



Madrid, 31 de octubre de 2025

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

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Estados financieros intermedios resumidos consolidados de la Sociedad correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

Atentamente,

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



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

**Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2025**

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

ÍNDICE

(1)	NATURALEZA, ACTIVIDADES Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO	9
(2)	BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS BAJO NIIF ADOPTADAS POR LA UNIÓN EUROPEA	11
(a)	Marco normativo	11
(b)	Moneda funcional y de presentación	12
(c)	Comparación de la información	12
(d)	Estimaciones realizadas	13
(e)	Corrección de errores	13
(f)	Estacionalidad de las transacciones del Grupo	13
(g)	Importancia relativa	13
(h)	Estado de flujos de efectivo resumido consolidado	13
(3)	CAMBIOS EN LA COMPOSICIÓN DEL GRUPO	14
(4)	INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	14
(a)	Segmentos operativos	14
(5)	INVERSIONES INMOBILIARIAS	15
(6)	ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS	18
(a)	Clasificación de los activos financieros por categorías	18
(b)	Clasificación de los activos financieros por vencimientos	19
(c)	Deterioro de valor de las cuentas por cobrar	20
(7)	EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	20
(8)	PATRIMONIO NETO	21
(a)	Capital	21
(b)	Prima de emisión	21
(c)	Otras reservas	22
(d)	Acciones propias	22
(e)	Dividendos pagados y devolución de prima de emisión	23
(f)	Ajustes por cambio de valor	23
(9)	RESULTADO POR ACCIÓN	23
(a)	Básico	23
(b)	Diluido	24
(10)	PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS	24
(a)	Clasificación de los pasivos financieros por categorías	24
(b)	Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos	25
(c)	Características principales de los pasivos financieros con entidades de crédito	26
(d)	Movimientos de efectivo en los pasivos financieros por deudas	28

(11)	OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	28
(12)	ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	28
(13)	POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS	29
(a)	Factores de riesgo financiero	29
(14)	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL	31
(a)	Saldos con administraciones públicas	31
(b)	Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras	31
(15)	INGRESOS ORDINARIOS	36
(16)	OTROS GASTOS	36
(17)	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS	37
(a)	Saldos con empresas asociadas y vinculadas	37
(b)	Transacciones con empresas asociadas y vinculadas	37
(c)	Información relativa a Administradores de la Sociedad Dominante y personal de alta dirección del Grupo	39
(18)	INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS	40
(19)	ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA	40
(20)	HECHOS POSTERIORES	41

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

Estado de Situación Financiera Resumido Consolidado a 30 de junio de 2025
(Expresado en Miles de euros)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>30 de junio de 2025 (*)</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>
Inmovilizado intangible		1	1
Inversiones inmobiliarias	5	1.334.093	1.339.018
Inversiones financieras a largo plazo		234	234
Activos financieros no corrientes	6	15.009	14.578
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a largo plazo	6	2.280	2.606
Total activos no corrientes		1.351.617	1.356.437
Activos no corrientes mantenidos para la venta	5 y 19	37.811	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo	4 y 6	6.660	10.530
Otros activos financieros corrientes	6	3	3
Otros activos corrientes		1.790	1.846
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	7	23.736	246.864
Total activos corrientes		70.000	259.243
Total activo		1.421.617	1.615.680

(*) Datos no auditados

Las notas 1 a 19 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante del Estado de Situación Financiera Resumido Consolidado a 30 de junio de 2025.

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

Estado de Situación Financiera Resumido Consolidado a 30 de junio de 2025
(Expresado en Miles de euros)

<u>Patrimonio Neto y Pasivo</u>	Nota	30 de junio de 2025 (*)	31 de diciembre de 2024
Capital	8a	167.386	167.386
Prima de emisión	8b	76.660	410.910
Otras reservas y otras aportaciones	8c	280.876	241.621
Resultado del periodo		24.675	60.605
Ajustes por cambio de valor	8f	(2.599)	-
Total patrimonio neto		546.998	880.522
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	10	-	177.509
Pasivos financieros con entidades de crédito	10	769.654	402.214
Pasivos por impuesto diferido	14	12.990	12.990
Otros pasivos no corrientes	10 y 11	21.934	21.235
Derivados a largo plazo		37	
Total pasivos no corrientes		804.615	613.948
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	19	22.910	-
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	11	-	817
Pasivos financieros con entidades de crédito	11	17.446	87.221
Derivados a corto plazo		3.110	-
Otros pasivos financieros	11	181	62
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11,13 y 15	26.357	33.110
Total pasivos corrientes		70.004	121.210
Total patrimonio neto y pasivo		1.421.617	1.615.680

(*) Datos no auditados

Las notas 1 a 19 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del Estado de Situación Financiera Resumido Consolidado a 30 de junio de 2025.

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

Estado de Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado correspondiente
al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresado en Miles de euros)

<u>Estado de Resultado Resumido Consolidado</u>	Nota	30 de junio de 2025 (*)	30 de junio de 2024 (*)
Ingresos ordinarios	4 y 16	47.071	45.711
Otros ingresos		1.998	1.532
Gastos por retribuciones a los empleados	16c	(523)	(391)
Otros gastos	17	(11.338)	(12.865)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	5	30.304	(10.047)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias mantenidas para la venta	5 y 19	(152)	-
Resultado de las operaciones		67.360	23.940
Ingresos financieros	7	1.011	4.915
Gastos financieros	10	(43.714)	(6.522)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros		18	-
Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas		24.675	22.333
Impuestos sobre beneficios		-	-
Resultado del período		24.675	22.333
Resultado básico por acción (en euros)	9	0,29	0,27
Resultado por acción diluido (en euros)	9	0,29	0,27

<u>Estado del Resultado Global Resumido Consolidado</u>	30 de junio de 2025 (*)	30 de junio de 2024 (*)
Resultado de la cuenta de resultados (I)	24.675	22.333
Otro Resultado Global Imputado Directamente en el Patrimonio Neto (II)	-	-
Otras Transferencias a la cuenta de resultados (III)	-	-
Resultado Global Total (I+II+III)	24.675	22.333

(*) Datos no auditados

Las notas 1 a 19 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante del Estado de Resultado Global Resumido Intermedio Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIOR LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de cambios en el Patrimonio Neto Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresado en Miles de euros)

	Capital (Nota 8a)	Prima de emisión (Nota 8b)	Otras reservas (Nota 8c)	Otras aportaciones	Resultado del periodo	Ajustes por cambios de valor (Nota 8f)	Total patrimonio neto
Saldo a 31 de diciembre de 2024	167.386	410.910	241.381	240	60.605		880.522
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	24.675		24.675
Operaciones con socios y propietarios							
Distribución del resultado							
A reservas	-	-	39.255	-	(39.255)		-
A dividendos (Notas 8b y e)	-	(334.250)	-	-	(21.350)		(355.600)
Acciones propias (Nota 8d)	-	-	-	-	-		-
Otras variaciones	-	-	-	-	-	(2.599)	(2.599)
Saldo a 30 de junio de 2025 (*)	167.386	76.660	280.636	240	24.675	(2.599)	546.998

