

**Helios RE, S.A.
(anteriormente
denominada Verendia
Investments, S.A.U.)**

Cuentas anuales abreviadas
del ejercicio terminado el 31
de diciembre de 2024, junto
con el Informe de Auditoría
Independiente

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

A los accionistas de Helios RE, S.A. (anteriormente denominada Verendia Investments, S.A.U.):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Helios RE, S.A. (la Sociedad) (anteriormente denominada Verendia Investments, S.A.U.), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 b de la memoria abreviada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Oferta Pública de Adquisición de acciones de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.

Descripción

De acuerdo con lo detallado en la Nota 1 de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2024 adjuntas la Sociedad ha lanzado en el ejercicio 2024 una Oferta Pública de Adquisición (OPA) sobre la totalidad del capital social de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., con excepción de un 10,15% que ha sido recibido por la Sociedad mediante aportación no dineraria al ser propiedad de sus accionistas de forma previa a la operación.

En este sentido, con fecha 27 de diciembre de 2024, tras la finalización de la fase de aceptación de la OPA, esta fue efectivamente liquidada habiéndose alcanzado un porcentaje de participación del 92,17%. En consecuencia, en dicha fecha ha tenido lugar la toma de control de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., por parte de la Sociedad, registrando a 31 de diciembre de 2024 una inversión financiera por importe total de 640.300 miles de euros clasificada en el epígrafe "Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo".

Esta operación es una transacción compleja que incluye la recepción de aportaciones de capital no dinerarias, formalización de contratos de financiación externa e interna y otros acuerdos contractuales cuyo registro en las cuentas anuales abreviadas requiere la formulación de juicios y estimaciones relevantes por parte de la Dirección de la Sociedad y la evaluación de estos en función del marco legal aplicable.

Estos aspectos y la importancia de dichas participaciones en las cuentas anuales abreviadas tomadas en su conjunto motivan que el análisis de esta operación haya constituido uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestro trabajo de auditoría ha consistido, entre otros, en el entendimiento de la operación a través de conversaciones con la dirección, revisión de la documentación legal soporte y la evaluación de la normativa contable de aplicación.

En este sentido, hemos verificado los pagos y transacciones efectuadas referentes a la adquisición de las participaciones, así como las publicaciones realizadas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, a fin de validar la fecha de toma de control por parte de la Sociedad, el número de acciones y el porcentaje de participación alcanzado, evaluando la valoración de las acciones en el momento de su adquisición y su registro como empresa de Grupo a 31 de diciembre de 2024. Adicionalmente hemos verificado el correcto registro de la financiación recibida en función de los acuerdos contractuales alcanzados.

Por último, hemos evaluado que los desgloses de información incluidos en las Notas 1, 4.a)iii y 5 de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2024 adjuntas en relación con este aspecto resultan adecuados a los requeridos por la normativa contable aplicable.

Otras cuestiones

Las cuentas anuales abreviadas de la sociedad Helios RE, S.A. (anteriormente denominada Verendia Investments, S.A.U.) correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2023 no han sido auditadas.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

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

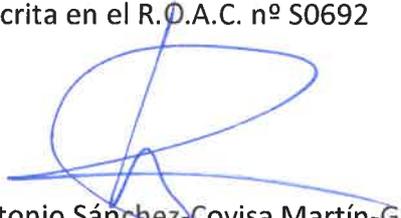
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas

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

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

En el Anexo de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas. Esta descripción es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE AUDITORES, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Antonio Sánchez-Covisa Martín-González
Inscrito en el R.O.A.C. nº 21.251

20 de marzo de 2025



DELOITTE
AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 01/25/00765

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

Anexo de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales abreviadas.

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

**HELIOS RE, S.A. (anteriormente denominada Verendia
Investments, S.A.U)**

**Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2024**

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

ÍNDICE

- Balance abreviado correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

HELIOS RE, S.A. (anteriormente denominada Verendia Investments, S.A.U.)
Balance abreviado al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Expresado en miles de euros)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023(*)</u>
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	5	640.300	-
Instrumentos de patrimonio		640.300	-
Total activo no corriente		640.300	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		27.728	14
Tesorería	6,a	27.728	14
Total activo corriente		27.728	14
Total activo		668.028	14

Las Notas 1 a 14 de la Memoria abreviada forman parte integrante del balance abreviado a 31 de diciembre de 2024.

**Datos no auditados ni revisados*

HELIOS RE, S.A. (anteriormente denominada Verendia Investments, S.A.U.)
Balance abreviado al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Expresado en miles de euros)

Patrimonio Neto y Pasivo	Nota	31.12.2024	31.12.2023 (*)
Fondos propios			
Capital		13.928	15
Capital escriturado	7.1	13.928	60
Capital no exigido	7.1	-	(45)
Prima de emisión	7.4	262.502	-
Reservas	7.2	964	-
Legal y estatutarias		-	-
Otras reservas	7.2	964	-
Resultados de ejercicios anteriores		(1)	(1)
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(1)	(1)
Otras aportaciones de socios	7.3	2.010	-
Resultado del ejercicio	3	(19.211)	-
Ajustes por cambio de valor			
Ajustes por cambio de valor en operaciones de cobertura		(2.140)	-
Ajustes por cambio de valor en cobertura de flujos de efectivo	7.5	(2.140)	-
Total patrimonio neto		258.052	14
Deudas a largo plazo		2.691	-
Derivados a largo plazo	8	2.691	-
Deudas con empresas del Grupo y asociadas	12	64.893	-
Total pasivo no corriente		67.584	-
Deudas a corto plazo		198.437	-
Deudas con entidades de crédito	8	198.198	-
Derivados a corto plazo	8	239	-
Deudas con empresas del Grupo y asociadas	12	128.939	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		15.016	-
Acreeedores varios	9	14.830	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	9	186	-
Total pasivo corriente		342.392	-
Total patrimonio neto y pasivo		668.028	14

Las Notas 1 a 14 de la Memoria abreviada forman parte integrante del balance abreviado a 31 de diciembre de 2024.

**Datos no auditados ni revisados*

HELIOS RE, S.A. (anteriormente denominada Verendia Investments, S.A.U.)
Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente a los ejercicios anuales
terminados 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Expresada en miles de euros)

	Nota	31.12.2024	31.12.2023(*)
Otros gastos de explotación		(14.915)	-
Servicios exteriores	11	(14.773)	-
Tributos	11	(142)	-
Resultado de explotación		(14.915)	-
Gastos financieros	11.2	(3.506)	-
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas		(814)	-
Por deudas con terceros		(2.691)	-
Variación del valor razonable de los instrumentos financieros	8.4	(790)	-
Resultado financiero		(4.296)	-
Resultado antes de impuestos		(19.211)	-
Impuestos sobre beneficios	10	-	-
Resultado del ejercicio procedente de		(19.211)	-
Resultado del ejercicio		(19.211)	-

Las Notas 1 a 14 de la Memoria abreviada forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al periodo terminado a 31 de diciembre de 2024.

**Datos no auditados ni revisados*

HELIOS RE, S.A. (anteriormente denominada Verendia Investments, S.A.U)
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2024

1. Actividad de la Sociedad

HELIOS RE, S.A. (anteriormente denominada Verendia Investments, S.A.U) (en adelante la Sociedad o Helios), de nacionalidad española, fue constituida como Sociedad Anónima en España el día 30 de mayo de 2022, por un periodo de tiempo indefinido bajo la denominación de VERENDIA INVESTMENTS, S.A., la cual fue modificada por la actual con fecha 05 de julio de 2024.

La Sociedad fue constituida por la sociedad española Auxadi Servicios de Mediación, S.L.U. En este sentido, con fecha 5 de julio de 2024 la Sociedad fue adquirida por parte de Hines SC PropCo 37 S.à r.l. y Grupo Lar Retail Investments, S.L. (Nota 7.1) con el fin de que la Sociedad fuera la entidad a través de la cual se formulara una Oferta Pública de Adquisición sobre la sociedad cotizada Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., la cual describimos a continuación en el presente apartado.

Su domicilio social a 31 de diciembre de 2024 se encuentra en la calle María de Molina 39, 28006 de Madrid (España), estando anteriormente localizada en Calle Nanclares de Oca, 1B, 28022, Madrid.

