	1.106	-	-	12.930
Total	1.876	21.704	6.949	1.358	776.298	19.775	827.960

	Miles de euros						
	2024						
	Exigible	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	Más de 1 año	Indefinido	Total
Pasivos financieros por emisión de bonos	-	-	-	800	177.570	-	178.370
Pasivos financieros con entidades de crédito	70.150	-	-	215.268	402.214	-	687.632
Deudas con empresas del grupo y asociadas				128.939	64.893		193.832
Derivados				239	2.692		2.931
Otros pasivos no corrientes	-	-	-	62	-	21.235	21.297
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	17.851	24.731	5.532	-	6	48.120
Total	70.150	17.851	24.731	350.840	647.369	21.241	1.132.182

En este sentido destacar que el Grupo contaba a 31 de diciembre con importes pendientes de disponer de deudas con entidades de crédito por un importe total de 261.750 miles de euros. Durante el ejercicio 2025 se ha dispuesto de parte de dichos importes para la amortización de los bonos que mantenía Helios RE SOCIMI S.A. (anteriormente denominada Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.), La deuda financiera mantenida con el BEI y la finalización del proceso de compra forzada.

Adicionalmente, las sociedades dependientes del Grupo tienen avales entregados por importe de 7 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (715 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), perteneciente a la sociedad LE Retail Lagoh, S.L.U. Los avales depositados a 31 de diciembre de 2024 por la sociedad del Grupo LE Retail Hiper Ondara, S.L.U. por importes de 351 miles de euros y 356 miles de euros, respectivamente, aportados a la Diputación Foral de Bizkaia por un procedimiento tributario iniciado durante el ejercicio 2023 han sido recuperados en 2025.

Finalmente, la Sociedad Dominante del Grupo, Helios RE SOCIMI, S.A. (anteriormente Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.) firmó una línea de avales por importe de 42.127 miles de euros con la entidad Credit Agricole con el objetivo de cubrir el importe de la liquidación provisional, así como los intereses de demora, dictada por la Oficina Técnica de la Dependencia Regional de la Inspección de Madrid en relación a la comprobación del IVA correspondiente a los períodos abarcados en los ejercicios 2015 y 2016 (Nota 20).

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

El Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida entre tipo fijo y tipo variable. La política del Grupo consiste en mantener la financiación no corriente recibida de terceros a tipo fijo.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2025 el Grupo mantiene activos financieros a corto plazo a interés fijo (depósitos) para rentabilizar el excedente de efectivo no invertido en inversiones inmobiliarias. Los activos financieros a interés fijo son en su mayoría independientes respecto de las variaciones en los tipos de interés de mercado.

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

(v) *Riesgo fiscal*

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

Entre las obligaciones que la Sociedad Dominante debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que a 31 de diciembre de 2024 y 2023 se cumplen todos los requisitos, situación que ha sido considerada en la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la ley SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido del ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (Notas 1 y 5f).

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

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

(vi) Gestión del capital

El Grupo se financia, fundamentalmente, con fondos propios y deuda financiera.

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

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

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

	Miles de euros	
	31.12.2025	31.12.2024
Total endeudamiento financiero (Nota 14 y 15)	733.849	1.062.765
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes (Nota 11)	(28.378)	(274.593)
Endeudamiento neto	705.471	788.172
Total Patrimonio Neto	486.922	494.690
Total	1.192.393	1.282.862
Ratio de apalancamiento	59,16%	61,44 %

(vii) *Aspectos medioambientales y sociales*

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

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

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

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

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

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

Certificaciones

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

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

Compromiso para contribuir a la lucha contra el cambio climático

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

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

Gestión de residuos

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

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

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, CO_2, partículas en suspensión y compuestos orgánicos procedentes de los materiales de decoración, reformas, limpieza y mantenimiento, entre otros.

Accesibilidad

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

Arrendatarios y usuarios

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

(21) INGRESOS ORDINARIOS

El detalle de ingresos ordinarios se ha presentado en la Nota 6, conjuntamente con la información por segmentos. Asimismo, en la Nota 8 se incluye el desglose de los ingresos por arrendamiento diferenciando los correspondientes al importe fijo (renta mínima garantizada) y los correspondientes a la renta variable (en función de las ventas realizadas por el arrendatario).