(*) Datos no auditados

Las notas 1 a 19 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

HELIOS RE SOCIMI, S.A. (ANTERIOR LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES)
Estado de cambios en el Patrimonio Neto Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresado en Miles de euros)

	Capital (Nota 8a)	Prima de emisión (Nota 8b)	Otras reservas (Nota 8c)	Otras aportaciones	Resultado del periodo	Acciones propias (Nota 8d)	Total patrimonio neto
Saldo a 31 de diciembre de 2023	167.386	415.303	266.201	240	36.789	(371)	885.548
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	22.333	-	60.605
Operaciones con socios y propietarios							
Distribución del resultado							
A reservas	-	-	(24.963)	-	24.963	-	-
A dividendos (Notas 8b y e)	-	(4.393)	-	-	(61.752)	-	(66.145)
Acciones propias (Nota 8d)	-	-	63	-	-	(47)	16
Saldo a 30 de junio de 2024 (*)	167.386	410.910	241.301	240	22.333	(418)	841.752

(*) *Datos no auditados*

Las notas 1 a 19 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

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

Estado de Flujos de Efectivo Resumido Consolidado correspondiente al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresado en Miles de euros)

	30 de junio de 2025 (*)	30 de junio de 2024 (*)
A) Flujos de efectivo de las actividades de explotación	13.431	36.312
<i>Resultado del ejercicio antes de impuestos</i>	24.675	22.333
<i>Ajustes del resultado</i>	12.795	11.872
Variación del valor razonable de inversiones inmobiliarias (Nota 5)	(30.304)	10.047
Variación del valor razonable de inversiones inmobiliarias de activos mantenidos para la venta	152	-
Correcciones valorativas por deterioro (Nota 16)	244	218
Ingresos financieros	(1.011)	(4.915)
Gastos financieros	43.714	6.522
<i>Cambios en el capital corriente</i>	<i>(2.170)</i>	<i>(2.216)</i>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.193	3.498
Otros activos corrientes	-	92
Acreedores y otras cuentas a pagar	(6.750)	(6.049)
Otros activos y pasivos no corrientes	387	243
<i>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</i>	<i>(21.869)</i>	<i>4.323</i>
Cobros de intereses (Nota 8)	1.011	4.915
Pagos de intereses (Nota 10d)	(22.880)	(592)
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(1.772)	(1.376)
<i>Pagos por inversiones</i>	<i>(1.772)</i>	<i>(1.376)</i>
Inversiones inmobiliarias (Nota 5)	(1.772)	(1.376)
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación	(234.787)	(66.129)
<i>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</i>	<i>-</i>	<i>16</i>
Adquisición / enajenación de instrumentos de patrimonio	-	16
<i>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Emisión de:	1.189.495	-
Deudas con entidades de crédito	1.189.495	-
Devolución y amortización de:	(1.068.682)	-
Obligaciones y otros valores negociables	(179.572)	-
Deudas con entidades de crédito	(889.110)	-
<i>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</i>	<i>(355.600)</i>	<i>(66.145)</i>
Pagos por dividendos (Nota 8e)	(355.600)	(66.145)
E) Movimiento de efectivo y equivalentes de activos no corrientes mantenidos para la venta	-	-
F) Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes	(223.128)	(31.193)
G) Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	246.864	244.218
H) Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	23.736	213.025

(*) Datos no auditados

Las notas 1 a 19 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

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

(1) NATURALEZA, ACTIVIDADES Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO

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

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

Oferta pública de adquisición

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

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

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

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

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

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.

Objeto social

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

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana 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.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, modificada por el Real Decreto 83/2015 de 13 de febrero de 2015 de Instituciones de Inversión Colectiva.
- Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

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

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

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

La composición del Grupo a 30 de junio de 2025 (estando todas participadas directamente por la Sociedad Dominante del Grupo, Helios Re SOCIMI, S.A. (anterior Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.) y su método de integración en los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados es la siguiente:

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

Todas las sociedades se encuentran domiciliadas en la calle María de Molina 39, 28006 de Madrid.

(2) BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS BAJO NIIF ADOPTADAS POR LA UNIÓN EUROPEA

(a) Marco normativo

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

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 31 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 fueron preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en el párrafo anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo a 31 de diciembre de 2024, así como de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado en dicha fecha.

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

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

Los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados se presentan de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, y han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante el 20 de octubre de 2025.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de actualizar el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el periodo y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024. Por lo tanto, los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2025 no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, por lo que deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante en la elaboración de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados. En este sentido, los principales principios y políticas contables y criterios de valoración utilizados se corresponden con los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024, excepto por las normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre del ejercicio 2025.

(b) Moneda funcional y de presentación

Los Estados Financieros Intermedios Resumidos consolidados correspondientes a 30 de junio de 2025 se presentan en miles de euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad Dominante.

(c) Comparación de la información

Conforme a lo exigido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea en la información contenida en estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, se presenta a efectos comparativos la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 (para el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, todos ellos resumidos y consolidados) y la información correspondiente a 31 de diciembre de 2024 (para el estado de situación financiera resumido consolidado).

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

(d) Estimaciones realizadas

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

- Cálculo de los valores razonables de inversiones inmobiliarias, aplicando modelos de valoración (Nota 5).
- Evaluación del cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Notas 1 y 14).
- Corrección valorativa por insolvencias de clientes (Nota 6).
- La evaluación de provisiones y contingencias (Notas 6 y 14).
- La gestión del riesgo financiero (Nota 13).

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

(e) Corrección de errores

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2025 no se han puesto de manifiesto errores respecto al cierre del ejercicio anterior que requiriesen corrección.

(f) Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un marcado carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y 2024.

(g) Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las notas explicativas sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

(h) Estado de flujos de efectivo resumido consolidado

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

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

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

- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por parte de la entidad.

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

(3) CAMBIOS EN LA COMPOSICIÓN DEL GRUPO

En la Nota 4e y Anexo I de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha y sobre las integradas por el método de la participación.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 no se ha producido ningún cambio en la composición del Grupo.

(4) INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

(a) Segmentos operativos

La política de inversiones del Grupo y su operativa se centra en centros y parques comerciales (Retail), contando por lo tanto a 30 de junio de 2025 y 2024 con un único segmento operativo, ya que esta clasificación es la que se utiliza como medida del rendimiento y se considera más relevante en la evaluación de los resultados de los segmentos en relación a otros grupos que operan en el mismo negocio.