Objeto social

La Sociedad tiene por objeto social:

- La adquisición 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.
- 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% 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, S.A. tiene como actividad principal 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. La moneda funcional de la Sociedad es el euro.

HELIOS RE, S.A. (anteriormente denominada Verendia Investments, S.A.U)
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2024

Tal y como se describe en la Nota 5, la Sociedad posee participaciones en sociedades dependientes y asociadas. Como consecuencia de ello, la Sociedad es dominante de un grupo de sociedades de acuerdo con la legislación vigente. La presentación de cuentas anuales consolidadas es necesaria, de acuerdo con principios y normas contables generalmente aceptados, para presentar la imagen fiel de la situación financiera y de los resultados de las operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo del Grupo. La información relativa a las participaciones en empresas del Grupo y asociadas se presenta en el Anexo I.

Los Administradores de la Sociedad han formulado el 18 de marzo de 2025 las cuentas anuales consolidadas de HELIOS RE, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2024, que muestran unos beneficios consolidados de 148.345 miles de euros, un patrimonio neto consolidado de 494.690 miles de euros y unos activos totales consolidados de 1.639.868 miles de euros. Las cifras consolidadas se han obtenido de las cuentas anuales consolidadas formuladas por la Sociedad en base a las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España.

Oferta pública de adquisición – Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.

HELIOS RE, S.A. fue adquirida por parte de Hines SC PropCo 37 S.à r.l. y Grupo Lar Retail Investments, S.L. con el fin de formular una oferta pública de adquisición voluntaria sobre el 100% del capital social de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U.

En este sentido, con fecha 12 de julio de 2024 se hizo pública la oferta pública de adquisición voluntaria sobre la totalidad de las acciones emitidas de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., a excepción de las acciones ordinarias titularidad en dicha fecha de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. y D. Miguel Pereda Espeso (partes vinculadas de Grupo Lar Retail Investments, S.L., accionista de la Sociedad), representativas del 10,15% del capital social, las cuales fueron comprometidas como parte de la operación de forma previa a su publicación de acuerdo con lo descrito a continuación.

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

De forma previa a la publicación de la Oferta la Sociedad formalizó el 11 de julio de 2024 acuerdos con los accionistas de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A., D. Miguel Pereda Espeso, Eurosazor Activos, S.L. y Brandes Investment Partners, L.P., lo cuales procedemos a detallar a continuación:

- Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. y D. Miguel Pereda Espeso suscribieron un compromiso de aportación, en virtud del cual se comprometieron a no aceptar la Oferta con sus respectivas Acciones y, en su lugar, a aportarlas Grupo Lar Retail Investments, S.L. a cambio de la asunción de participaciones de este último. A su vez, Grupo Lar Retail Investments, S.L. se comprometió a aportar inmediatamente dichas Acciones a la Sociedad a cambio de la suscripción de acciones de esta última (Nota 7.1).

HELIOS RE, S.A. (anteriormente denominada Verendia Investments, S.A.U)
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2024

- Eurosazor Activos, S.L. era titular de 563.265 acciones ordinarias de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. representativas del 0,67% de su capital social. Brandes Investment Partners, L.P. (“Brandes”), es un asesor de inversiones registrado en EE.UU. que presta servicios de asesoramiento discrecional en materia de inversiones a particulares e inversores institucionales (los “Clientes de Brandes”), con facultad discrecional para comprar y vender acciones en nombre de los Clientes de Brandes y para ejercitar los derechos de voto vinculados a una parte de dichas acciones en nombre de los Clientes de Brandes que hayan otorgado a Brandes discrecionalidad para hacerlo. Los Clientes de Brandes eran titulares efectivos de 9.039.045 acciones de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., representativas del 10,80% de su capital social. Ambos suscribieron con la Sociedad compromisos irrevocables de aceptación de la Oferta Pública de Adquisición

La contraprestación inicial de la Oferta anteriormente descrita fue mejorada en 0,20 euros por acción (hasta 8,30 euros por acción) como consecuencia de la suscripción el 2 de octubre de 2024 del Compromiso Irrevocable de Castellana Properties SOCIMI, S.A. en los siguientes términos:

- Castellana Properties SOCIMI, S.A. era titular de 24.090.411 acciones de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. (representativas del 28,78% del capital social) habiéndose comprometido irrevocablemente a la aceptación de la Oferta a cambio de la mejora del precio por Acción inicialmente fijado hasta los 8,3 euros por acción.

La aprobación de la Oferta fué realizada por parte de la CNMV el 28 de noviembre de 2024, publicándose con fecha 20 de diciembre el resultado de la misma con una aceptación del 91,29% de las acciones a las que se dirigió la Oferta de forma efectiva -68.648.515 acciones- (exceptuando las acciones inmovilizadas de Grupo Lar y Miguel Pereda que representan el 10,15% del capital social de Lar España) y, por tanto, del 82,02% del total de acciones de Lar España. 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 aceptadas en primera instancia se produce el 27 de diciembre de 2024 por un importe total de 569.783 miles de euros, formalizándose así el cambio de control de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U., pasando a estar participada al 92,17% por parte de Helios RE, S.A. (el oferente) (Nota 5).

En este sentido, para la liquidación de los compromisos anteriormente descritos con los accionistas de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U. que han aceptado la oferta y perfeccionamiento de los acuerdos anteriormente descritos, se han realizado las siguientes operaciones:

- Se ha acordado con fecha 23 de diciembre de 2024 una ampliación de capital por parte de la Sociedad mediante la emisión de 10.341.258 acciones, de 1 euro de valor nominal y una prima de emisión de 19 euros por acción. Dicha ampliación de capital ha sido íntegramente suscrita mediante el desembolso por parte de los accionistas por su importe total, junto con la prima de emisión, el cual asciende a 206.817.546 euros. Las aportaciones realizadas por Hines SC PropCo 37, S.à r.l. y Grupo Lar Retail Investmens, S.L. han ascendido, respectivamente a 184.106.339 euros y 22.711.207 euros (Nota 7.1).
- Se ha acordado con fecha 27 de diciembre de 2024 una ampliación de capital por parte de la Sociedad mediante la emisión de 3.527.038 acciones la cual ha sido íntegramente suscrita por Grupo Lar Retail Investment, S.L. mediante la aportación de 8.496.045 acciones de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. (representativas del 10,15% de su capital social) (Notas 5 y 7.1).

HELIOS RE, S.A. (anteriormente denominada Verendia Investments, S.A.U)
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2024

- Con fecha 11 de julio de 2024 se ha procedido a la formalización de un préstamo puente con Hines SC PropCo 37 S,à r.l. por un importe total de 139 millones de euros, de los que se han dispuesto a 31 de diciembre de 2024 de 128.124 miles de euros. La fecha de vencimiento de este contrato de financiación se sitúa seis meses después de la fecha de su disposición. El tipo de interés anual devengado por este préstamo es del 7% más EURIBOR, incrementándose cada trimestre en un 0,25% (Nota 12.1).
- Con fecha 27 de diciembre de 2024 se ha procedido a la disposición de 64.893 miles del préstamo preferente formalizado el 11 de julio de 2024 por la Sociedad con Hines SC PropCo 37 S,à r.l., el cual se detalla en la Nota 12.1.
- Con fecha 27 de diciembre de 2024 se ha procedido la disposición de 197.244 miles de euros del préstamo senior formalizado con Morgan Stanley descrito en la Nota 8.

Por lo tanto, a 31 de diciembre de 2024 HELIOS RE, S.A es la Sociedad Dominante del Subgrupo formado por las sociedades que se detallan en el Anexo I y, a su vez, se encuentra integrada dentro del Grupo cuya Sociedad Dominante es Hines European Real Estate Partners III SCSp con domicilio en Luxemburgo y que formula cuentas anuales consolidadas.

