Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

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

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

Shape the future with confidence

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 EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las participaciones en empresas del grupo

Descripción

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

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

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

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

Nuestra respuesta

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

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

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

Otras cuestiones

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

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 01/26/08111 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.)

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
31 de diciembre de 2025

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

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

ÍNDICE

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

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

ÍNDICE

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

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

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

(Expresado en Miles de euros)

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

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

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

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

(Expresado en Miles de euros)

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

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

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

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

(Expresado en Miles de euros)

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

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

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

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

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

(Expresado en Miles de euros)

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

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

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

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

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

(Expresado en Miles de euros)

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

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

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

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

(Expresado en Miles de euros)

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

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

(1) NATURALEZA, ACTIVIDADES Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO

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

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

Oferta pública de adquisición

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

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

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

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

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

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

Objeto social

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

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

La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.

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

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

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

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión. Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI y con el mismo régimen de reparto de estos dividendos.

Asimismo, el 80% de sus rentas en el periodo impositivo deben proceder: (i) de arrendamiento de los bienes inmuebles; y/o (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Igualmente, las participaciones en entidades que den lugar al cumplimiento de su objeto social deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación en un plazo de dos años desde la fecha de comunicación de acogida al régimen SOCIMI, ya sea en España o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

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

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

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

• Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

5. Obligación de información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMIs.

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

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

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

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

Fusión por absorción inversa

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) BASES DE PRESENTACIÓN

(a) Marco normativo de información financiera

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

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

(b) Imagen fiel

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

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

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

(c) Principio de empresa en funcionamiento

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

(d) Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

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

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

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

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

(f) Comparación de la información

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

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

(g) Agrupación de partidas

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

(h) Cambios en criterios contables

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

(i) Corrección de errores

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

(j) Moneda funcional y moneda de presentación

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

(3) APLICACIÓN DE RESULTADOS

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

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

(a) Limitaciones para la distribución de dividendos

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

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

(4) NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

(a) Inversiones inmobiliarias

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

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

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

(b) Activos financieros

(i) *Clasificación y valoración*

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

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

Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

- Las características contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Esto es, los flujos de efectivo son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

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

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

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

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

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

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

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

Activos financieros a coste

La Sociedad incluye en esta categoría, en todo caso:

a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (en los estados financieros individuales).

b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede estimarse con fiabilidad, y los derivados que tienen como subyacente a estas inversiones.

c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no puede estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.

d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.

e) Los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.

f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

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

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

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

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

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

Baja de balance de activos financieros

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

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo. En este sentido, se da de baja un activo financiero cuando ha vencido y la Sociedad ha recibido el importe correspondiente.

- Se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. En este caso, se da de baja el activo financiero cuando se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

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

a) Los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo se han trasferido de manera sustancial. El activo transferido se da de baja de balance y la Sociedad reconoce el resultado de la operación: la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles (considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido) y el valor en libros del activo financiero, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto.

b) Los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo se han retenido, por parte de la Sociedad, de manera sustancial. El activo financiero no se da de baja y se reconoce un pasivo financiero por el mismo importe a la contraprestación recibida.

c) Los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo no se han trasferido ni retenido de manera sustancial. En este caso caben, su vez, dos posibles situaciones:

   – El control se cede (el cesionario tiene la capacidad práctica de volver a transmitir el activo a un tercero): el activo se da de baja de balance.

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

Deterioro del valor de los activos financieros

Instrumentos de deuda a coste amortizado

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad analiza si existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

En caso de que exista dicha evidencia, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros, la Sociedad utiliza modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

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

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

Activos financieros a coste

En este caso, el importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

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

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

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

Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocerán como ingresos, y minorarán el valor contable de la inversión. El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realizará atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitada el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo.

(c) Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Pasivos financieros a coste amortizado

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

- Pasivos financieros a coste amortizado.

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

Pasivos financieros a coste amortizado.

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales ("proveedores") y los débitos por operaciones no comerciales ("otros acreedores").

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

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se considera que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

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

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

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

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

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

Baja de balance de pasivos financieros

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

- La obligación se haya extinguido porque se ha realizado el pago al acreedor para cancelar la deuda (a través de pagos en efectivo u otros bienes o servicios), o porque al deudor se le exime legalmente de cualquier responsabilidad sobre el pasivo.