(22) OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

El detalle de otros gastos es como sigue:

	Miles de euros	
	31.12.2025	31.12.2024
Servicios de profesionales independientes	15.856	14.774
Primas de seguros	1.172	-
Gastos bancarios	67	-
Publicidad y propaganda	1.276	-
Gastos de comunidad	1.677	-
Tributos	2.519	142
Pérdidas por deterioro de valor e incobrabilidad de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 10a)	918	-
Retribución al Consejo de Administración (Nota 26b) (*)	90	-
Otros gastos	266	-
	23.841	14.916

(*) Incluye la retribución a la secretaria no consejera.

Dentro de la partida "Servicios de profesionales independientes" se recoge principalmente el importe correspondiente a la remuneración de Grupo Lar Management Services Iberia, S.L., gestor de los activos del Grupo en años anteriores el acuerdo era con Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. (Nota 26a).

El importe del ejercicio 2024 del epígrafe "Servicios de profesionales independientes" se correspondía principalmente a los importes devengados por asesores financieros de la Sociedad Dominante durante el proceso de OPA descrito en la Nota 1, como gastos de servicios de consultoría por importe de 10.634 miles de euros y gastos legales por importe de 2.374 miles de euros.

La facturación a los arrendatarios incluye refacturaciones por gastos comunes (comunidad, servicios relacionados con la gestión de la propiedad, tributos, etc.), por importe de 26.179 miles de euros (27.927 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), las cuales se encuentran minorando el importe registrado en la partida "Gastos de comunidad".

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

(23) RESULTADO FINANCIERO

El detalle del resultado financiero a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31.12.2025	31.12.2024
Ingresos financieros		
Ingresos financieros por depósitos (Nota 11)	1.108	-
Otros ingresos financieros	790	-
Gastos financieros		
Gastos financieros por deudas con entidades de crédito (Nota 16b)	(68.579)	(954)
Gastos financieros por deudas en empresas del grupo		(814)
Gastos financieros por bonos (Nota 16a)	(1.658)	(2.434)
Otros gastos financieros	(16.368)	(5.762)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	(15)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	4.981	-
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	(409)	-
	(80.150)	(9.964)

(24) GASTOS POR RETRIBUCIONES A LOS EMPLEADOS

El detalle de los gastos por retribuciones a los empleados a 31 de diciembre de 2025 y 2024, es como sigue:

	Miles de euros	
	31.12.2025	31.12.2024
Sueldos, salarios y asimilados	765	-
Otras cargas sociales e impuestos	36	-
	801	-

(25) RESULTADO DEL EJERCICIO

La aportación de cada una de las sociedades al resultado neto consolidado ha sido:

	Miles de euros	
	31.12.2025	31.12.2024
Helios RE SOCIMI, S.A. (anteriormente Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.)	(89.367)	(6.459)
Helios RE S.A.	-	154.804
LE Retail Hiper Albacenter, S.A.U.	2.455	-
LE Retail As Termas, S.L.U.	13.300	-
LE Retail Hiper Ondara, S.L.U.	43.391	-
LE Retail Vidanova Parc, S.L.U.	6.936	-
LE Retail El Rosal, S.L.U.	12.565	-
LE Retail Lagoh, S.L.U.	26.650	-
LE Retail Vistahermosa, S.L.U.	79	-
LE Retail Sagunto II, S.L.U.	(109)	-
LE Retail Anec Blau, S.L.U.	11.554	-
LE Retail Albacenter, S.L.U.	5.273	-
LE Retail Txingudi, S.L.U.	3.718	-
LE Retail Las Huertas, S.L.U.	211	-
LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U.	14.248	-
LE Retail Abadía, S.L.U. (**)	9.811	-
Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. (*)	-	-
LE Retail Rivas, S.L.U.	(2)	-
Global Giste, S.L.	(4)	-
Resultado antes de impuestos	60.709	148.345
Impuesto sobre Beneficios	-	-
Beneficio después de impuestos	60.709	148.345

(*) Con fecha 20 de diciembre de 2024 se ha procedido a la disolución y liquidación de la sociedad Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L
(**) Con fecha 20 de diciembre de 2025 se ha procedido a la venta del 100% de las participaciones de la sociedad LE Retail Abadía, S.L.U.