Por último, teniendo en cuenta el resultado de la Oferta, se han dado por cumplidos los límites establecidos en el folleto explicativo de la oferta y el artículo 116 de la LMVSI para el ejercicio de derecho de venta forzosa (squeeze-out) y para el ejercicio del derecho de compra forzosa (sell-out) por parte de los restantes accionistas de Lar España. En este sentido, la Sociedad con fecha 20 de enero de 2025 comunicó a la CNMV la intención de ejecución del proceso de compra forzosa sobre la totalidad de las acciones de Lar España de las que no era titular a 31 de diciembre de 2024, al mismo valor que en la Oferta de Adquisición Pública, habiendo sido concluido exitosamente el 13 de febrero de 2025. Por lo tanto, a partir de esta fecha Helios RE, S.A. se convierte en el accionista único de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.

Régimen SOCIMI

La Sociedad en su junta general de accionistas del 11 de julio de 2024 ha acordado optar por la aplicación del régimen fiscal especial en el Impuesto sobre Sociedades propio de las sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), comunicándole a la Agencia Estatal de Administración Tributaria esta situación con fecha 22 de julio de 2024.

Como sociedad acogida al régimen fiscal SOCIMI se encuentra regulada 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 cual se determinan los requisitos de acogimiento. Sin embargo, se determina en dicha ley que se podrá optar por la aplicación del régimen fiscal SOCIMI aun cuando no se hayan cumplido los requisitos contemplados siempre y cuando estos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la adopción. Algunos de los requisitos más destacados son los siguientes:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

HELIOS RE, S.A. (anteriormente denominada Verendia Investments, S.A.U)
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2024

El valor del activo se determinará según la media de los balances consolidados trimestrales del ejercicio, habiendo optado la Sociedad, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en los cuatro balances trimestrales del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará en la situación dispuesta en la letra siguiente.

- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

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

4. Las SOCIMI y entidades residentes en territorio español en las que participan, que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio de la siguiente forma:

- a) El 100 por ciento de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 y la Ley 11/2021, de 9 de julio.

HELIOS RE, S.A. (anteriormente denominada Verendia Investments, S.A.U)
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2024

b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 y la Ley 11/2021, de 9 de julio, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá de ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

De la misma forma, tal y como se detalla en el Artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la entidad perderá el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, pasando a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de esta Ley, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de esta Ley. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial.
- El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en esta Ley para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, en relación con el periodo de arrendamiento de los activos de 3 años, no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

HELIOS RE, S.A. (anteriormente denominada Verendia Investments, S.A.U)
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2024

La pérdida del régimen implicará que no se pueda optar de nuevo por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley, mientras no hayan transcurrido al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley de SOCIMI permite la aplicación del régimen fiscal especial aun cuando no se cumplan todos los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción, siendo intención de la Sociedad, dar cumplimiento en tiempo y forma a los mencionados requisitos.

2. Bases de presentación

(a) Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad el 18 de marzo de 2025, se someterán a la aprobación los accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2023 fueron aprobadas por el Socio Único de la Sociedad el 5 de julio de 2024.

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

(b) Marco normativo de información financiera aplicable a la sociedad

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

1. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
2. Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016 y sus adaptaciones sectoriales.
3. 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.
4. 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).
5. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

(c) Principios contables no obligatorios aplicados

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

HELIOS RE, S.A. (anteriormente denominada Verendia Investments, S.A.U)
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2024

(d) Comparación de la información

La información contenida en esta memoria abreviada referida al ejercicio 2023 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2024.

En este sentido, hay que destacar que en la comparabilidad de las cifras se ha de tener en cuenta la operación que se detalla en la Nota 1.

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2024 y 2023 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 períodos.

(e) Moneda funcional y de presentación

Las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad se presentan en miles de euros, redondeadas al millar más cercano, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

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

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

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

1. Evaluación del valor recuperable de los instrumentos financieros y registro de los impactos contables derivados de la oferta pública de adquisición (Notas 1, 4a, 5 y 7)
2. La evaluación de provisiones y contingencias (Nota 4d).
3. La estimación sobre el cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Notas 1 y 10).

La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua y a pesar de que las estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2024, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

(g) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sean significativas, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria abreviada.

(h) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2023.

HELIOS RE, S.A. (anteriormente denominada Verendia Investments, S.A.U)
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2024

(i) Memoria abreviada

Dado que la Sociedad no alcanza los límites establecidos en el artículo 258 de la Ley de Sociedades de Capital, las presentes cuentas anuales se presentan en formato abreviado, tanto por el balance como por la cuenta de resultados y las notas de la memoria.

(j) Moneda funcional y moneda de presentación

Las cuentas anuales abreviadas se presentan en miles de euros, redondeadas al millar más cercano, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

(k) Empresa en funcionamiento

La Sociedad mantiene a 31 de diciembre de 2024 un fondo de maniobra negativo por importe de 314.664 miles de euros causado principalmente por las deudas a corto plazo contraídas para hacer frente a la Oferta Pública de Adquisición descrita en la Nota 1.

Adicionalmente, de forma posterior al cierre, para perfeccionar la venta forzosa (squeeze-out) de la totalidad de acciones restantes de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. (Nota 14) la Sociedad ha desembolsado 54.352 miles de euros. Dicho desembolso ha sido financiado parcialmente mediante la disposición adicional de la financiación conjunta con Morgan Stanley Funding INC y el Banco Santander por importe de 16.756 miles de euros, así como de la financiación de Hines SC PropCo 37, S.á.r.l. por importe de 20.983 miles de euros. De la misma forma, con fecha 7 de febrero de 2025, se ha realizado una ampliación de capital monetaria de ambos socios por importe total de 15.658 miles de euros.

En este sentido, de forma posterior al cierre del ejercicio con fecha 6 de marzo de 2025 la Sociedad, como accionista único de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U. ha aprobado el reparto de un dividendo por importe de 355.600 miles de euros que ha sido liquidado en efectivo en esa misma fecha y que ha ido destinado a la amortización parcial de dichas deudas (Nota 14).

Por último, de acuerdo con lo descrito en la Nota 14, los Administradores de la Sociedad se encuentran en proceso de aprobación de una operación de fusión entre la Sociedad (como entidad absorbida) y Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U. (como entidad absorbente).

Teniendo estas circunstancias en consideración los Administradores de la Sociedad han procedido a formular las presentes cuentas anuales abreviadas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

3. Distribución del resultado

La propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad del ejercicio 2024, formulada por el Consejo de Administración y que se espera sea aprobada por el Socio Único es la siguiente:

HELIOS RE, S.A. (anteriormente denominada Verendia Investments, S.A.U)
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2024

	<u>31/12/2024</u>
Base de reparto	
Pérdidas del ejercicio	(19.211)
Total	<u>(19.211)</u>
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(19.211)
Total saldos aplicados	<u>(19.211)</u>

En los últimos 5 ejercicios la Sociedad no ha realizado ninguna distribución de dividendos.

4. Normas de registro y valoración

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

(a) Instrumentos financieros

(i) Clasificación de instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros en las diferentes categorías atendiendo a las características y a las intenciones de la Sociedad en el momento de su reconocimiento inicial.

(ii) Principios de compensación

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

(iii) Activos y pasivos financieros valorados a coste amortizado

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

HELIOS RE, S.A. (anteriormente denominada Verendia Investments, S.A.U)
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2024

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

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

(iii) Instrumentos de Patrimonio en empresas del Grupo, asociadas y multigrupo

Se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Las inversiones en empresas del Grupo se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

En el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que se incurren.

Después de su valoración inicial, las inversiones en empresas del Grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en el caso de que su valor recuperable sea inferior a su valor en libros, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre el valor recuperable de las participaciones en la fecha de la valoración y el valor contable de las mismas. Debido al carácter holding de la Sociedad, ésta presenta las correcciones valorativas de las inversiones en empresas del Grupo dentro del resultado de explotación.

HELIOS RE, S.A. (anteriormente denominada Verendia Investments, S.A.U)
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2024

En este sentido, dada la naturaleza inmobiliaria de las sociedades participadas su valor recuperable está estrechamente vinculado a la valoración de los activos inmobiliarios de su propiedad, por lo que para determinar el importe recuperable de dichas inversiones, la Sociedad determina su valor razonable, siendo la mejor estimación de éste el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por plusvalías tácitas existentes en la fecha de valoración, al estar éstas soportadas por tasaciones de expertos independientes.