- Se adquieran pasivos financieros propios, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.

- Se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que tengan condiciones sustancialmente diferentes, reconociéndose el nuevo pasivo financiero que surja; de la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero, como se indica para las reestructuraciones de deuda.

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

(d) Distribuciones a accionistas

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

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

(e) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

(f) Retribución a empleados a corto plazo

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

(g) Pagos basados en acciones

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

(h) Valor razonable

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

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

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

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

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

De esta forma, se deduce una jerarquía en las variables utilizadas en la determinación del valor razonable y se establece una jerarquía de valor razonable que permite clasificar las estimaciones en tres niveles:
Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la empresa pueda acceder en la fecha de valoración.

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

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

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

(i) Provisiones y contingencias

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

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

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

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.
Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

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

(j) Reconocimiento de Ingresos y Gastos Ordinarios

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

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

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

Ingresos procedentes de participación en instrumentos de patrimonio

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

En este sentido, cuando los dividendos distribuidos procedan inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la fecha de adquisición hasta el momento en que se acuerde el reparto, no se reconocerán como ingresos, y minorarán el valor contable de la inversión.

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

Ingresos por créditos en empresas del grupo y asociadas

Los ingresos por créditos en empresas del Grupo y asociadas se reconocen utilizando el método de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos, tal y como se ha citado en el apartado anterior. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Ingresos procedentes de la venta de participaciones

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

Intereses relacionados con las obligaciones

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

Refacturaciones de costes a empresas del Grupo

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

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

(k) Impuesto sobre los beneficios

(i) *Régimen general*

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

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

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

(ii) *Régimen SOCIMI*

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

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

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

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

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

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

(m) Medioambiente

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

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

(n) Transacciones entre empresas del Grupo

Las transacciones entre empresas del Grupo, salvo aquellas relacionadas con fusiones, escisiones y aportaciones no dinerarias de negocios, se realizan a valor de mercado y se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. La diferencia entre dicho valor y el importe acordado, se registra de acuerdo con la sustancia económica subyacente.

(o) Estado de flujos de efectivo

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

- Actividades de explotación: actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

(5) INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

(a) Inversiones en instrumentos de patrimonio

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

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

Participaciones Empresas del Grupo (todas 100%)

	Miles de euros							
	2025							
Sociedad	Saldo inicial	Financiación grupo (Nota 9) (***)	Aportaciones voluntarias	Capitalización cuentas corrientes con socios (****)	Bajas por devolución de reservas y liquidación de sociedades	Dotaciones/ reversiones de deterioros	Fusión (**)	Saldo final
LE Retail Hiper Albacenter, S.L.U.	16.344	(6.732)	824	(3.465)	-	-	615	7.586
LE Retail As Termas, S.L.U.	40.439	(54.419)	5.611	17.020	-	-	24.857	33.508
LE Retail Hiper Ondara, S.L.U.	153.935	(224.062)	23.067	62.226	-	-	119.587	134.752
LE Retail Vidanova Parc, S.L.U.	33.775	(33.116)	3.309	7.064	-	-	6.498	17.530
LE Retail El Rosal, S.L.U.	40.907	(51.676)	5.528	23.708	-	-	17.587	36.053
LE Retail Lagoh, S.L.U.	142.710	(189.246)	19.600	44.275	-	-	105.231	122.572
LE Retail Vistahermosa, S.L.U.	25.618	-	-	(25.615)	-	-	127	130
LE Retail Sagunto II, S.L.U.	1.371	-	22	151	-	(113)	-	1.430
LE Retail Albacenter, S.L.U.	39.448	(29.869)	2.902	(11769)	-	-	12.579	13.291
LE Retail Anec Blau, S.L.U.	98.657	(61.661)	6.297	(18.190)	-	-	11.320	36.423
LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U.	69.884	(81.288)	8.646	54.067	-	-	(2.791)	48.517
LE Retail Las Huertas, S.L.U.	13.667	-	256	(12.786)	-	(551)	-	587
LE Retail Txingudi, S.L.U.	36.938	-	762	(36.382)	-	(793)	579	1.104
LE Retail Abadía, S.L.U. (*)	43.188	-	27.480	-	(91.207)	-	20.538	-
LE Retail Rivas, S.L.U.	32.258	-	-	(32.185)	-	-	(57)	17
Global Giste, S.L.U.	4	-	-	6	-	(6)	(4)	-
	789.143	(732.069)	104.304	68.125	(91.207)	(1.463)	316.666	453.500