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

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

(5) INVERSIONES INMOBILIARIAS

A 30 de junio de 2025 las inversiones inmobiliarias comprenden principalmente 5 centros comerciales y 3 parques comerciales (a 31 de diciembre de 2024, las inversiones inmobiliarias estaban formadas por 7 centros comerciales y 3 parques comerciales), así como los correspondientes terrenos en los que se ubican, en propiedad del Grupo, y que se mantienen para la obtención de rentas por arrendamiento y que, por tanto, no están ocupados por el Grupo.

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable.

En este sentido, la composición y los movimientos habidos durante el primer semestre de 2025 en las notas explicativas incluidas bajo el epígrafe del Estado de Situación Financiera Resumido Consolidado del Grupo como Inversiones Inmobiliarias a 30 de junio de 2025 han sido los siguientes:

	Miles de euros
	<u>Inversiones inmobiliarias terminadas</u>
Valor razonable a 31 de diciembre de 2024	1.339.018
Altas del periodo	2.734
Reclasificación a activos mantenidos para la venta	(37.811)
Variación valor razonable inversiones inmobiliarias	30.304
Variación valor razonable inversiones inmobiliarias mantenidas para la venta	(152)
Saldo a 30 de junio de 2025	1.334.093
Valor razonable a 30 de junio de 2025	<u>1.334.093</u>

Altas y variaciones del perímetro

Las altas del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio del 2025 se corresponden con los siguientes conceptos:

Tipo de activo	Nombre	Miles de euros
		<u>Altas</u>
Centro Comercial	Lagoh	1.285
Centro Comercial	Albacenter	414
Centro Comercial	El Rosal	199
-	Mejoras en otros activos y fit outs	836
		<u>2.734</u>

A 30 de junio de 2025, el importe de las altas de inversiones inmobiliarias pendientes de pago asciende a 962 miles de euros y se encuentra registrado en el epígrafe de “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” del Estado de Situación Financiera Resumido Consolidado a 30 de junio de 2025 (560 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Los compromisos de inversión referentes a las inversiones inmobiliarias ascienden a 1.327 miles de euros a 30 de junio de 2025 (1.052 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Con fecha 30 de junio de 2025, el Grupo ha procedido a reclasificar dos inversiones inmobiliarias al epígrafe “activos mantenidos para la venta” (ver nota 19). A 30 de junio de 2025, la valoración de ambos activos es de 37.811 miles de euros (37.750 a 31 de diciembre de 2024).

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

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias y activos mantenidos para la venta

El importe a valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a 30 de junio de 2025 a 1.334.093 miles de euros (1.339.018 miles de euros a 31 de diciembre del 2024) y las cuales se consideran valoraciones de nivel 3, no habiéndose dado traspasos entre niveles durante el primer semestre 2025. La totalidad de las mismas se corresponden con centros y parques comerciales.

A 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 el detalle de la superficie bruta y el porcentaje de ocupación por línea de negocio es el siguiente:

	Metros cuadrados			
	30 de junio 2025		31 de diciembre 2024	
	Superficie bruta alquilable	% ocupación	Superficie bruta alquilable	% ocupación
Centros y parques comerciales	463.145	96,62%	479.487	96,79%

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

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

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

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

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

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

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

Las sociedades de valoración que han realizado las valoraciones de las inversiones inmobiliarias del Grupo a 30 de junio de 2025 son CBRE y Cushman & Wakefield (CBRE y Cushman & Wakefield a 31 de diciembre de 2024)

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

	Miles de euros	
	30.06.2025	30.06.2024
Por servicios de valoración	85	38
	85	38

Hipótesis utilizadas en las valoraciones

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

	30.06.2025		31.12.2024	
	Exit Yield	Tasa de descuento	Exit Yield	Tasa de descuento
Centros y parques comerciales	6,00 – 10,50	8,00 – 13,00	6,25 – 9,00	8,82–14,57

En relación con las rentas, los importes por metro cuadrado utilizados en las valoraciones del primer semestre del ejercicio 2025 han oscilado entre 5,71 euros y 53,52 euros al mes (8,61 euros y 23,95 euros al mes a 31 de diciembre de 2024), dependiendo del tipo de activo y localización. Las tasas de crecimiento de las rentas utilizadas en las proyecciones se basan, principalmente, en el IPC.

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

(6) ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS

(a) Clasificación de los activos financieros por categorías

Los activos financieros que mantiene el Grupo se muestran de forma separada a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

	Miles de euros			
	30 de junio del 2025		31 de diciembre del 2024	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Inversiones financieras a largo plazo	234	-	234	-
Activos financieros no corrientes	15.009	-	14.578	-
Otros activos financieros	-	3	-	3
Cliente por arrendamiento operativo – facturas pendientes de formalizar	-	2.897	-	3.246
Cliente por arrendamiento operativo – facturas emitidas	-	1.318	-	639
Cliente por arrendamiento operativo – linealización de rentas	2.280	728	2.606	935
Otros créditos con Administraciones Públicas	-	1.717	-	5.710
Total	17.523	6.663	17.418	10.533

A 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, en la partida “Activos financieros no corrientes” se recogen principalmente las fianzas y depósitos recibidos de los arrendatarios de las inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 5 en señal de garantía, y que el Grupo ha depositado en los Organismos Públicos correspondientes.

A 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 en la partida “Clientes por arrendamiento operativo – facturas pendientes de formalizar” del cuadro anterior incluye principalmente gastos en concepto de “Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)” que se encuentran pendientes de refacturar a los inquilinos, así como los ingresos en concepto de renta variable que se encuentran pendientes de facturar a los inquilinos.

A 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, la partida “Clientes por arrendamiento operativo – facturas emitidas” incluye principalmente las rentas devengadas y facturadas durante el ejercicio a los arrendatarios, que se encuentran pendientes de cobro, netas de las correcciones valorativas por deterioro (Nota 6c).

A 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 la partida “Clientes por arrendamiento operativo – linealización de rentas” recoge el importe pendiente de imputar a resultados por las carencias y/o bonificaciones concedidas a ciertos inquilinos y que de acuerdo con el marco de información financiera aplicable al Grupo son imputadas linealmente al Estado de Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado entre la fecha del acuerdo y la duración contractual mínima remanente de cada contrato de arrendamiento. De dicho importe, a 30 de junio de 2025, 1.533 miles de euros corresponden a bonificaciones concedidas con motivo de la pandemia del COVID-19 (1.823 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), correspondiendo el saldo restante principalmente a carencias, *step rents* (rentas escalonadas) y *fit outs* (aportaciones a inquilinos) concedidos a la firma de nuevos contratos de arrendamiento.

Adicionalmente, a 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, en el epígrafe “Otros créditos con Administraciones Públicas” se recoge principalmente el impuesto sobre el valor añadido pendiente de devolución, relacionado con las inversiones en los activos inmobiliarios del Grupo.