(26) SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

(a) Transacciones y saldos con partes vinculadas

Contratos de gestión

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

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

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

Nuevos contratos de gestión

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

- Contrato de Servicios Estratégicos y de Asesoramiento con HREIS Innova, S.L.U (sociedad perteneciente a Grupo Hines, sponsor y gestor del fondo de inversión alternativa Hines European Real Estate Partners III SCSp – Sociedad dominante del Grupo al que pertenece Helios RE SOCIMI, S.A. (anteriormente Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.). Dicho contrato entró en vigor el 27 de diciembre de 2024 y durará hasta el 31 de marzo de 2030, sin perjuicio de la posibilidad de prorrogar dicho plazo conforme a lo previsto en él. Los honorarios correspondientes se calculan como la suma de un “Base Fee”, calculado en base al GAV de la Sociedad, y un “Leasing Fee” calculado en base a cada contrato de arrendamiento nuevo, renovado o prorrogado. Dichos honorarios se pagarán en efectivo. Teniendo esto en cuenta la contraprestación estimada durante la duración total del contrato es de 3,5 millones de euros.
- Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones con Grupo Lar Management Services Iberia, S.L.U. (Sociedad vinculada de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.L.) que entró en vigor el 1 de enero de 2025 y durará hasta el 31 de marzo de 2030, sin perjuicio de la posibilidad de prorrogar dicho plazo conforme a lo previsto en él. Los honorarios correspondientes se calculan como la suma de un “Base Fee”, calculado en base al GAV de la Sociedad, y un “Performance Fee” calculado en base a la TIR de los flujos de caja de la Sociedad. Dichos honorarios se pagarán en efectivo. Teniendo esto en cuenta la contraprestación estimada durante la duración total del contrato es de 32,5 millones de euros.

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

Otros contratos con partes vinculadas

Adicionalmente, el Grupo tenía formalizado un contrato con la sociedad vinculada Gentalia 2006, S.L. (participada de forma mayoritaria por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.).

A 31 de diciembre de 2025 el gasto incurrido por este concepto asciende a 3.800 miles de euros (4.165 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), de los cuales 285 miles de euros se encontraban pendientes de pago a 31 de diciembre de 2025 (288 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

De la misma forma, tras la OPA dicho contrato ha sido cancelado y, en su lugar, se han formalizado Contratos de Gestión y Recomercialización y de Gerencia con Gentalia 2006, S.L.U. con la misma duración que el Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones. Los honorarios correspondientes a estos contratos se calculan de acuerdo, entre otros, a la superficie bruta alquilable e ingresos de cada activo inmobiliario. Dichos honorarios se pagarán en efectivo. En este sentido, la contraprestación estimada durante la duración total de estos contratos es de aproximadamente de 29,3 millones de euros.

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

Las retribuciones de los miembros del Consejo de Administración y de la Alta Dirección del Grupo, correspondientes a los ejercicios 2025 y 2024 clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

	Miles de euros					
	31.12.2025			31.12.2024		
	Sueldos	Dietas	Primas de seguro	Sueldos	Dietas	Primas de seguro
Consejo de Administración	-	90	461*	-	582	261*
Alta Dirección	764	-	-	976	-	-

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

A 31 de diciembre de 2024, las dietas al Consejo de Administración incluían 73 miles de euros de dietas del Secretario no consejero del Consejo de Administración.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sin perjuicio de lo anterior, se informa que, Dña. Lucía Martínez-Noriega Campuzano, Dña. Vanesa Gelado Crespo, D. José Manuel Llovet Barquero y Dña. María Isabel Plaza Hernández ostentan determinados cargos en empresas cuyo objeto social es análogo o complementario al del Grupo, detallándose los mismos en las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante.

(27) INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS

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

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

Asimismo, la distribución por sexos del Grupo a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue:

	Número			
	2025		2024	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Alta Dirección	1	1	1	3
Gerente	1	-	-	-
Total	2	1	1	3

En el ejercicio 2025 y 2024 el Grupo no ha tenido empleados con discapacidad mayor o igual al 33%.

(28) HONORARIOS DE AUDITORÍA

Durante el ejercicio 2025 y 2024, los importes por honorarios cargados relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, Ernst & Young SL (en 2024 fueron Deloitte Auditores, S.L.), así como los honorarios por servicios cargados por los auditores de cuentas anuales individuales de las sociedades incluidas en la consolidación y por las entidades vinculadas a éstos por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (en miles de euros):

	Miles de euros	
	31.12.2025	31.12.2024
Servicios de auditoría y relacionados		
Servicios de auditoría	237	478
Otros servicios de verificación	28	28
Servicios Profesionales		
Otros servicios	-	-
Total	265	506