(*) Con fecha 17 de diciembre de 2025 se ha procedido a la venta del 100% de la participación de la sociedad LE Retail Abadia, S.L.U.
(**) Con fecha 8 de septiembre de 2025, ha quedado inscrita en el Registro Mercantil la fusión inversa entre Helios RE SOCIMI, S.A. (sociedad absorbida) y LAR España Real Estate SOCIMI, S.A. (sociedad absorbente). A partir de dicha fecha, la sociedad resultante del proceso de fusión inversa se denomina Helios RE SOCIMI, S.A. De acuerdo con la normativa aplicable, la fusión se realiza a efectos retroactivos con fecha 1 de enero de 2025.

(***)Mediante actas de fecha 31 de diciembre de 2025 se ha acordado la restitución al Socio Único de aportación voluntaria a los fondos propios de cada una de las Sociedades referidas por importe total de 732.069 miles de euros.
(****) Durante el ejercicio 2025 la Sociedad procedió a capitalizar todas las cuentas que mantenía con empresas del grupo vía aportación o en su caso devolución de aportaciones de socios.

Participaciones Empresas del Grupo (todas 100%)

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

Participaciones Empresas Asociadas

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

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

Movimientos Inversiones en Instrumentos de patrimonio 2025

- Durante el ejercicio 2025, las participaciones y aportaciones a sociedades del grupo han experimentado una variación neta negativa de 335.643 miles de euros, pasando de un saldo inicial agregado de 789.143 miles de euros a un saldo final de 453.500 miles de euros. Dicha evolución viene motivada, fundamentalmente, por operaciones de reorganización de la financiación intragrupo, aportaciones y restituciones de aportaciones voluntarias, el proceso de fusión y, en menor medida, bajas derivadas de liquidaciones societarias y dotaciones de deterioro.

- En relación la financiación intragrupo (véase Nota 9), durante el ejercicio 2025 se ha formalizado un préstamo espejo entre la sociedad y las filiales por un importe de 732.069 miles de euros. Este préstamo intragrupo corresponde a la reorganización de la estructura financiera del grupo y a la reasignación de deuda entre la sociedad dominante y las sociedades dependientes reflejadas en la tabla.

- El grupo ha realizado aportaciones voluntarias por un importe agregado de 104.304 miles de euros, destinadas principalmente a reforzar la estructura patrimonial de determinadas sociedades dependientes y a atender necesidades de financiación operativa y de inversión. Las principales aportaciones se han efectuado en LE Retail Hiper Ondara, S.L.U., LE Retail Lagoh, S.L.U., LE Retail Abadía, S.L.U. y LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U.

- De forma paralela, se han registrado restituciones de aportaciones voluntarias por un importe total de 68.125 miles de euros, destacando las devoluciones efectuadas por LE Retail Hiper Ondara, S.L.U., LE Retail Lagoh, S.L.U., LE Retail El Rosal, S.L.U. y LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U., en línea con la generación de excedentes de tesorería y la optimización de los recursos financieros dentro del grupo.

- Con fecha 17 de diciembre de 2025 se ha procedido a la venta del 100% de la participación de la sociedad LE Retail Abadia, S.L.U., registrada con un saldo de 91.207 miles de euros. Esta operación ha supuesto un beneficio de 9.403 miles de euros reflejado en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2025 de la Sociedad.

- Con fecha 31 de diciembre de 2025, la Sociedad ha procedido a deteriorar parcialmente las participaciones que mantiene en las empresas del Grupo por importe de 1.463 miles de euros, el detalle de los deterioros por sociedad es el siguiente: LE Retail Sagunto II, S.L.U., por importe de 113 miles de euros, LE Retail Las Huertas, S.L.U. por importe de 551 miles de euros, LE Retail Txingudi, S.L.U. por importe de 793 miles de euros y Global Giste S.L.U por importe de 6 miles de euros.

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

Movimientos Inversiones en Instrumentos de patrimonio 2024

– Con fecha 31 de diciembre de 2024, la Sociedad procedió a deteriorar parcialmente las participaciones que mantiene en las empresas del Grupo LE Retail Sagunto II, S.L.U., por importe de 119 miles de euros.