En este sentido, para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias que poseen las empresas del Grupo y asociadas, la Dirección de la Sociedad encarga a tasadores independientes no vinculados al mismo al cierre de cada ejercicio, tasaciones de todos sus activos inmobiliarios a fecha 31 de diciembre. La valoración de estos activos se realiza de conformidad con las declaraciones de la RICS Manual de Evaluación y Valoración publicada por The Royal Institution of Chartered Surveyors (“Libro Rojo”), con sede en Reino Unido.

En concreto, los inmuebles se valoran de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a fecha de tasación. La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de los bienes inmuebles con superficies alquiladas consiste en la preparación a 10 años de las proyecciones de ingresos y gastos de cada tipo de activo que luego se actualizará a la fecha del estado de situación financiera de cada periodo de análisis, mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del año 11 se calcula aplicando una tasa de retorno (“Exit yield”) de las proyecciones de los ingresos netos 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. Tanto la tasa de retorno como la tasa de descuento se definen de acuerdo a las inmobiliarias locales y las condiciones del mercado institucional y de la razonabilidad del valor de mercado así obtenido, que se prueba en términos de ganancia inicial.

Por su parte, en el caso de los edificios con superficies no alquiladas, éstos son valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un período de comercialización.

Aportaciones de capital no dinerarias:

Los bienes de inmovilizado recibidos en concepto de aportación no dineraria de capital serán valorados por su valor razonable, una vez deducido el efecto fiscal, conforme a lo señalado en la norma sobre transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio contenida en el Plan General Contable y la resolución del ICAC del 9 de febrero de 2016, presumiéndose que siempre se puede estimar con fiabilidad el valor razonable de dichos bienes.



HELIOS RE, S.A. (anteriormente denominada Verendia Investments, S.A.U)
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2024

En este sentido, de acuerdo con lo descrito en las Notas 5 y 7.1, en el ejercicio 2024 la Sociedad ha realizado una ampliación de capital que ha sido suscrita íntegramente por Grupo Lar Retail Investments, S.L.U. mediante la aportación de participaciones en Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. Para la estimación del valor razonable de dichas participaciones se ha tomado como valor de referencia el precio por acción determinado en la Oferta Pública de Adquisición detallada en la Nota 1.

(iv) Deterioro de valor de activos financieros

Un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado y se ha producido una pérdida por deterioro, si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo o grupo de activos financieros, que pueden ser estimados con fiabilidad.

– Deterioro de valor de activos financieros valorados a coste amortizado

El importe de la pérdida por deterioro del valor de activos financieros valorados a coste amortizado es la diferencia entre el valor contable del activo financiero y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se ha incurrido, descontados al tipo de interés efectivo original del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de valoración según las condiciones contractuales. En caso de que el activo se encuentre garantizado, se netearán del cálculo los costes de adjudicación de ventas descontados al tipo de interés efectivo.

La Sociedad reconoce la pérdida por deterioro de valor y la incobrabilidad de préstamos y otras cuentas a cobrar y de instrumentos de deuda mediante el registro de una cuenta correctora de los activos financieros con cargo a resultados y reversible en ejercicios posteriores, hasta el límite del coste amortizado que hubieran tenido los activos si no se hubiera registrado la pérdida por deterioro de valor.

(v) Pasivos financieros

Los pasivos financieros, incluyendo acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales que no tienen un vencimiento superior al año y carecen de un tipo de interés contractual se han valorado en todo momento por su valor nominal, dado que no es significativa la cifra alcanzada si se actualizan los flujos de efectivo.

(vi) Bajas de activos financieros

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

La baja de un activo financiero en su totalidad implica el reconocimiento de resultados por la diferencia existente entre su valor contable y la suma de la contraprestación recibida, neta de gastos de la transacción, incluyéndose los activos obtenidos o pasivos asumidos y cualquier pérdida o ganancia diferida en ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto.

(viii) Bajas de pasivos financieros

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

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

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

Si el intercambio se registra como una cancelación del pasivo financiero original, los costes o comisiones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias formando parte del resultado de la misma. En caso contrario los costes o comisiones ajustan el valor contable del pasivo y se amortizan por el método de coste amortizado durante la vida restante del pasivo modificado. En este último caso, se determina un nuevo tipo de interés efectivo en la fecha de modificación que es el que iguala el valor actual de los flujos a pagar según las nuevas condiciones con el valor contable del pasivo financiero en dicha fecha.

La Sociedad reconoce la diferencia entre el valor contable del pasivo financiero o de una parte del mismo cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, con cargo o abono a la cuenta de pérdidas y ganancias.



HELIOS RE, S.A. (anteriormente denominada Verendia Investments, S.A.U)
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2024

Si la Sociedad entrega en pago de la deuda activos no monetarios, reconoce como resultado de explotación la diferencia entre el valor razonable de los mismos y su valor contable y la diferencia entre el valor de la deuda que se cancela y el valor razonable de los activos como un resultado financiero. Si la Sociedad entrega existencias, se reconoce la correspondiente transacción de venta de las mismas por su valor razonable y la variación de existencias por su valor contable.

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

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

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros.

Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés.

Al inicio de la cobertura, la Sociedad designa y documenta formalmente las relaciones de cobertura, así como el objetivo y la estrategia que asume con respecto a las mismas.

La documentación incluye la identificación del instrumento de cobertura, la partida cubierta, la naturaleza del riesgo cubierto y la forma en la que la Sociedad mide la eficacia de la cobertura.

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

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

HELIOS RE, S.A. (anteriormente denominada Verendia Investments, S.A.U)
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2024

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

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

(x) Interrupción de la contabilidad de coberturas

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

(b) Distribución a los socios

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

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

(c) Efectivo y otros líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito de elevado nivel crediticio.

(d) Provisiones y contingencias

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

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

HELIOS RE, S.A. (anteriormente denominada Verendia Investments, S.A.U)
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2024

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

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

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

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

(e) Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se registran cuando se produce la corriente real de bienes o servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario recibido o, en su caso, por el valor razonable de la contraprestación recibida, o que se espera recibir, y que salvo evidencia en contrario será el precio acordado deducido cualquier descuento, impuestos y los intereses incorporados al nominal de los créditos. Se incluirá en la valoración de los ingresos la mejor estimación de la contraprestación variable cuando no se considera altamente probable su reversión.

El reconocimiento de los ingresos se produce cuando se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos junto con los riesgos y beneficios significativos inherentes del mismo.

(f) Impuesto sobre los beneficios

i. Régimen general

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

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio.

Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

HELIOS RE, S.A. (anteriormente denominada Verendia Investments, S.A.U)
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2024

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

ii. Régimen SOCIMI

La Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de las SOCIMI. Dicho régimen, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos (Nota 1).

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

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

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

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

HELIOS RE, S.A. (anteriormente denominada Verendia Investments, S.A.U)
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2024

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

(h) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

La Sociedad realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir, reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medioambiente. En el caso de producirse los gastos derivados de las actividades medioambientales se reconocen como gastos de explotación en el ejercicio en el que se incurren. No obstante, la actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo, no contando por lo tanto con responsabilidades, gastos, activos ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta.

(i) Transacciones con partes vinculadas

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

En caso de producirse diferencias entre el valor razonable de dichas operaciones y el importe acordado esta se registrará de acuerdo con la sustancia económica subyacente.

Los principales saldos y transacciones con empresas vinculadas se desglosan en la Nota 12.

5. Inversiones en empresas del grupo y asociadas

(a) Inversiones en instrumentos de patrimonio:

El detalle de las inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2024:

Sociedad	Miles de euros			Saldo final
	Saldo inicial	Adquisición	Aportaciones no dinerarias	
Lar España Real Estate Socimi S.A.U	-	569.783	70.517	640.300
Total	-	569.783	70.517	640.300

Ver en el Anexo I el detalle de los datos financieros de las participadas.

HELIOS RE, S.A. (anteriormente denominada Verendia Investments, S.A.U)
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2024

Movimientos Inversiones en Instrumentos de patrimonio 2024:

Con fecha 20 de diciembre de 2024, la CNMV publicó el resultado de la Oferta Pública Voluntaria de adquisición formulada por HELIOS RE, S.A. sobre el 100% del capital social de Lar España Real Estate Socimi, S.A, No obstante, de la Oferta se excluyeron 8.496.045 acciones de Lar España representativas del 10,15% de su capital social, de acuerdo con el siguiente desglose: (i) 8.466.045 acciones, representativas del 10,12% del capital social de Lar España, titularidad de Grupo Lar y (ii) 30.000 acciones, representativas del 0,03% del capital social de Lar España, titularidad de D. Miguel Pereda Espeso.