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

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

(b) Clasificación de los activos financieros por vencimientos

La clasificación de los activos financieros en función de sus vencimientos a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

Miles de euros				
30.06.2025				
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Total
Inversiones financieras a largo plazo	-	234	-	234
Activos financieros no corrientes	-	-	15.009	15.009
Otros activos financieros	3	-	-	3
Cliente por arrendamiento operativo	2.897	-	-	2.897
– facturas pendientes de formalizar				
Cliente por arrendamiento operativo	1.318	-	-	1.318
– facturas emitidas				
Cliente por arrendamiento operativo	728	2.280	-	3.008
– linealización de rentas				
Otros créditos con Administraciones Públicas (Nota 14)	1.717	-	-	1.717
	<u>6.663</u>	<u>2.514</u>	<u>15.009</u>	<u>24.186</u>

Miles de euros				
31.12.2024				
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Total
Inversiones financieras a largo plazo	-	234	-	234
Activos financieros no corrientes	-	-	14.578	14.578
Otros activos financieros	3	-	-	3
Cliente por arrendamiento operativo – facturas pendientes de formalizar	3.246	-	-	3.246
Cliente por arrendamiento operativo – facturas emitidas	639	-	-	639
Cliente por arrendamiento operativo – linealización de rentas	935	2.606	-	3.541
Otros créditos con Administraciones Públicas (Nota 14)	5.710	-	-	5.710
	<u>10.533</u>	<u>2.840</u>	<u>14.578</u>	<u>27.951</u>

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

(c) Deterioro de valor de las cuentas por cobrar

El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor e incobrabilidad de las deudas que los arrendatarios mantienen con el Grupo a 30 de junio de 2025 es como sigue:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo a 31 de diciembre de 2024	1.560
Dotaciones por deterioro de valor (Nota 16)	704
Reversiones por deterioro de valor (Nota 16)	(805)
Saldo a 30 de junio de 2025	<u>1.459</u>

Las dotaciones y reversiones por deterioro de valor de operaciones comerciales son registradas en el epígrafe "Otros gastos de explotación" del Estado del Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado adjunto (Nota 16). Asimismo, a 30 de junio de 2025 se han reconocido pérdidas por créditos incobrables por importe de 325 miles de euros (505 miles de euros a 30 de junio de 2024), registradas igualmente en el epígrafe "otros gastos de explotación" del Estado del Resultado Global Intermedio Resumido consolidado adjunto (Nota 16).

(7) EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle de la partida efectivo y otros medios líquidos equivalentes a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es como sigue:

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>30.06.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Bancos	23.736	244.218
Total	<u>23.736</u>	<u>244.218</u>

A 30 de junio de 2025 se incluye un saldo de 527 miles de euros, con disponibilidad inmediata, correspondientes a una cuenta remunerada contratada y gestionada con Credit Agricole, (201.528 miles de euros a 31 de diciembre de 2024 en dos cuentas remuneradas con Barclays y Credit Agricole).

Durante el primer semestre del ejercicio 2025 se ha registrado un ingreso financiero por importe de 1.011 miles de euros (4.915 miles de euros a 30 de junio de 2024) correspondiente a los intereses devengados por la contratación de los depósitos y la cuenta remunerada. A 30 de junio de 2025, se han cancelado todos los contratos de depósito en entidades financieras.

Adicionalmente, a 30 de junio de 2025, fecha de la firma de la refinanciación (Nota 10), el Grupo mantiene un importe de 13.384 miles de euros que no son de libre disposición. A 31 de diciembre de 2024 el importe total de saldos de efectivo y equivalentes mantenidos por el Grupo eran clasificados de libre disposición.

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

(8) PATRIMONIO NETO

(a) Capital

A 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 el capital social de Helios RE SOCIMI, S.A. (anterior Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.) asciende a 167.386 miles de euros y está representado por 83.692.969 acciones nominativas, representadas por medio de anotaciones en cuenta, de 2 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

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

El valor de cotización a 30 de junio del 2025 es de 8,30 euros por acción (8,25 euros por acción a 31 de diciembre de 2024) y la cotización media del primer semestre de 2025 ha sido de 8,30 euros por acción (7,44 euros por acción a 31 de diciembre de 2024).

Los principales accionistas de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

	%	
	30.06.2025	31.12.2024
Helios RE, S.A	100,0%	92,2%
Otros accionistas con participación inferior al 3%	-	7,8%
	100,0%	100,0%

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.

(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.

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 (Nota 8e).

A 30 de junio de 2025, el importe de la prima de emisión del Grupo asciende a 76.660 miles de euros (410.910 miles de euros a 31 de diciembre del 2024).

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

(c) Otras reservas

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30.06.2025	31.12.2024
Reserva legal	31.478	29.106
Reserva por capital amortizado	23.384	23.384
Reservas de la Sociedad Dominante	(58.934)	(87.367)
Reservas consolidadas	284.708	276.258
Otras aportaciones de socios	240	240
	<u>280.876</u>	<u>241.621</u>

(i) Reserva legal

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

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

A 30 de junio de 2025, el importe de la reserva legal de la Sociedad asciende a 31.478 miles de euros (29.106 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Por lo tanto, la reserva legal a 30 de junio de 2025 no se encuentra íntegramente dotada.

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

(ii) Reserva por capital amortizado

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

(d) Acciones propias

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad Dominante no mantiene acciones propias.

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

(e) 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 el 6 de marzo de 2025. El importe repartido ha ascendido a 355.600 miles de euros (21.350 miles de euros con cargo a resultado del ejercicio 2024 y 334.250 miles de euros con cargo a prima de emisión), considerando el importe por acción aprobado y las acciones en circulación en el momento de la aprobación de la Junta General de Accionistas.

(f) Ajustes por cambio de valor

A 30 de junio de 2025, la Sociedad Dominante mantiene contratado un instrumento financiero derivado con el objetivo de cubrir el riesgo asociado a las variaciones en los tipos de interés de la financiación. Como consecuencia de la valoración de dicho instrumento de cobertura, se ha registrado una variación negativa en el Patrimonio Neto por importe de (2.599) miles de euros.

(9) RESULTADO POR ACCIÓN

(a) Básico

Las ganancias/pérdidas por acción básicas se calculan dividiendo el resultado del periodo atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluyendo las acciones propias.