– Con fecha 31 de diciembre de 2024, la Sociedad procedió a revertir parcialmente el deterioro de las participaciones que mantiene en las empresas del grupo LE Retail Las Huertas, S.L.U. por importe de 448 miles de euros y a revertir la totalidad del deterioro de las participaciones que mantiene en la empresa del Grupo LE Retail Txingudi, S.L.U. por importe de 464 miles de euros.

– Con fecha 20 de diciembre de 2024, se procedió a la disolución y liquidación de la sociedad Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. La liquidación de la sociedad ha supuesto un beneficio de 26 miles de euros reflejado en el epígrafe “Ingresos procedentes de participaciones en instrumentos de patrimonio” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2024 de la Sociedad (Notas 15.a y 16b.i)

(6) ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS

(a) Clasificación de los activos financieros por categorías

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

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

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

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

(7) EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

	Miles de euros	
	2025	2024
Bancos	21.330	235.264
Total	21.330	235.264

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

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

(7) PATRIMONIO NETO

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

(a) Capital

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

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

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

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

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

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

(b) Prima de emisión

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

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

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

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

(c) Reservas

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

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

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

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

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

(i) *Reserva legal*

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

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

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

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

(ii) *Reserva por capital amortizado*

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

(d) Dividendos pagados y devolución de prima de emisión

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

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

(9) PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS

(a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías

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

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

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

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

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

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

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

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

(b) Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos

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

	Miles de euros					
	2025					
	2026	2027	2028	2029	2030 y resto	Total
Deudas con entidades de crédito (a)	16.623	—	—	—	732.069	748.692
Deudas con empresas del grupo y asociadas	447	—	—	59.072	—	59.519
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.423	—	—	—	—	2.423
Derivados	1.348	—	—	—	—	1.348
Otros pasivos financieros	18	—	—	—	—	18
Total	20.859	—	—	59.072	732.069	812.000

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

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

(a) El efecto de valorar los pasivos financieros por bonos y deudas con entidades de crédito a coste amortizado supone una minoración del valor nominal de estos pasivos representados anteriormente de 991 miles de euros y 8.326 miles de euros, respectivamente en el ejercicio 2024 (3.458 miles de euros y 50 miles de euros en el ejercicio 2023).

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

(10) PASIVOS FINANCIEROS POR DEUDAS

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

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

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

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

Oferta pública de adquisición

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

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

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

Refinanciación de los pasivos con entidades bancarias

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

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

Líneas de crédito

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

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

Derivados de cobertura

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(11) ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

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

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

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

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

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

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

	2025	2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	34	19
Ratio de operaciones pagadas	38	32
Ratio de operaciones pendientes de pago	8	7

	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	14.545	19.807
Total pagos pendientes	1.885	21.118

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

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

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

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

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

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

(13) ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

(a) Saldos con las Administraciones Públicas

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

Saldos Deudores

	Miles de euros	
	2025	2024
Hacienda Pública, deudora por IVA	858	128
Activos por impuesto corriente	372	786
	1.230	914

Saldos Acreedores

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

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

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

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

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

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

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

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

Activos y pasivos por impuesto diferido

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

(c) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

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

Actuaciones inspectoras por IVA

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

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

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

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

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 en los ejercicios 2015 y 2016 a las siguientes filiales:

- Edificio de oficinas sito en C/ Arturo Soria nº 366 de Madrid, aportado a la sociedad, LE Offices Arturo Soria, S.L., con motivo de la constitución de esta última el día 21 de septiembre de 2015.
- Edificio comercial Parque de Medianas de Villaverde, aportado a la sociedad, LE Retail Villaverde, S.L.U., con motivo de la constitución de esta última el día 21 de septiembre de 2015.
- Fincas y participaciones indivisas situadas en el Centro Comercial Albacenter, sito en Albacete, aportado a la sociedad, LE Retail Albacenter, S.L., con motivo de su constitución el 29 de abril de 2016.
- Edificio destinado a oficinas y aparcamiento en calle Cardenal Marcelo Spínola 42 de Madrid, aportados a la sociedad, LE Offices Marcelo Spínola 42. S.L.U., con motivo de su constitución el 29 de abril de 2016.
- Edificio comercial denominado L´Anec Blau Centro Comercial y Ocio sito en Castelldefels, Barcelona, aportado a la sociedad, LE Retail Anec Blau, S.L., con motivo de su constitución el 29 de abril de 2016.
- Locales comerciales situados en el Centro Comercial Huertas 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, apoyándose en los asesores fiscales, estimaron que la referida propuesta de regularización no era conforme a derecho. Por ello, se procedió en tiempo y forma a la formulación de alegaciones al acta firmada en disconformidad.