Por lo tanto, la Oferta fue aceptada por accionistas titulares de 68.648.515 acciones de Lar España representativas de un 91,29% de las acciones a las que se dirigía la Oferta de forma efectiva resultando en un desembolso en efectivo de 569.783 miles de euros.

Adicionalmente, de acuerdo con los compromisos descritos en la Nota 1, las acciones propiedad de Grupo Lar Retail Investments, S.L.U. y D. Miguel Pereda Espeso, las cuales ascendían a 8.496.045 acciones, han sido aportadas a la Sociedad mediante la suscripción de la ampliación de capital descrita en la Nota 7.1. Dichas participaciones han sido valoradas de acuerdo con lo indicado en la Nota 4.a a su valor razonable, el cual ha sido determinado como 8,3 euros la acción de acuerdo con el valor al que se ha liquidado la oferta pública de adquisición descrita en la Nota 1.

Por último, el 20 de enero de 2025 la Sociedad ha informado de que ha decidido exigir la venta forzosa (squeeze-out) de la totalidad de las acciones de Lar España de las que no es titular a dicha fecha al mismo precio ofrecido en la Oferta (esto es, 8,30 euros por acción), habiendo sido el día 13 de febrero de 2025 en el cual se ha liquidado dicha venta forzosa por un importe total de 54.352 miles de euros.

6. Activos financieros

(a) Clasificación de los activos financieros por categorías

La composición del epígrafe “Activos financieros” a corto y largo plazo a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Activos financieros no corrientes		
Inversiones en empresas del grupo (Nota 5)	640.300	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	27.728	14
Total créditos y partidas a cobrar	668.028	14

A 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” recoge el efectivo depositado en cuentas corrientes con bancos de elevado nivel crediticio. El efectivo de la Sociedad es de libre disposición.

HELIOS RE, S.A. (anteriormente denominada Verendia Investments, S.A.U)
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2024

(b) Clasificación de los activos financieros por vencimientos

	Miles de euros			Total
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Indeterminado	
Inversiones en empresas del Grupo	-	-	640.300	640.300
Total	-	-	640.300	640.300

7. Patrimonio Neto

El movimiento del patrimonio neto a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es como sigue:

	Capital	Reservas	Prima de emisión	Resultado del ejercicio	Otras aportacio- nes de socios	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Ajustes por cambio de valor	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2022 (*)	15	-	-	(1)	-	-	-	14
Operaciones con socios o propietarios - Distribución del resultado	-	-	-	1	-	(1)	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2023 (*)	15	-	-	-	-	(1)	-	14
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(19.211)	-	-	-	(19.211)
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-
- Distribución del resultado	-	-	-	-	-	-	-	-
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-
- Desembolsos pendientes (Nota 7.1)	45	-	-	-	-	-	-	45
- Ampliaciones de capital (Nota 7.1)	13.868	964	262.502	-	2.010	-	-	279.344
Ajustes por cambio de valor en operaciones de cobertura (Nota 8.4)	-	-	-	-	-	-	(2.110)	(2.110)
Saldo a 31 de diciembre de 2024	13.928	964	262.502	(19.211)	2.010	(1)	(2.110)	258.052

**Datos no revisados ni auditados*

7.1 Capital escriturado

A 31 de diciembre de 2024 el capital social asciende a 13.928 miles de euros (15 miles de euros a 31 diciembre de 2023).

Con fecha 23 de diciembre de 2024 ambos socios aprobaron el pago del 75% del capital suscrito que estaba pendiente de desembolso por importe de 45 miles de euros, así mismo, en la misma escritura, se acuerda una ampliación de capital dineraria, con los siguientes términos:

- Nº de acciones emitidas: 10.341.258 acciones
- Valor Nominal por acción: 1 euro

HELIOS RE, S.A. (anteriormente denominada Verendia Investments, S.A.U)
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2024

- Total Capital objeto de ampliación: 10.341 miles de euros.
- Total Prima de emisión: 196.476 miles de euros.

Con fecha 27 de diciembre de 2024 ambos socios aprobaron una ampliación de capital no dineraria suscrita únicamente por GRUPO LAR RETAIL INVESTMENTS que aporta a la sociedad 8.496.045 acciones de LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (Notas 1 y 5) de las que es titular. El importe no aportado como capital social, se aporta como prima de emisión, los detalles de la ampliación de capital social son:

- Nº de acciones emitidas: 3.527.038 acciones
- Valor Nominal por acción: 1 euro
- Total Capital objeto de ampliación: 3.527 miles de euros.
- Total Prima de emisión: 66.026 miles de euros.

La diferencia de la ampliación de capital realizada respecto al valor razonable determinado de las acciones (8,3 euros), de acuerdo con lo descrito en las Notas 4.a. y 5, ha sido registrado como reservas por un importe de 964 miles de euros.

Los accionistas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	% Capital	
	31/12/2024	31/12/2023
Hines SC PropCo 37, S.à r.l	66,36%	
Grupo Lar Retail Investments, S.L	33,64%	
Auxadi Servicios de Mediación SL		100%
Total	100%	100%

7.2. Reservas

Reserva legal

La reserva legal será dotada de conformidad con el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

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

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad no tiene dotada la reserva legal.

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.

HELIOS RE, S.A. (anteriormente denominada Verendia Investments, S.A.U)
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2024

Otras Reservas

Debido a la aportación al capital social realizada el 27 de diciembre del 2024, al valorar las acciones al valor razonable de 8,3 euros por acción, precio de la OPA, surge una reserva que se clasifica en el epígrafe “Otras reservas” por importe de 964 miles de euros (Nota 7.1).

7.3. Aportaciones de socios

El movimiento del epígrafe “Otras aportaciones de socios” del balance abreviado adjunto durante los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente en miles de euros:

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Saldo inicial	-	-
Aportaciones	2.010	-
Devoluciones	-	-
Saldo final	2.010	-

El movimiento de ambos ejercicios se corresponde con la aportación dineraria de ambos socios aprobada el 27 de diciembre de 2024, aportando Hines SC PropCo 37, S.à r.l 1.256 miles de euros y Grupo Lar Retail Investments, S.L 754 miles de euros, coincidiendo dicha distribución con los porcentajes de participación en el momento de la aprobación.

7.4. 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.

Como se ha comentado en la nota 7.1, se realizaron dos ampliaciones de capital con fechas 23 de diciembre de 2024 y 27 de diciembre de 2024. En esas mismas escrituras en las que se recogen las ampliaciones de capital social también se incluyen aportaciones de prima de emisión dineraria y no dineraria, siendo el importe conjunto de 262.502 miles de euros.

7.5. Ajustes por cambio de valor

Este epígrafe del balance de situación financiera recoge el importe de las variaciones de valor de los derivados financieros designados como instrumentos de cobertura de flujo de efectivo:

HELIOS RE, S.A. (anteriormente denominada Verendia Investments, S.A.U)
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2024

	Miles de euros	
	2024	2023
Cambios en el valor razonable de las coberturas imputados directamente a patrimonio neto (Nota 8.4)	(2.140)	-
Total	(2.140)	-

8. Pasivos financieros

8.1 .Clasificación de los pasivos financieros por categorías

La composición de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Pasivos financieros no corrientes		
Derivados a largo plazo	2.691	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas	64.893	
Pasivos financieros corrientes		
Deudas con entidades de crédito	198.198	-
Derivados a corto plazo	239	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas	128.939	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	15.016	-
Total pasivos financieros	409.976	-

Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés, la Sociedad utiliza el descuento de flujos de caja en base a los implícitos determinados por la curva de tipo de interés del euro según las condiciones de mercado en la fecha de valoración.

A 31 de diciembre del 2024 y 2023, el valor contable de los restantes pasivos financieros registrados a coste amortizado no difiere significativamente del valor razonable.