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

	Miles de euros	
	30.06.2025	30.06.2024
Resultado del periodo atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante	24.675	22.333
Nº medio ponderado de acciones ordinarias en circulación (en títulos)	83.646.398	83.646.398
Ganancias o Pérdidas por acción básicas (euros)	0,29	0,27

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

	30.06.2025	30.06.2024
Acciones ordinarias	83.692.969	83.692.969
Efecto promedio de las acciones propias, ampliaciones y reducciones de capital	-	(46.571)
Número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación a 30 de junio (en títulos)	83.692.969	83.646.398

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

(b) Diluido

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

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

(10) PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS

(a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es como sigue:

Miles de euros		
30.06.2025		
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Pasivos financieros con entidades de crédito	769.654	40.356
Derivados	37	3.110
Otros pasivos financieros	21.934	181
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Acreeedores comerciales	-	23.997
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública	-	2.354
Pasivo por impuesto corriente	-	6
Total pasivos financieros	814.535	47.094

Miles de euros		
31.12.2024		
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	177.509	817
Pasivos financieros con entidades de crédito	402.214	87.221
Otros pasivos financieros	21.235	62
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Acreeedores comerciales	-	30.968
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública	-	2.136
Pasivo por impuesto corriente	-	6
Total pasivos financieros	600.958	121.210

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

A 30 de junio de 2025 la Sociedad ha recomprado la totalidad de los bonos que permanecían vivos a 31 de diciembre de 2024. El valor razonable de los bonos equivale a su cotización. 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.

El valor razonable de los restantes pasivos financieros no difiere significativamente a 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024.

(b) Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos

El detalle por vencimientos de los pasivos financieros a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	30.06.2025			
	Miles de euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Total
Pasivos financieros por emisión de bonos (a)	-	-	-	-
Pasivos financieros con entidades de crédito (a) incluir a CP	40.356	787.090	-	827.446
Pasivos financieros derivados	3.110	37	-	3.147
Otros pasivos financieros	181	-	21.934	22.115
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	26.357	-	-	26.357
	<u>47.094</u>	<u>810.037</u>	<u>21.934</u>	<u>879.065</u>

(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 17.436 miles de euros a 30 de junio de 2025.

	31.12.2024			
	Miles de euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Total
Pasivos financieros por emisión de bonos (a)	817	178.500	-	179.316
Pasivos financieros con entidades de crédito (a)	87.221	410.540	-	497.761
Otros pasivos financieros	62	-	21.235	21.297
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	33.111	-	-	33.111
	<u>121.211</u>	<u>589.040</u>	<u>21.235</u>	<u>731.485</u>

(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, a 31 de diciembre del 2024.

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

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

Pasivos financieros con entidades de crédito

Los términos y condiciones de los préstamos y deudas son como siguen:

Entidad	Moneda	Tipo efectivo	Año de vencimiento	Miles de euros	
				Importe concedido	Coste amortizado e intereses pendientes de pago a 30 de junio de 2025
Banco Santander y Morgan Stanley Principal Funding	Euro	EURIBOR3M +2,5%	22-septiembre-2030	810.000	792.564
Banco Sabadell	Euro	EURIBOR 3M + 1,60%	19-jun-2026	30.000	17.446
					<u>810.010</u>

Los gastos financieros devengados por los préstamos en el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 han ascendido a 41.239 miles de euros (599 miles de euros a 30 de junio de 2024), siendo el efecto del coste amortizado de los mismos 15.410 miles de euros (7 miles de euros a 30 de junio de 2024). A 30 de junio de 2025 se registran 446 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. (anterior Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.) en caso de éxito de la operación. Esta financiación se acordó para hacer frente a los potenciales compromisos de pago en el caso de éxito de la OPA, siendo los principales los supuestos de vencimiento anticipado los bonos y la deuda financiera mantenida por la Sociedad Dominante. La primera disposición se realizó a 30 de diciembre de 2024 por importe 410.505 miles de euros y el 20 de febrero de 2025 se realizó una segunda disposición por importe de 240.495 miles de euros.

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

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

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

Refinanciación de los pasivos con entidades bancarias

A 30 de junio de 2025 el Grupo Helios registraba los epígrafes "Deudas con entidades de crédito a largo plazo" y "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta" el préstamo sindicado con garantía hipotecaria otorgado a la Sociedad Dominante y a algunas de sus filiales. Con fecha 30 de junio de 2025 el Grupo y las entidades financieras (Morgan Stanley Principal Funding, INC y Banco Santander) han formalizado un nuevo contrato de financiación sindicado por importe de 810.000 miles de euros.

El vencimiento inicial del préstamo sindicado se establece en el quinto aniversario desde la primera fecha de pago de intereses. El tipo de interés aplicable es el EURIBOR más un margen del 2,50%. Los intereses se devengarán diariamente y se pagarán trimestralmente, en los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre. La financiación sindicada incluye compromisos de mantenimiento de determinadas ratios de cobertura estándares en este tipo de compañías inmobiliarias, tales como la proporción existente entre la deuda pendiente sobre el valor de los activos (loan to value), la proporción existente entre los ingresos proyectados de las sociedades y la deuda neta (projected debt yield). Dichas ratios deben ser cumplidos en los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada ejercicio y se calculan sobre las cifras agregadas de las compañías incluidas en el acuerdo de financiación. Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante han evaluado que dichos ratios se cumplen a 30 de junio 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.

En el momento de la formalización del préstamo la Sociedad Dominante ha suscrito un instrumento de cobertura a un tipo fijo del 3,00% hasta el 30 de junio de 2026 la primera fecha de finalización del préstamo. El valor razonable de este instrumento de cobertura a 30 de junio de 2025 es de (2.599) miles de euros.

Líneas de crédito

A 30 de junio de 2025, la Sociedad Dominante ha suscrito una nueva línea de crédito con el Banco Sabadell por importe máximo de 30 millones de euros, vencimiento anual y tipo de interés EURIBOR a tres meses más 0,45%. Se ha dispuesto de 17.445 miles de euros.

Por otra parte, durante el mes de junio de 2024 la Sociedad Dominante del Grupo no renovó la línea de crédito que mantenía con Bankinter por importe de 30 millones de euros, la cual contaba con un tipo de interés de EURIBOR a tres meses más 1,60%.

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

(d) Movimientos de efectivo en los pasivos financieros por deudas

El movimiento de efectivo durante los primeros seis meses del ejercicio 2025 de las deudas financieras del Grupo es el siguiente:

Miles de euros							
	Saldo Inicial	Deuda nueva	Efecto coste amortizado	Amortización Principal	Pago de intereses	Devengo de intereses	Saldo final
		Flujo de caja		Flujo de caja	Flujo de caja		
Pasivos financieros por emisión de Bonos	178.326	-	993	(178.500)	(1.528)	709	-
Pasivos financieros con entidades de crédito	489.435	1.1089.495	(9.110)	(860.000)	(21.352)	21.542	810.010
	667.761	1.1089.495	(8.117)	1.038.500	(22.880)	22.251	810.010

(11) OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

En el epígrafe de “Otros pasivos financieros no corrientes” el Grupo incluye 21.934 miles de euros a 30 de junio de 2025 (21.235 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), correspondientes a las fianzas entregadas al Grupo por los diferentes arrendatarios de los locales de los activos inmobiliarios. Dicho importe supone, como norma general dos meses de alquiler, y serán devueltos a la finalización de los contratos.