(29) HECHOS POSTERIORES

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

Anexo I

a) Sociedades Dependientes

Nombre	Actividad	Tipología	% de participación		Miles de euros					
			Directa	Total	Capital Social	Resultado de explotación	Resultado	Dividendos a cuenta	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio Neto
LE Retail Hiper Albacenter, S.A.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	60	570	92	-	6.564	6.716
LE Retail As Termas, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	4	2.535	(1.615)	-	8.648	7.037
LE Retail Hiper Ondara, S.L.U. (*)	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	4	12.565	(3.518)	-	21.510	17.996
LE Retail Vidanova Parc, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	4	1.417	(3.562)	-	9.516	5.958
LE Retail El Rosal, S.L.U. (*)	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	4.003	323	-	8.124	8.450
LE Retail Lagoh, S.L.U. (*)	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	6.574	(6.914)	-	8.977	2.066
LE Retail Sagunto II, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	(66)	(67)	-	1.117	1.053
LE Retail Vistahermosa, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	44	133	-	-	136
LE Retail Anec Blau, S.L.U. (*)	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	2.694	(1.759)	-	23.279	21.523
LE Retail Albacenter, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	2.006	(64)	-	709	648
LE Retail Txingudi, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	3.298	2.291	(2.050)	859	1.104
LE Retail Las Huertas, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	69	(313)	-	897	587
LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U. (*)	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	502	3.191	(2.868)	-	20.118	17.752
LE Retail Rivas, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	(22)	66	-	1	70
Global Giste, S.L.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	4	(4)	(4)	-	-	-
					605	**38.900**	**(17.778)**	**(2.050)**	**110.319**	**91.096**

(*) Sociedad auditada por Ernst & Young SL .

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

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

Información relativa a Empresas del Grupo

31 de diciembre de 2024

a) Sociedades Dependientes

Nombre	Actividad	Tipología	% de participación		Miles de euros					
			Directa	Total	Capital Social	Resultado de explotación	Resultado	Dividendos a cuenta	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio Neto
LE Retail Hiper Albacenter, S.A.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	60	441	445	(364)	15.937	16.078
LE Retail As Termas, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	4	1.981	1.931	(1.664)	40.437	40.708
LE Retail Hiper Ondara, S.L.U. (*)	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	4	7.662	7.477	(6.303)	160.280	161.458
LE Retail Vidanova Parc, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	4	1.676	1.653	(1.420)	32.259	32.497
LE Retail El Rosal, S.L.U. (*)	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	2.614	2.550	(2.153)	30.564	30.964
LE Retail Lagoh, S.L.U. (*)	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	6.036	5.908	(4.703)	134.347	135.555
LE Retail Sagunto II, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	(39)	(39)	-	985	949
LE Retail Vistahermosa, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	(63)	618	(491)	25.614	25.744
LE Retail Anec Blau, S.L.U. (*)	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	1.884	1.908	(1.288)	96.834	97.456
LE Retail Albacenter, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	1.348	1.368	(998)	51.989	39.819
LE Retail Txingudi, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	741	992	(460)	36.479	37.015
LE Retail Las Huertas, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	231	238	-	13.426	13.667
LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U. (*)	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	502	2.630	2.503	(2.115)	38.693	39.583
LE Retail Abadía, S.L.U. (*)	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	7.204	2.814	2.756	(2.304)	24.209	31.864
LE Retail Rivas, S.L.U.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	3	(8,00)	70	(57)	32.186	32.202
Global Giste, S.L.	Arrendamiento de bienes inmobiliarios	Filial	100	100	4	(3)	(3)	-	-	1
					7.809	**29.945**	**30.375**	**(24.320)**	**734.2396**	**735.560**

(*) Sociedad auditada por Deloitte Auditores, S.L.

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

1.Situación del Grupo

1.1 Estructura organizativa y funcionamiento

El Grupo, creado a partir de 2014, se compone de un grupo de sociedades acogidas en su mayor parte al régimen fiscal que regula las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("Ley de SOCIMI"), con una estructura de gestión externalizada. Se había designado a Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. como gestor exclusivo, compañía que cuenta con más de cincuenta años de experiencia en el mercado inmobiliario y una larga trayectoria de generación de valor a través de distintos ciclos inmobiliarios en las últimas décadas, y de alianzas con algunos de los más reconocidos inversores internacionales.

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

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

El Grupo ha desarrollado durante los ejercicios 2025 y 2024 una actividad centrada en el negocio de alquiler de locales y medianas comerciales.

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

La política de inversiones del Grupo se centra principalmente:

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

2 Evolución y resultado de los negocios

2.1 Introducción

A cierre del ejercicio 2025, los ingresos ordinarios del Grupo han ascendido a 95.055 miles de euros, correspondientes al negocio al que se dedica el Grupo, el negocio de alquiler.