8.2. Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos

El detalle por vencimiento de las partidas que forman parte del epígrafe “Deudas a largo plazo”, “Deudas a corto plazo”, “Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo” y “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” a 31 de diciembre de 2024 y 2023, es como sigue:

HELIOS RE, S.A. (anteriormente denominada Verendia Investments, S.A.U)
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2024

	Miles de euros		
	2024		
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Total
Derivados	239	2.691	2.930
Deudas con entidades de crédito	198.198	-	198.198
Deudas con empresas del grupo y asociadas	128.939	64.893	193.832
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	15.016	-	15.016
Total	342.392	67.584	409.976

8.3. Deudas con entidades de crédito

Los términos y condiciones de los préstamos y deudas al 31 de diciembre de 2024 son como siguen:

<u>Entidad</u>	<u>Tipo efectivo (%)</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Miles de euros</u>	
			<u>Límite 31.12.2024</u>	<u>Valor contable 31.12.2024 *</u>
<u>Banco Santander y Morgan Stanley Principal Funding</u>	EURIBOR + 4%	27-mar-25	214.000	198.198

La Sociedad, ha formalizado el 11 de julio de 2024 un acuerdo de financiación senior con los bancos Santander y Morgan Stanley Funding INC por importe de 214.000 miles de euros, de los cuales se han dispuesto 197.243 miles de euros el 27 de diciembre de 2024, para hacer frente a los compromisos y gastos derivados de la OPA (Nota 1). El tipo de interés del préstamo es variable siendo Euribor a 3 meses y un margen del 4%.

Durante el ejercicio 2024 dicho préstamo ha devengado intereses por un importe de 954 miles de euros, encontrándose íntegramente pendientes de pago a 31 de diciembre de 2024.

El 10 de febrero de 2025 se ha dispuesto de la parte restante del préstamo por importe de 16.756 miles de euros.

8.4. Derivados a largo y corto plazo

La Sociedad Dominante a 8 de agosto de 2024 contrató instrumentos financieros derivados de cobertura, para cubrir las variaciones de los tipos de interés de la financiación senior contratada a tipo variable, en particular el tramo dispuesto por parte de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U.

Estos instrumentos están compuestos por un CAP y un SWAP de tipos de interés, los cuales contaban con cláusulas por las cuales únicamente tomaban valor en el caso de cumplimiento con éxito de la operación descrita en la Nota 1, situación que ha acabado cumpliéndose el 27 de diciembre de 2024.

HELIOS RE, S.A. (anteriormente denominada Verendia Investments, S.A.U)
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2024

La fecha de inicio de las liquidaciones de ambos instrumentos se produce el 31 de enero de 2025 y tendrá de vencimiento el 13 de julio del 2026, con pagos de intereses anuales (25 de junio de 2025 y 25 de junio de 2026). El tipo de interés de referencia se compone de una parte a tipo variable Euribor a 3 meses cuyo pagador será Morgan Stanley Funding Inc y una parte a tipo fijo (2,5179 %) cuyo pagador será Helios RE, S.A.

Teniendo estas circunstancias en consideración y lo detallado en la Nota 6 d estos instrumentos derivados han sido considerados como de cobertura al entenderse que existe una relación eficaz de cobertura entre los instrumentos contratados y la partida cubierta, considerándose como altamente probable la consecución de la operación de fusión descrita en la Nota 4 a)ix de la presente memoria por la cual el elemento cubierto y los instrumentos derivados contratados se encontrarían en la misma entidad jurídica.

El detalle de estos derivados sobre tipos de interés, vigentes al 31 de diciembre de 2024, y sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes:

	Miles de euros				
	Tipo de interés contratado	Valor razonable 31.12.2024	Importe registrado como ajustes por cambio de valor	Nocional	Vencimiento
CAP	3,5%	-	-	181.000	30/06/2026
SWAP (IRS)	2,5179%	(2.931)	(2.140)	470.000	13/07/2026
		(2.931)	(2.140)		

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

Las variaciones de valor razonable de los derivados de tipo de interés contratados por la Sociedad dependen de la variación de la curva de tipos de interés del Euribor y de los Swaps/Caps a largo plazo. El valor razonable neto de dichos derivados registrado en Patrimonio, al 31 de diciembre de 2024 tiene saldo neto deudor y asciende a 2.140 miles de euros. El importe restante del valor razonable de los citados derivados ha sido considerado como ineficiente, procediendo la Sociedad a imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias un resultado negativo de 790 miles de euros.

El efecto en el pasivo y en la cuenta de pérdidas y ganancias, antes de impuestos, de la variación de 50 puntos básicos en la tasa de interés estimada sería el siguiente:

Escenario	Miles de euros		
	Derivado	Patrimonio Neto	Resultado antes de impuestos Consolidado
Aumento tasa de interés en 50 p.b.	3.305	(2.514)	(790)
Disminución tasa de interés en 50 p.b.	(3.357)	3.336	21

9. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición del epígrafe de “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” de la sociedad a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Acreedores por prestación de servicios y acreedores varios	14.830	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	186	-
Total Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	15.016	-

El epígrafe de “Acreedores por prestación de servicios y acreedores varios” incluye principalmente una provisión de 10.634 miles de euros relacionados con servicios de asesoría derivados de la Oferta Pública de Adquisición descritos en la Nota 1, así como servicios legales también vinculados a la misma por 2.374 miles de euros.

El epígrafe de “Otras deudas con las Administraciones Públicas” incluye 173 miles de euros relacionados con retenciones de facturas recibidas y 13 miles de euros con el IVA pendiente de pago.

10. Administraciones Públicas y Situación Fiscal

10.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es como sigue:

	Miles de euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Hacienda Pública, acreedora por I.V.A.	13	-
Hacienda Pública, acreedora por retenciones	173	-
Total saldos acreedores	186	-

10.2. Conciliación del resultado contable y la base imponible fiscal

A 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 la base imponible fiscal ha sido calculado partiendo del resultado contable del ejercicio de la siguiente manera:

HELIOS RE, S.A. (anteriormente denominada Verendia Investments, S.A.U)
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2024

	Miles de euros	
	2024	2023
Resultado antes de impuestos de actividades continuadas	(19.211)	-
Diferencias temporales	3.296	-
Diferencias permanentes	-	-
Base imponible	(22.507)	-
Cuota fiscal (0%)	-	-
Retenciones	173	-
Gasto / Ingreso por Impuesto de Sociedades	-	-

Tal y como se menciona en la nota 1 la Sociedad se encuentra acogida al régimen fiscal SOCIMI por lo que la cuota fiscal a la que se encuentra sometida es del 0%.

Las diferencias temporales del ejercicio se corresponden con los gastos financieros no deducibles, los cuales no han sido reconocidos como activos por impuesto diferido al estimarse que la tasa aplicable en virtud de lo descrito es del 0%.

10.3. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2024, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios fiscales desde su constitución en el año 2022.

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

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

	Ejercicio 2024
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	<p>Pérdidas del ejercicio 2023 propuestas a resultados negativos de ejercicios anteriores: - miles de euros.</p> <p>Pérdidas del ejercicio 2022 a resultados negativos de ejercicios anteriores: 1 miles de euros.</p>

HELIOS RE, S.A. (anteriormente denominada Verendia Investments, S.A.U)
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2024

b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley	Pérdidas del ejercicio 2024 propuestas a resultados negativos de ejercicios anteriores: 19.211 miles de euros.
a. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	-
b. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 15%	-
c. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%	-
d. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Pérdidas del ejercicio 2024 propuestas a resultados negativos de ejercicios anteriores: 19.211 miles de euros.
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley	-
a. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	-
b. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 15%	-
c. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)	-
d. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	-
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas,	-
a. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.	-
b. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 15%	-
c. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%	-
d. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	-
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	-
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	-
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	27 de diciembre de 2024
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Activo según se describe en nota 5.a)
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea	-

11. Ingresos y gastos

11.1 Otros gastos de explotación

La composición del epígrafe de “Otros gastos de explotación” correspondiente a los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Servicios profesionales independientes	14.773	-
Tributos	142	-
Total	14.915	-

Dentro del epígrafe “Servicios profesionales independientes” se incluyen principalmente gastos derivados de la OPA como gastos de servicios de consultoría por importe de 10.634 miles de euros y gastos legales por importe de 2.374 miles de euros.