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

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

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

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

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

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

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

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

Actuaciones inspectoras por IVA e IS

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

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

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

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

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

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

	Ejercicio 2025
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio.	-

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

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

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

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

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

(14) POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS

(a) Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros como son: el riesgo de mercado, el riesgo de crédito, el riesgo de liquidez, el riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo y el riesgo asociado al régimen fiscal especial de las SOCIMI. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

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

(i) *Riesgo de mercado*

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

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

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

- Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.

- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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

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

(ii) Riesgo de liquidez

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

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

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

	Miles de euros					
	2025					
	Exigible	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	Más de 1 año	Total
Deudas con entidades de crédito (Notas 9,10)	—	—	63	16.560	717.226	733.849
Deudas con empresas del Grupo y asociadas (Nota 16)	—	—	—	447	59.072	59.519
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	—	14.984	—	—	—	14.984
Derivados	—	—	—	1.348	—	1.348
Otros pasivos financieros	—	—	—	18	—	18
Total		14.984	63	18.373	776.298	809.718

	Miles de euros					
	2024					
	Exigible	Menos de 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	Más de 1 año	Total
Pasivos financieros por emisión de bonos (Nota 9, 10)	—	—	—	817	177.509	178.326
Deudas con entidades de crédito (Notas 9,10)	70.150	—	—	17.000	402.285	489.435
Deudas con empresas del Grupo y asociadas (a) (Nota 16)	—	—	—	93.433	—	93.433
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	—	24.947	—	—	—	24.947
Total	70.150	24.947	—	111.250	579.723	786.141

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

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

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

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

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

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

(iv) *Riesgo fiscal*

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

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

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

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

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

(v) *Gestión de capital*

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

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

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

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

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

(vii) *Aspectos medioambientales y sociales*

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

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

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

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

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

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

Certificaciones

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

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

Compromiso para contribuir a la lucha contra el cambio climático

- En 2023 la compañía llevó a cabo la actualización de su Plan de Reducción de Huella de Carbono con la finalidad de establecer una hoja de ruta que integre los últimos avances realizados en los activos, así como los datos registrados desde la realización del primer Plan de Descarbonización de la Compañía en el año 2021. De este modo, Lar España estableció un objetivo claro de neutralidad de emisiones y una senda de descarbonización alineada con lo establecido en la iniciativa internacional *Science Based Targers 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 RE Socimi desarrolló en 2019 su Plan de Gestión de Residuos que está vigente desde el primer día de enero de 2021. Su finalidad es alcanzar la circularidad de los residuos asociados a las actividades que se desarrollan bajo su alcance de control, mediante el progreso en la trazabilidad de los residuos generados en sus activos. En los últimos años, la compañía ha logrado avanzar en la identificación y recopilación de dichos datos para poder establecer medidas de mejora.

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

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

Consumo responsable de agua

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

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

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

Movilidad Sostenible

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

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

Calidad del aire

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

Accesibilidad

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

Arrendatarios y usuarios

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

(15) INGRESOS Y GASTOS

(a) Importe neto de la cifra de negocios

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

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

	Miles de euros	
	2025	2024
España	65.192	49.471
	65.192	49.471

(b) Gasto de personal

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

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

(c) Otros gastos de explotación

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

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

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

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

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

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

(16) SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

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

Contrato de gestión con Grupo Lar

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

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

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

Nuevos contratos de gestión

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

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

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

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

Refacturaciones entre sociedades del Grupo

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

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

Repercusión de gastos financieros entre sociedades del grupo

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

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

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

Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo

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

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

Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo

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

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

Créditos con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(*) Los ingresos por refacturaciones que se presentan minorando el gasto de servicios exteriores, de acuerdo con la nota 4i, asciende a 14.178 miles de euros a 31 de diciembre de 2024.
(**) Liquidación Juan Bravo el 20 de diciembre de 2024.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Doña Lucía Martínez-Noriega Campuzano:

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

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

Doña Vanessa Gelado Crespo:

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

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

Don Jose Manuel Llovet Barquero:

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

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

(17) INFORMACIÓN SOBRE LOS EMPLEADOS

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

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

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

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

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

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

(18) HONORARIOS DE AUDITORÍA

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

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

(19) HECHOS POSTERIORES

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

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

Información relativa a Empresas del Grupo
31 de diciembre de 2025

a) Sociedades Dependientes

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

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

Información relativa a Empresas del Grupo
31 de diciembre de 2025

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

*Sociedad auditada por Ernst & Young S.L.