(12) ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

El detalle de “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es como sigue:

	Miles de euros	
	30.06.2025	31.12.2024
Acreedores comerciales (a)	23.308	18.845
Acreedores comerciales, empresas vinculadas (Nota 17a)	584	11.688
Remuneraciones pendientes de pago (Nota 17c)	105	435
Otras cuentas a pagar con la Administración Pública (Nota 14)	2.354	2.135
Pasivo por impuesto corriente (Nota 14)	6	6
	26.357	33.110

- (a) El epígrafe “Acreedores comerciales” a 30 de junio de 2025, incluye 962 miles de euros (159 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) correspondientes a importes pendientes de pago por inversiones inmobiliarias (Nota 5).

(13) POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS

(a) Factores de riesgo financiero

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

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

(i) Riesgo de mercado

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

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

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

(ii) Riesgo de crédito

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

Asimismo, el Grupo cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual por áreas de negocio, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

(iii) Riesgo de liquidez

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

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

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

Adicionalmente, las sociedades dependientes del Grupo tienen avales entregados por importe de 715 miles de euros a 30 de junio de 2025 (4.481 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), correspondiendo el mayor importe a dos avales depositados durante los meses de junio de 2023 y febrero de 2024 por la sociedad del Grupo LE Retail Hiper Ondara, S.L.U. por importe de 351 miles de euros y 356 miles de euros, respectivamente, aportado a la Diputación Foral de Bizkaia por un procedimiento tributario iniciado durante el ejercicio 2023 (Nota 14b).

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

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

El Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo fijo y variable. A 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 tiene contratado un instrumento financiero de cobertura del préstamo sindicado para hacer frente a las posibles fluctuaciones de los tipos de interés.

(v) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1 de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de 6 meses terminados el 30 de junio de 2025, la Sociedad Dominante y una todas sus sociedades dependientes están acogidas al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

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

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

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

(vi) Medioambiente

La Sociedad Dominante es consciente de que la integración de la sostenibilidad en el modelo de negocio es esencial para crear valor para los *stakeholders*, es por ello que durante los últimos años se han realizado medidas acordes y apoyadas por diferentes estándares referentes internacionalmente.

(14) ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

(a) Saldos con administraciones públicas

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es como sigue:

<u>Saldos deudores</u>	Miles de euros	
	30.06.2025	31.12.2024
Hacienda Pública deudora por IVA	1.085	4.757
Hacienda Pública, otras retenciones practicadas	632	952
	<u>1.717</u>	<u>5.710</u>

<u>Saldos Acreedores</u>	Miles de euros	
	30.06.2025	31.12.2024
Hacienda Pública, acreedora por IVA	2.329	1.986
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	20	142
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto sobre sociedades	6	6
Organismos de la Seguridad Social acreedores	5	7
Pasivos por impuesto diferido	12.990	12.990
	<u>15.350</u>	<u>15.132</u>

(b) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 30 de junio de 2025, el Grupo tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios fiscales.

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

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

Actuaciones inspectoras por IVA

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

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

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

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

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

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

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

- Locales comerciales situados en el Centro Comercial Huertas sitos en Avenida Madrid de Palencia, aportados a la sociedad, LE Retail las Huertas, S.L.U., con motivo de su constitución el 29 de abril de 2016.
- Locales comerciales situados en Parque Comercial de Txingudi, situados en Irún, aportados a la sociedad, LE Retail Txingudi, S.L.U, con motivo de su constitución el 29 de abril de 2016.

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

La postura del acta fue confirmada en sus conclusiones mediante liquidación provisional dictada por la Administración. En este sentido, si finalmente la liquidación provisional fuese confirmada por 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. La ejecución de la liquidación dictada por la Administración fue suspendida en tiempo y forma mediante la aportación de una línea de avales por importe de 42.127 miles de euros que se encontraba vigente.

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

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

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

Con fecha 3 de junio de 2024, dicho recurso contencioso-administrativo ha sido admitido a trámite, siendo el 10 de junio de 2024 cuando se acordó por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional adoptar la medida cautelar de suspensión de la resolución del Tribunal Económico Administrativo Central, condicionada a la aportación de certificado de suficiencia económico, vigencia y extensión a la vía contencioso-administrativa del aval bancario obrante en la Administración Tributaria. Está previsto que, antes del 1 de agosto de 2024, la Sociedad Dominante del Grupo aporte ante la Audiencia Nacional la pertinente garantía por un importe que asciende a 14.010 miles de euros.

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

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

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

Actuaciones inspectoras por IVA e IS

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

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

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

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

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

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

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

Con carácter adicional, con fecha 12 de febrero de 2024, dicha sociedad del Grupo ha recibido una notificación por parte de la Administración General del Estado, en virtud de la cual se la ha comunicado la ampliación de las actuaciones de comprobación e inspección, en relación al Impuesto sobre el Valor Añadido, a los periodos comprendidos entre enero de 2020 y diciembre

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

de 2023. En este sentido, los Administradores del Grupo, apoyados en la opinión de sus asesores fiscales, estiman que es probable que sus pretensiones sean estimadas favorablemente, no resultado importe alguno a regularizar, razón por la que no han registrado provisión alguna en las presentes cuentas anuales consolidadas.

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

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

Actuaciones inspectoras por ITP

Con fecha 20 de mayo de 2020, en la sociedad del Grupo LE Retail Vistahermosa, S.L.U. se iniciaron actuaciones inspectoras de comprobación e inspección respecto al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados del ejercicio 2016, en relación con el inmueble del que es propietaria dicha sociedad. Con fecha 28 de enero de 2021 se interpuso por parte de la sociedad del Grupo reclamación económico-administrativa contra dicho acuerdo de liquidación, y durante el mes de febrero de 2021, la sociedad constituyó un depósito en garantía de un aval por importe de 3.957 miles de euros, aportado a la Agencia Tributaria Valenciana. En este sentido, con fecha 19 de junio de 2023 el Tribunal Económico-Administrativo Central ha estimado íntegramente la reclamación económico-administrativa interpuesta por la sociedad, anulando la liquidación, motivo por el cual la sociedad del Grupo ha recuperado el aval depositado en el Banco Sabadell.

Actuaciones inspectoras por ICIO

Con fecha 30 de enero de 2023, en la sociedad del Grupo LE Retail Lagoh, S.L.U., tras la finalización de las actualizaciones de comprobación e inspección en relación con el Impuesto sobre Instalaciones, Construcciones y Obras por la realización de las obras del centro comercial de Lagoh, sito en el municipio de Sevilla, iniciadas con fecha 8 de junio de 2022, fueron firmadas cuatro actas en conformidad derivándose una cuota a pagar de 486 miles de euros, que fue pagada el 20 de abril de 2023.