11.2 Gastos financieros

La composición del epígrafe de “Gastos financieros” correspondiente a los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Por deudas con empresas del Grupo y vinculadas	814	-
Por deudas con terceros	954	-
Otros gastos financieros	1.738	-
Total	3.506	-

El importe registrado dentro de la partida “Otros gastos financieros” se corresponde principalmente con gastos asumidos por la sociedad vinculados a avales formalizados en la oferta pública de adquisición descrita en la Nota 1 (Nota 13.1).

12. Operaciones y saldos con partes vinculadas

12.1 Transacciones y saldos de la Sociedad con partes vinculadas

Contrato de gestión con Grupo Lar

Con fecha 27 de diciembre de 2024 la Sociedad aprobó un nuevo acuerdo con Grupo Lar Management Services Iberia, S.L.U. con efectos desde el 1 de enero de 2025, con el fin de proporcionar servicios de gestión a Helios RE, S.A. a cierre de ejercicio no se ha devengado ninguna cantidad en virtud de este contrato.

HELIOS RE, S.A. (anteriormente denominada Verendia Investments, S.A.U)
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2024

Préstamos con sociedades del grupo

Así mismo, la Sociedad, ha formalizado el 11 de julio de 2024 dos préstamos con Hines Propco 37 S.A.R.L. con la misma finalidad descrita en la Nota 1:

- El primero de los dos préstamos tiene un nominal de 139.000 miles de euros con de los cuales se ha dispuesto el 20 de diciembre de 2024 de 128.124 miles de euros, el tipo de interés es variable, Euribor a 3 meses y un margen adicional del 7%. El vencimiento de todos los importes dispuestos en virtud de este préstamo se produce en el sexto mes posterior a su disposición, motivo por el cual se clasifican íntegramente a corto plazo.

El 7 de febrero de 2025 se ha dispuesto de la parte restante del préstamo por importe de 10.876 miles de euros.

- El segundo préstamo tiene un nominal de 75.000 miles de euros, de los cuales se ha dispuesto el 20 de diciembre de 2024 de 64.893 miles de euros. El tipo de interés del préstamo es a tipo fijo del 13%. El vencimiento de dichos préstamos se produce en su totalidad en el quinto aniversario de su disposición (5 años), contemplando la posibilidad de repago anticipado. En este sentido, independientemente de cuándo se complete el reembolso, el mismo habrá de resultar en un importe pagadero mínimo a Hines Propco 37 S.A.R.L. de un 1.375x antes de impuestos. En base a la mejor estimación de los Administradores el repago de dichos importes no se producirá en el corto plazo, contabilizándose el mismo como pasivo no corriente y no se ha registrado importe alguno por la cláusula anteriormente descrita.

El 7 de febrero de 2025 se ha dispuesto de la parte restante del préstamo por importe de 10.107 miles de euros.

Los gastos financieros devengados en el ejercicio 2024 son 814 miles de euros, estando los mismos registrados en el epígrafe “Gastos financieros por deudas con empresas del Grupo y asociadas”.

13. Otra información

13.1 Garantías y avales

A 24 de julio de 2024, la sociedad ha contrato un aval con el banco Santander que ha supuesto un gasto de 1.737 miles de euros (Nota 11.2). Este aval se solicitó en beneficio de los accionistas de la sociedad LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U. que aceptaran la OPA formulada por la Sociedad, en garantía de las obligaciones de pago en efectivo asumidas por Helios RE, S.A.

Adicionalmente destacar que las participaciones mantenidas en Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. se encuentran prendadas en virtud de la financiación formalizada con Banco Santander y Morgan Stanley Principal Funding (Notas 5 y 8).

No existen compromisos financieros ni garantía ni contingencias que no figuren en el balance abreviado o no se hayan desglosado en la presente memoria abreviada.

13.2 Factores de riesgo financiero

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

La gestión del riesgo está controlada por el Consejo de Administración, el cual realiza funciones de Alta Dirección.

(i) Riesgo de mercado

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

(ii) Riesgo de liquidez

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

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

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

La Sociedad gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida entre tipo fijo y tipo variable. La política de la Sociedad consiste en mantener la financiación recibida de terceros a tipo fijo o, en su caso, contratar instrumentos de cobertura.

(iv) Riesgo fiscal

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

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

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

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

(vii) Aspectos medioambientales y sociales

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

13.3 Información relativa a personal, Administradores y personal de alta dirección de la Sociedad

Durante los ejercicios 2024 y 2023 la Sociedad no ha contado con personal contratado.

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

De acuerdo con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores de la Sociedad deberán comunicar cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudiera tener con el interés de la Sociedad. Asimismo, los Administradores de la Sociedad deberán comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos a las que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, tuviera en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social de la Sociedad, y comunicará igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerza.

HELIOS RE, S.A. (anteriormente denominada Verendia Investments, S.A.U)
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2024

Los Administradores de la Sociedad han comunicado debidamente su participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a las que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social y comunicado igualmente los cargos o las funciones que en ella ejercen (Anexo I).

El Consejo de Administración de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, está formado por 5 miembros, 2 hombres y 3 mujeres (2 mujeres y 2 hombres a 31 de diciembre de 2023).

Remuneraciones Administradores de la Sociedad y personal de Alta Dirección del Grupo

Durante el ejercicio 2024 y 2023 no se ha satisfecho importe alguno a sus Administradores por su dedicación a las funciones propias de administración de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 no existían anticipos o créditos concedidos por la Sociedad a sus Administradores. Asimismo, a dicha fecha la Sociedad no había contraído obligación alguna en materia de pensiones o seguros de vida a favor de los mismos. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Sociedad no ha satisfecho importe alguno correspondiente a primas de seguro de responsabilidad civil de sus Administradores por daños ocasionados, por actos u omisiones en el ejercicio de su cargo.

Durante el ejercicio 2024 y 2023 las funciones de Alta Dirección son realizadas por parte de los Administradores de la Sociedad, no habiendo recibido los Administradores importe alguno por dichos conceptos.

13.4 Honorarios de auditoria

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 y 2023, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte Auditores, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes

	Miles de euros	
	2024	2023
Servicios de auditoría y relacionados		
Servicios de auditoría	75	-
Otros servicios	-	-
Total	75	-

14. Hechos posteriores

El 20 de enero de 2025 Helios RE, S.A. informa de que ha decidido exigir la venta forzosa (squeeze-out) de la totalidad de las acciones de Lar España de las que no es titular al mismo precio ofrecido en la Oferta (esto es, 8,30 euros por acción), fijando el día 13 de febrero de 2025 como fecha de la operación de venta forzosa (Nota 1).

Para realizar el pago del squeeze out por importe de 54.352 miles de euros se ha dispuesto durante el mes de febrero de 2025 de los importes pendientes de la financiación conjunta con Morgan Stanley Funding INC y el banco Santander así como con Hines SC PropCo 37, S.à.r.l (Notas 8 y 12.1)

Adicionalmente, con fecha 7 de febrero de 2025, se ha realizado una ampliación de capital de ambos socios por importe total de 15.658 miles de euros.

De forma posterior al cierre del ejercicio con fecha 6 de marzo de 2025 la Sociedad, como accionista único de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U. ha aprobado el reparto de un dividendo por importe de 355.600 miles de euros que ha sido liquidado en efectivo en esa misma fecha. El importe recibido ha sido empleado en repagar la deuda con entidades de crédito por importe de 214.000 miles de euros así como la deuda a corto plazo con empresas del grupo por importe de 139.000 miles de euros, quedando pendiente la deuda con empresa del grupo a largo plazo, por importe de 75.000 miles de euros.

Por último, los Administradores se encuentran en proceso de aprobación de una fusión entre la Sociedad Dominante – Helios RE, S.A.- (como entidad absorbida) y Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U. (como entidad absorbente).