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

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

Información relativa a Empresas del Grupo
31 de diciembre de 2024

a) Sociedades Dependientes

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

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

Información relativa a Empresas del Grupo
31 de diciembre de 2024

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

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

1 1 Situación de la Sociedad

1.1 Estructura organizativa y funcionamiento

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

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

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

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

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

La política de inversiones de la Sociedad se centra principalmente:

- En los activos considerados como estratégicos, siendo estos fundamentalmente centros y parques comerciales.

- Oportunidades de inversión en activos del sector retail dominantes en su área de influencia, que ofrezcan grandes posibilidades de gestión, evitando aquellos segmentos donde la competencia puede ser mayor.

- Diversificación del riesgo, expandiéndose en España principalmente en la inversión de superficies comerciales.

2 Evolución y resultado de los negocios

2.1 Introducción

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

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

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

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

2.2 Otros Indicadores financieros

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

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

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

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

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

2.3 Cuestiones relativas al personal

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

2.4 Ventas de inversiones y activos inmobiliarios

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

3 Liquidez y recursos de capital

3.1 Liquidez y recursos de capital

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

Tras el resultado positivo de la OPA de Helios RE, S.A. se firmó la financiación conjunta propuesta por Helios RE, SA con los bancos Morgan Stanley Principal Funding INC y Santander por un importe de 651 millones de euros. Con fecha 20 de febrero de 2025 se ha dispuesto de la cantidad pendiente de la financiación conjunta por importe de 240,5 millones de euros. Esta disposición se ha empleado en repagar el día 21 de febrero de 2025 el préstamo que la sociedad mantenía con el BEI, por importe de 70 millones de euros, así como los intereses devengados hasta la fecha, así como el importe pendiente de las emisiones de bonos que no se habían recomprado durante el 2025, con un nominal de 84,1 millones para la emisión de 300 millones de euros y un nominal de 94,4 millones de euros para la emisión de 400 millones de 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. A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene contratada una línea de crédito con Bankinter de 30.000 miles de euros, con fecha de vencimiento 3 de octubre de 2026, de la que ha dispuesto 16.560 miles de euros.

3.2 Análisis de obligaciones contractuales y operaciones fuera de balance

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

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

4 Principales riesgos e incertidumbres

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

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

5 Medio ambiente

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

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

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

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

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

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

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

Certificaciones

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

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

Compromiso para contribuir a la lucha contra el cambio climático

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

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

Gestión de residuos

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

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

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

Arrendatarios y usuarios

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

6 Información sobre la evolución previsible de la Sociedad

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

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

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

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

7 Entorno y tendencias

7.1 Inestabilidad geopolítica

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

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

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

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

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

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 las centros y parques comerciales. De este modo, a cierre de 2025 el Grupo sigue contando con una base de inquilinos sólida, muy consolidada y de contrastada calidad, que ha impulsado los crecimientos de ventas y visitas registrados, un ejercicio más, en sus activos

7.3 Modelo de negocio y situación operativa

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

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

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

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

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

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

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

7.4 Compromiso con los retailers

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

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

7.5 Posición financiera consolidada

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

7.6 Prudencia financiera e inversión

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

8 Actividades de I+D+i

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

9 Adquisición y enajenación de acciones propias

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

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

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

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

10 Otra información relevante

10.1 Información bursátil

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

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

10.2 Política de dividendos

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

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

10.3 Periodo medio de pago a proveedores

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

11 Hechos posteriores

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

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

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LAS CUENTAS ANUALES 2025

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

Firmantes:

Dña Vanesa Gelado Crespo (Presidenta)

Dña. María Isabel Plaza Hernández

Dña. Lucía Martínez-Noriega Campuzano

D. José Manuel Llovet Barquero

D. Luis Jaime de Antonio Rodríguez

Madrid, a 25 de marzo de 2026