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

(15) INGRESOS ORDINARIOS

El detalle de ingresos ordinarios a 30 de junio de 2025 y a 30 de junio de 2024 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u> <u>30.06.2025</u>	<u>Miles de euros</u> <u>30.06.2024</u>
	Ingresos ordinarios	Ingresos ordinarios
Total	<u>47.071</u>	<u>45.771</u>

(16) OTROS GASTOS

El detalle del epígrafe “Otros gastos” a 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024 es como sigue:

	<u>Miles de euros</u> <u>30.06.2025</u>	<u>30.06.2024</u>
Servicios de profesionales independientes	6.330	7.637
Primas de seguros	784	154
Gastos bancarios	50	77
Publicidad y propaganda	648	690
Suministros	17	9
Tributos	1.938	1.948
Pérdidas por deterioro de valor e incobrabilidad de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 6c)	244	218
Retribución al Consejo de Administración (*)	-	300
Otros gastos	<u>1.327</u>	<u>1.832</u>
	<u>11.338</u>	<u>12.865</u>

(*) Incluye la retribución al Secretario no consejero.

Dentro de la partida “Servicios de profesionales independientes” se recoge principalmente el importe correspondiente a la remuneración de Grupo Lar Management Services Iberia, S.L., gestor de los activos del Grupo en años anteriores el acuerdo era con Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A., (Nota 17b).

La facturación a los arrendatarios incluye refacturaciones por gastos comunes (comunidad de propietarios, servicios, etc), por importe de 16.036 miles de euros (15.459 miles de euros a 30 de junio de 2024). Dicho importe se presenta de acuerdo a su naturaleza, compensando el gasto por dichos conceptos en el epígrafe de “Otros gastos” en el Estado de Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

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

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

(17) SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

(a) Saldos con empresas asociadas y vinculadas

El detalle de los saldos con empresas asociadas y vinculadas a 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

	Miles de euros		
	30.06.2025		
	Otras partes vinculadas		
	Grupo Lar Management Services Iberia, S.A.	Gentalia 2006, S.L.	Total
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 12)	-	584	584

	Miles de euros		
	31.12.2024		
	Otras partes vinculadas		
	Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.	Gentalia 2006, S.L.	Total
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 12)	10.605	1.083	11.688

(b) Transacciones con empresas asociadas y 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 fue satisfecho durante el primer semestre del año 2025.

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

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. -anterior 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 30 de junio de 2025 se han devengado los siguientes honorarios en virtud de los nuevos contratos, con HREIS Innova, S.L.U 616 miles de euros y con Grupo Lar Management Services Iberia, S.L.U. 2.812 miles de euros.

Otros contratos con partes vinculadas

Adicionalmente, el Grupo tenía formalizado un contrato con la sociedad vinculada Gentalia 2006, S.L. (participada de forma mayoritaria por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.). A 30 de junio de 2025 el gasto incurrido por este concepto asciende a 1.503 miles de euros (1.712 miles de euros a 30 de junio de 2024), de los cuales 584 miles de euros se encontraban pendientes de pago a 30 de junio de 2025 (570 miles de euros a 30 de junio de 2024).

De la misma forma, tras la OPA dicho contrato ha sido cancelado y, en su lugar, se han formalizado Contratos de Gestión y Reacomercialización y de Gerencia con Gentalia 2006, S.L.U. con la misma duración que el Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones. Los honorarios correspondientes a estos contratos se calculan de acuerdo, entre otros, a la superficie bruta alquilable e ingresos de cada activo inmobiliario.

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

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

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

Las retribuciones percibidas a 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024 por los miembros del Consejo de Administración y de la Alta Dirección del Grupo, clasificadas por conceptos, han sido los siguientes:

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

Miles de euros				
30.06.2024				
	Sueldos	Otros gastos sociales	Dietas	Primas de seguro
Consejo de Administración	-	-	300	91*
Alta Dirección	391	-	-	-

*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 30 de junio de 2025 no ha habido dietas al Consejo de Administración, a 30 de junio de 2024 las dietas ascendieron a 300 miles de euros e incluyen 36 miles de euros de dietas del Secretario no consejero del Consejo de Administración.

A 30 de junio de 2025 la Sociedad Dominante tiene cinco consejeros, tres de ellos mujeres y dos hombres (a 31 de diciembre de 2024 la Sociedad Dominante tenía cinco consejeros, tres mujeres y dos hombres).

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 30 de junio 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 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, no existen anticipos ni créditos concedidos a miembros del Consejo de Administración y Alta Dirección.

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

(18) INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS

El número medio de empleados del Grupo a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 desglosado por categorías ha sido el siguiente:

	<u>30.06.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Categoría profesional		
Alta Dirección	<u>4</u>	<u>4</u>
Total	<u><u>4</u></u>	<u><u>4</u></u>

Asimismo, la distribución por sexos del Grupo a 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 es como sigue:

	Número			
	<u>30.06.2025</u>		<u>31.12.2024</u>	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Alta Dirección	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>3</u>
Total	<u><u>1</u></u>	<u><u>2</u></u>	<u><u>1</u></u>	<u><u>3</u></u>

Adicionalmente, a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Grupo no cuenta con ningún empleado con una discapacidad mayor o igual al 33%.

(19) ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

Durante el ejercicio 2025, el Grupo ha clasificado como activos no corrientes mantenidos para la venta los activos correspondientes a las sociedades Le Retail Huertas, S.A. y Le Retail Txingudi, S.A., en línea con lo establecido en la NIIF 5 “Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas”.

La decisión de reclasificación se fundamenta en el compromiso firme del Consejo de Administración con un plan de venta, la disponibilidad inmediata de los activos para su enajenación en sus condiciones actuales, y la existencia de un mercado activo que permite prever razonablemente que la venta se completará en un plazo inferior a doce meses desde la fecha de clasificación.

El importe reclasificado al epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta”, por importe de 37.811 miles de euros se corresponde con la valoración de ambos activos llevada a cabo por un experto independiente a 30 de junio de 2025. La variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias mantenidas para la venta ha sido (152) miles de euros.

Así mismo, se ha procedido a reclasificar como pasivo corriente la parte correspondiente de la financiación hipotecaria asociada a los activos de las sociedades Le Retail Huertas, S.A. y Le Retail Txingudi, S.A., en línea con su clasificación como activos mantenidos para la venta. Esta reclasificación responde a la existencia de cláusulas contractuales en los acuerdos de financiación que prevén el repago anticipado de la deuda vinculada a dichos activos en el momento de su transmisión. El importe correspondiente asciende a 22.910 miles de euros.