HELIOS RE, S.A. (anteriormente denominada Verendia Investments, S.A.U)
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2024

ANEXO I

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

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

Dña. Lucia Martínez-Noriega Campuzano:

Sociedad	Cargo/Función	N.º de participaciones	% de participación
Clintondale Spain S.L.	Consejera	-	-
Clearside Invest, S.L.U.	Consejera	-	-
HECF Villaverde, S.L. (Idale Invest S.L.)	Consejera	-	-
HECF Barcelona, S.L. (Wextertown Spain S.L.)	Consejera	-	-
ELOF Valencia One, S.L.U.	Consejera	-	-
HECF Spanish HoldCo, S.L. (Rossville Invest, S.L.)	Consejera	-	-
Monroeclif Spain S.L.	Consejera	-	-
Weathley Invest, S.L.	Consejera	-	-
HEREP III Spanish HoldCo, S.L. (HEVF 3, Bowmanside, S.L.)	Consejera	-	-
HEVF 2 Atalayuela, S.L. (Eaglefall Spain S.L.)	Consejera	-	-
HEVF 2 Atalayuela Sierra, S.L. (Dinsmore Invest S.L.)	Consejera	-	-

HELIOS RE, S.A. (anteriormente denominada Verendia Investments, S.A.U)
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2024

HEVF 2 Valdebebas S.L	Consejera	-	-
HEVF 2 Spanish HoldCo S.L.U	Consejera	-	-
BVK Highstreet Retail Preciados S.L.U	Consejera	-	-
BVK Highstreet Retail Paseo de Gracia S.L.U.	Consejera	-	-
BVK Highstreet Retail Spain S.L.	Consejera	-	-
HGIT Logistica, S.L. (Exeland Invest S.L)	Consejera	-	-
HGIT Spanish HoldCo, S.L. (Barksdale Spain S.L)	Consejera	-	-
HEPP G4 Spain PropCo, S.L.	Consejera	-	-
HEPP Logistics San Fernando, S.L.U.	Consejera	-	-
HEPP G4 Spain HoldCo, S.L.	Consejera	-	-
HPH Pallars Development S.L.U	Consejera	-	-
Hines Europe Living Management Spain S.L.	Representante del socio único.	-	-

Dña. Vanessa Gelado Crespo:

Sociedad	Cargo/Función	N.º de participaciones	% de participación
Clintondale Spain S.L.	Consejera	-	-
Clearside Invest, S.L.U.	Consejera	-	-

HELIOS RE, S.A. (anteriormente denominada Verendia Investments, S.A.U)
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2024

HECF Villaverde, S.L. (Idale Invest S.L)	Consejera	-	-
HECF Barcelona, S.L. (Wextertown Spain S.L)	Consejera	-	-
ELOF Valencia One, S.L.U.	Consejera	-	-
HECF Spanish HoldCo, S.L. (Rossville Invest, S.L)	Consejera	-	-
Monroeclif Spain S.L.	Consejera	-	-
Weathley Invest, S.L.	Consejera	-	-
HEREP III Spanish HoldCo, S.L. (HEVF 3, Bowmanside, S.L.)	Consejera	-	-
HEVF 2 Atalayuela, S.L. (Eaglefall Spain S.L)	Consejera	-	-
HEVF 2 Atalayuela Sierra, S.L. (Dinsmore Invest S.L)	Consejera	-	-
HEVF 2 Valdebebas S.L	Consejera	-	-
HEVF 2 Spanish HoldCo S.L.U	Consejera	-	-
BVK Highstreet Retail Preciados S.L.U.	Consejera	-	-
BVK Highstreet Retail Paseo de Gracia S.L.U.	Consejera	-	-
BVK Highstreet Retail Spain S.L.	Consejera	-	-
HGIT Logistica, S.L. (Exeland Invest S.L)	Consejera	-	-
HGIT Spanish HoldCo, S.L. (Barksdale Spain S.L)	Consejera	-	-
HEPP G4 Spain PropCo, S.L.	Consejera	-	-

HELIOS RE, S.A. (anteriormente denominada Verendia Investments, S.A.U)
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2024

HEPP Logistics San Fernando, S.L.U.	Consejera	-	-
HEPP G4 Spain HoldCo, S.L.	Consejera	-	-
HPH Pallars Development S.L.U.	Consejera	-	-

Dña. María Isabel Plaza Hernández:

Sociedad	Cargo/Función	N.º de participaciones	% de participación
LAR CREA RESIDENCIAL I SPAIN, S.L.	Administradora Mancomunada	-	-
GRUPO LAR RETAIL INVESTMENTS, S.L.U.	Consejera /Secretaria del Consejo	-	-
GENTALIA 2006, S.L.U.	Vocal	-	-

D. Miguel Pereda Espeso:

Sociedad	Cargo/Función	N.º de participaciones	% de participación
GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.	Presidente y Consejero Delegado	-	-
GRUPO LAR MANAGEMENT SERVICES IBERIA, S.L.U.	Administrador Único	-	-
GLOBAL CARONTE, S.L.U.	Administrador Solidario	-	-
GRUPO LAR OFICINAS EUROPEAS, S.A.	Administrador Único	-	-

HELIOS RE, S.A. (anteriormente denominada Verendia Investments, S.A.U)
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2024

GRUPO LAR DESARROLLO SUELO, S.L.U.	Administrador Solidario	-	-
GRUPO LAR RETAIL INVESTMENTS, S.L.U.	Presidente del Consejo	-	-
ACACIA INMUEBLES, S.L.	Presidente del Consejo	-	-
INMUEBLES LOGISTICOS IBERIA, S.L.	Vocal	-	-
GENTALIA 2006, S.L.U.	Presidente del Consejo	-	-
LAR CREA RESIDENCIAL I SPAIN, S.L.	Administrador Mancomunado	-	-
FOMENTO DEL ENTORNO NATURAL, S.L.	Administrador Único	-	-

**HELIOS RE, S.A. (anteriormente denominada Verendia Investments, S.A.U)
Memoria Abreviada del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2024**

ANEXO II

a) Sociedades Dependientes

Nombre	Actividad	Tipología	Directa	Total	Capital Social	Resultado de explotación	Resultado	Dividendos	Resto de Patrimonio	Total patrimonio neto	Valor neto en libros de la participación	Miles de Euros	
												% de participación	
Lar España Real Estate SOCIMI, Arrendamiento de S.A. y Sociedades Dependientes (*) bienes inmobiliarios		Filial	100	100	167.386	72.479	60.605	-	580.052	880.522	640.300		
					167.386	72.479	60.605	-	580.052	880.522	640.300		

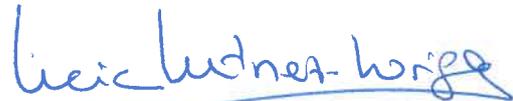
* Importes contables correspondientes al consolidado formulado bajo normativa IFRS.

Formulación de Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio 2024

Los miembros del Consejo de Administración de HELIOS RE, S.A declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales individuales de HELIOS RE, S.A, así como las consolidadas con sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2024, formuladas por el Consejo de Administración en su reunión de 18 de marzo de 2025 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de HELIOS RE, S.A, así como de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, y que el informe de gestión de las cuentas anuales consolidadas incluye un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de HELIOS RE, S.A y de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan. Las cuentas anuales individuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a la presente diligencia de formulación, que es firmada por todos los miembros del Consejo de Administración de HELIOS RE, S.A. Firmantes:



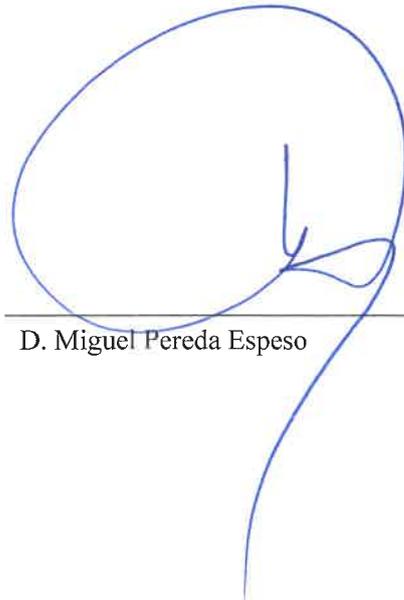
Dña Vanessa Gelado Crespo (Presidenta)



Dña Lucía Martínez-Noriega Campuzano



Dña María Isabel Plaza Hernández



D. Miguel Pereda Espeso



D. Luis Jaime de Antonio Rodríguez

Madrid, a 18 de marzo de 2025