Durante el año 2025 el Grupo ha incurrido en "Otros gastos de explotación" por importe de 23.841 miles de euros. De este importe, parte se corresponden a "Servicios de profesionales independientes además del "Base Fee" vinculado al contrato mantenido con el gestor, Grupo Lar, por un importe de 5.624 miles de euros.

El resultado de las operaciones antes de revalorizaciones, provisiones e intereses (EBITDA), que se calcula como el resultado de las operaciones, menos la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, menos gastos por amortización es de 76.762 miles de euros.

La valoración durante el ejercicio de las inversiones inmobiliarias que posee el Grupo a 31 de diciembre de 2025, de conformidad con la tasación independiente llevada a cabo por Cushman & Wakefield y CBRE en el ejercicio, ha supuesto un efecto positivo en el Estado de Resultado Global Consolidado de 64.097 miles de euros.

El resultado financiero ha sido negativo por importe de 80.149 miles de euros, incluyendo el deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros y la variación del valor razonable de instrumentos financieros, y sin tener en cuenta la participación en Beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación.

El resultado del ejercicio (después de impuestos) del Grupo asciende a 60.709 miles de euros.

Por área de actividad cabe destacar:

- Un porcentaje significativo de los ingresos del Grupo derivan de las rentas de los centros comerciales, representando un 72% sobre el total de ingresos frente al 28% de parques comerciales
- Alrededor de un 48% de los ingresos de rentas por centros comerciales derivan de los centros Lagoh, Gran Vía de Vigo y Megapark.

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo ocupa en el conjunto de su negocio el 98,8% de la superficie bruta alquilable (SBA), siendo la tasa de ocupación en los centros comerciales del 98,7% y la de los parques comerciales del 99,2%.

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo cuenta con una cartera de proyectos de inmuebles para alquiler que engloba centros comerciales (291.583 m2) y parques comerciales (126.584 m2). En total suman 418.167 m² de superficie bruta alquilable.

2.2 Otros Indicadores financieros

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo presenta los siguientes indicadores financieros:

- Fondo de maniobra (se calcula como la diferencia entre los activos corrientes y los pasivos corrientes) → 6.987 miles de euros (138.033 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).
- Ratio de liquidez (se calcula como el cociente entre los activos corrientes y los pasivos corrientes) → 1,22 (2,1 a 31 de diciembre de 2024).
- Ratio de solvencia (se calcula como el cociente de, en el numerador, la suma del patrimonio neto y los pasivos no corrientes, y en el denominador, el activo no corriente) → 1,0 (1,1 a 31 de diciembre de 2024).

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

El ROE ("Return on Equity"), que mide la rentabilidad obtenida por el Grupo sobre sus fondos propios, asciende al 12,77% (6,97% a 31 de diciembre de 2024); y se calcula como el cociente entre el resultado de los últimos 12 meses y el patrimonio neto medio de los últimos cuatro trimestres del Grupo.

El ROA ("Return on Assets"), que mide la eficiencia de los activos totales del Grupo con independencia de las fuentes de financiación empleadas, es decir, la capacidad de los activos de una empresa para generar renta es de 4,35% (3,83% a 31 de diciembre de 2024); y se calcula como el cociente entre el resultado de los últimos 12 meses y el activo total media de los últimos cuatro trimestres del Grupo.

2.3 Cuestiones relativas al personal

Personal

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

2.4 Ventas de activos inmobiliarios

Durante el ejercicio 2025 se procedió a la venta de la sociedad LE Retail Abadía S.L.U. así como la oficina y el puesto permanente de seguridad que daba servicio a la totalidad del Parque Comercial Abadía situado en Toledo.

Adicionalmente durante el ejercicio 2025 se ha procedido a la venta de los centros comerciales de Txingudi y Huertas.

3 Liquidez y recursos de capital

3.1 Liquidez y recursos de capital

A 31 de diciembre de 2025, la deuda financiera del Grupo asciende a 792.921 miles de euros. El nivel de endeudamiento está relacionado principalmente con la deuda pendiente de pago con el Santander y Morgan Stanley por valor de 717.960 miles de euros, el préstamo con Hines SC PropCo 37, S.à r.l. por 59.324 miles de euros y un préstamo con Bankinter por 16.560 miles de euros.