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

(20) HECHOS POSTERIORES

Durante el primer semestre del ejercicio 2025, la Sociedad Dominante ha procedido a la reclasificación como activos mantenidos para la venta los activos correspondientes a los centros comerciales que actualmente se encuentran recogidas en las sociedades Le Retail Huertas, S.L.U y Le Retail Txingudi S.L.U. Estas operaciones de venta se concretaron con éxito el pasado 21 de agosto de 2025, cumpliéndose así las condiciones necesarias para su baja del balance consolidado conforme a la normativa contable aplicable a 30 de junio de 2025

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 denominará 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. Los principales impactos de la fusión inversa en las cuentas anuales de la sociedad absorbente son los siguientes:

Los valores de las partidas individuales del patrimonio (capital social, prima de emisión, reserva, etc.) a 1 de enero de 2025 son los correspondientes a la sociedad absorbente.

El patrimonio de la sociedad resultante a fecha 1 de enero de 2025 es igual al del consolidado de Helios Real Estate SOCIMI S.A. a la misma fecha (440.337 miles de euros, tras la reclasificación a la misma fecha de los Socios Externos a pasivo por el proceso de squeeze-out). Se crea la partida “reserva de fusión” por menos 117.831 miles euros para alcanzar este importe. El valor de las inversiones en empresas del grupo se modifica, ajustándose a la aportación a los activos netos de cada sociedad dependiente al consolidado. El valor de las inversiones en empresas del grupo es como sigue:

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

Miles de euros				
	Activos netos en las sociedades individuales a 01/01/25	Revalorización de las inversiones inmobiliarias a 01/01/25	Ajustes de consolidación	Valor tras las fusión a 01/01/2025
Abadía	34.168	36.316	(6.758)	63.726
Anec Blau	98.744	13.118	(1.885)	109.977
As Termas	42.371	24.929	(2.003)	65.296
El Rosal	33.117	27.706	(2.329)	58.493
Gran Vía de Vigo	41.698	36.932	(11.537)	67.092
Hiper Albacenter	16.442	1.082	(564)	16.959
Hiper Ondara	167.760	112.673	(6.911)	273.522
Lagoh	140.258	112.979	(5.295)	247.942
Las Huertas	13.667	-	(0)	13.667
Le Retail Albacenter	40.816	12.328	(1.117)	52.027
Sagunto	948	423	-	1.371
Vistahermosa	26.236	-	(491)	25.745
Rivas	32.259	-	(57)	32.203
Txingudi	37.474	524	(481)	37.517
Vidanova Parc	33.916	7.777	(1.420)	40.273
Global Giste S.L.	(2)	-	-	(2)
	759.871	386.785	(40.849)	1.105.807

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

El valor del nuevo balance a fecha 1 de enero de 2025 es como sigue:

	30 de junio de 2025
Inversión inmobiliaria	100
Inversiones en empresas del Grupo	1.105.807
Otros activos financieros no corrientes	234
Total Activos no corrientes	1.106.141
Cientes y otras cuentas a cobrar	37.219
Otros activos financieros corrientes	2
Otros activos corrientes	284.493
Efectivo y equivalentes	262.993
Total Activos corrientes	584.707
Total Activo	1.690.848
Capital social	167.386
Prima de emisión	410.910
Resultado de ejercicios anteriores	23.723
Otras reservas	(41.711)
Resultado del ejercicio	-
Reservas de fusión	(117.831)
Otras variaciones de patrimonio neto	(2.140)
Total Patrimonio neto	440.337
Pasivos financieros por la emisión de bonos a largo plazo	177.570
Préstamos bancarios a largo plazo	402.214
Derivados a largo plazo	2.691
Total Pasivos no corrientes	582.475
Préstamos bancarios a corto plazo	285.418
Pasivos financieros por la emisión de bonos a corto plazo	800
Derivados a corto plazo	239
Deudas a corto plazo con empresas del Grupo y asociadas	287.265
Otros pasivos financieros a corto plazo	54.350
Proveedores y otras cuentas a pagar	39.964
Total Pasivos corrientes	668.036
Total Patrimonio Neto y Pasivo	1.690.848

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

El valor del balance y la cuenta de pérdidas y ganancias de Helios RE SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada LAR España Real Estate SOCIMI, S.A.) individual a 30 de junio de 2025 es el siguiente:

<u>Activo</u>	30 de junio de 2025 (*)	31 de diciembre de 2024
Inversiones inmobiliarias	90	91
Inversiones financieras a largo plazo	234	234
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	825.262	789.143
Total activos no corrientes	825.586	789.468
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo	1.532	37.219
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	243.796	284.493
Otros activos corrientes	1	4
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	17.569	235.264
Total activos corrientes	262.898	556.980
Total activo	1.088.484	1.346.448

(*) *Datos no auditados*

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

<u>Patrimonio Neto y Pasivo</u>	30 de junio de 2025 (*)	31 de diciembre de 2024
Capital	167.386	167.386
Prima de emisión	76.660	410.910
Otras reservas y otras aportaciones	(39.339)	(41.711)
Resultado del periodo	(47.818)	23.723
Ajustes por cambio de valor	(2.599)	-
Total patrimonio neto	154.290	560.308
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	-	177.509
Pasivos financieros con entidades de crédito	792.564	402.214
Derivados a largo plazo	37	-
Total pasivos no corrientes	792.601	579.723
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables a corto plazo	-	817
Pasivos financieros con entidades de crédito	17.446	87.221
Derivados a corto plazo	3.110	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	106.591	93.433
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	14.446	24.946
Total pasivos corrientes	141.593	206.417
Total patrimonio neto y pasivo	1.088.484	1.346.448

(*) Datos no auditados

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

<u>Cuenta de pérdidas y Ganancias</u>	<u>30 de junio de 2025 (*)</u>	<u>30 de junio de 2024(*)</u>
Gastos por retribuciones a los empleados	(523)	(391)
Otros gastos	(4.787)	5.213
Amortización del inmovilizado	(1)	(1)
Resultado de las operaciones	(5.311)	4.821
Ingresos financieros	1.310	4.669
Gastos financieros	(43.817)	(6.635)
Beneficio antes de impuestos de actividades continuadas	(47.818)	2.855
Impuestos sobre beneficios	-	-
Resultado del período	(47.818)	2.855
<i>(*) Datos no auditados</i>		

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

**Formulación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025**

Reunidos los miembros del Consejo de Administración de Helios RE SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.), con fecha de 20 de octubre de 2025 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025. Los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

Firmantes:

Dña. Vanessa Gelado Crespo
(Presidenta)

Dña. Lucia Martinez-Noriega Campuzano
(Consejera)

D. Luis-Jaime de Antonio Rodríguez
(Consejero)

D. José Manuel Llovet Barquero
(Consejero)

Maribel Plaza Hernández
(Consejera)

Madrid, a 20 de octubre de 2025