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

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

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

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

Por último, en junio de 2025 la Sociedad ha firmado una nueva línea de crédito con el banco Sabadell de 30.000 miles de euros con vencimiento en junio de 2025, el interés acordado es 0,45% + EUR 3M y se han dispuesto 16.560 miles de euros.

3.2 Análisis de obligaciones contractuales y operaciones fuera de balance

El Grupo tiene obligaciones contractuales por compromisos de inversión referentes a las inversiones inmobiliarias que ascienden a 1.798 miles de euros a 31 de diciembre de 2025, adicionalmente a los comentados en el punto 3.1.

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

4 Principales riesgos e incertidumbres

El Grupo está expuesto a una diversidad de factores de riesgos, derivados de la propia naturaleza de su actividad. El Consejo de Administración del Grupo es el responsable de aprobar la política de control y gestión de riesgos, asume la responsabilidad sobre la identificación de los principales riesgos del Grupo y la supervisión de los sistemas de control interno, siendo informado a través de la Comisión de Auditoría y Control.

Adicionalmente a estos riesgos e impactos producidos, son de gran importancia los que se detallan en el apartado 7 del presente informe de gestión consolidado.

5 Medio Ambiente

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

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

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

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

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

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

Certificaciones

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

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

Compromiso para contribuir a la lucha contra el cambio climático

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

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

Gestión de residuos

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

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

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, Megapark, Albacenter, As Termas, Portal de La Marina, Gran Vía de Vigo y Anec Blau.

Arrendatarios y usuarios

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

6 Información sobre la evolución previsible del Grupo

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

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

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

7 Entorno y tendencias

7.1 Inestabilidad geopolítica

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

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

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

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

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

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

7.2 Experiencia de gestión

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

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

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

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

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

7.3 Modelo de negocio y situación operativa

Por ubicación y dominio en sus respectivas zonas de influencia, los activos marcan la diferencia en cada uno de sus emplazamientos. Una oferta de activos premium y una propuesta de alto valor añadido, que se ha visto reflejada en una rentabilidad recurrente para sus accionistas.

Sus centros cuentan con una ocupación del 98,8%, casi equivalente a la plena ocupación técnica.

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

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

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

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

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

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

7.4 Compromiso con los retailers

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

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

7.5 Posición financiera consolidada

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

7.6 Prudencia financiera e inversión

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

8 Actividades de I+D+i

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

9 Adquisición y enajenación de acciones propias

Con fecha 13 de marzo de 2023 y conforme a lo dispuesto en el apartado 2 de la Norma Cuarta de la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la CNMV, sobre los contratos de liquidez (la "Circular 1/2017"), Helios comunicó la suscripción de un contrato de liquidez (el "Contrato de Liquidez") con GVC Gaesco Valores, Sociedad de Valores, S.A. (el "Intermediario Financiero"), efectivo desde ese día, tras la resolución del contrato que previamente mantenía con JB Capital Markets.

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

Desde el día 11 de julio de 2024 y tras el conocimiento de la OPA, descrita en la Nota 1, por parte de la Sociedad Dominante no se ha realizado ninguna operación adicional relativa a las acciones propias de la Compañía. De la misma forma, teniendo en cuenta la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad Dominante de las Balsas de Valores Españolas, dicho contrato de liquidez ha sido resuelto en el ejercicio 2025.

10 Otra información relevante

10.1 Información bursátil

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

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

10.2 Política de dividendos

Con fecha 17 de diciembre de 2025, la Junta General de Accionistas aprobó el reparto de un dividendo de 31.800 miles de euros, a razón de 0,38 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a reservas de libre disposición.

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

11. Hechos posteriores

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

HELIOS RE SOCIMI, S.A.

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

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LAS CUENTAS ANUALES 2025

Los miembros del Consejo de Administración de **HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)** declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales consolidadas con sus sociedades dependientes de **HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)**, correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2025, formuladas por el Consejo de Administración en su reunión del 25 de marzo de 2026 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de **HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)**, así como de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, y que el informe de gestión de las cuentas anuales consolidadas incluyen un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de **HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)** y de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrentan. Las cuentas anuales consolidadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a la presente diligencia de formulación, que es firmada por todos los miembros del Consejo de Administración de **HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE DENOMINADA LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.).**

Firmantes:

Dña Vanesa Gelado Crespo (Presidenta)

Dña María Isabel Plaza Hernández

Dña Lucía Martínez-Noriega Campuzano

D. José Manuel Llovet Barquero

D. Luis Jaime de Antonio Rodríguez

Madrid, a 25 de marzo de 2026