



**Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.
y Helios RE SOCIMI, S.A.**

Informe de experto independiente sobre
Fusión inversa por absorción

Informe de Experto Independiente sobre fusión inversa por absorción posterior a una adquisición de una sociedad con endeudamiento de la adquirente

A los administradores de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Helios RE SOCIMI, S.A.:

1. Nombramiento y aceptación de experto independiente

Con fecha 5 de junio de 2025 PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. fue nombrada experto independiente por Don Manuel Antonio Hernández-Gil Mancha, Ilmo. Registrador Mercantil de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42 del Real Decreto-Ley 5/2023 de 28 de junio y con los artículos 340 y 349 del Reglamento del Registro Mercantil, y de acuerdo con los antecedentes del expediente nº 283/25 relativo a la fusión por absorción de Helios RE SOCIMI, S.A. por Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. Dicha designación fue aceptada por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. con fecha 17 de junio de 2025.

2. Sociedades que intervienen

a) Sociedad Absorbente

Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., (en adelante “Sociedad Absorbente” o “Lar España”) sociedad anónima constituida el 6 de febrero de 2014 ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez, con el número 928 de su protocolo; con domicilio social en Madrid, C/María de Molina 39, Planta 10, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 31.907, Folio 88, Hoja nº M-574.225 y es titular del NIF A-86918307.

b) Sociedad Absorbida

Helios RE SOCIMI, S.A. (en adelante “Sociedad Absorbida” o “Helios”), sociedad anónima constituida con la denominación social de “Verendia Investments, S.A.”, el 30 de mayo de 2022, ante el Notario de Madrid, D. Fernando Fernández Medina, con el número 1.247 de su protocolo; con domicilio social en Madrid, C/María de Molina 39, Planta 10, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 43.818, Folio 31, Hoja nº M-773.283 y es titular del NIF A-10751865.

Cambiada su denominación por la de HELIOS RE, S.A., en virtud de escritura autorizada por el Notario de Madrid, D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez, el día 5 de julio de 2024, con el número 2.464 de orden de protocolo.

Modificada nuevamente su denominación por la actual en virtud de escritura autorizada por el Notario de Madrid, Ignacio Paz-Ares Rodríguez, el día 30 de abril de 2025, con el número 1.609 de orden de protocolo.

3. Antecedentes de la fusión inversa

La operación proyectada consiste en la fusión por absorción inversa de Helios (Sociedad Absorbida) por parte de Lar España (Sociedad Absorbente). La Sociedad Absorbida es titular de forma directa de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad Absorbente. La Sociedad Absorbida formuló una oferta pública de adquisición voluntaria de acciones sobre la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad Absorbente que fue autorizada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) con fecha 28 de noviembre de 2024 y liquidada con fecha 27 de diciembre de 2024, adquiriendo desde esta fecha la Sociedad Absorbida el control de la Sociedad Absorbente. Posteriormente con fecha 11 de febrero de 2025, la Sociedad Absorbida adquirió las acciones restantes mediante el ejercicio del derecho de venta forzosa (*squeeze-out*) previsto en el artículo 47 del Real Decreto 1066/2007, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores. Como consecuencia del ejercicio de este derecho de venta forzosa de las acciones, la Sociedad Absorbida adquirió el control sobre la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad Absorbente, habiendo contraído deudas para financiar las citadas operaciones.

De acuerdo con lo indicado en el Proyecto Común de Fusión de fecha 22 de mayo de 2025 redactado y suscrito por los Consejos de Administración de la Sociedad Absorbente y de la Sociedad Absorbida, y de conformidad con lo anterior, resultaría de aplicación principalmente lo dispuesto en los artículos 39, 42 y 53, del Real Decreto-Ley 5/2023. En dichos artículos se recogen las características y requisitos básicos que deben de estar presentes en operaciones de este tipo.

En tanto la Sociedad Absorbida es titular de forma directa de la totalidad del capital social de la Sociedad Absorbente, la fusión inversa seguirá el régimen simplificado previsto en el artículo 53.1 del Real Decreto-ley 5/2023, por remisión del artículo 56.1 del mismo texto legal, por lo tanto, según indica el Proyecto Común de Fusión no procede aumentar el capital de la Sociedad Absorbente.

4. Aspectos relativos a la Fusión inversa apalancada

De acuerdo con el contenido del Proyecto Común de Fusión a continuación se indican los recursos y los plazos previstos para la satisfacción por parte de la Sociedad Absorbente, como sucesora de la Sociedad Absorbida, de las deudas contraídas para la adquisición de las participaciones en la Sociedad Absorbente, siendo los datos financieros fundamentales de la operación los siguientes:

Tal y como se menciona en el apartado 3 anterior, la Sociedad Absorbida ha adquirido la totalidad de las acciones de la Sociedad Absorbente a través de la oferta pública de adquisición voluntaria de acciones liquidada el 27 de diciembre de 2024 y el ejercicio del derecho de venta forzosa (*squeeze-out*) con fecha 11 de febrero de 2025. La Sociedad Absorbida contrajo financiación por importe de 428 millones de euros para financiar parte de dicha operación, de los cuales únicamente 75 millones de euros se encuentran a la fecha pendiente de amortización. Esta financiación pendiente es el préstamo preferente de accionistas (*Shareholder loan preferred to equity*) suscrito entre Hines SC, el accionista mayoritario de la Sociedad Absorbida, como prestamista, y la Sociedad Absorbida, como prestataria, con fecha 11 de julio de 2024 por un importe de 75 millones de euros que lleva aparejado el pago de unos cupones y una remuneración mínima sobre el principal del préstamo efectivamente utilizado (*Make Whole*) con independencia de la fecha en la que se complete el reembolso. Conforme a este préstamo, el prestatario debe abonar al prestamista el importe pendiente del principal dentro de los cinco años desde la fecha de liquidación de la oferta, i.e. 27 de diciembre de 2024, junto con los cupones y *Make Whole* devengados pendientes de pago. En caso de que sea necesario, esta fecha de vencimiento inicial se prorrogará automáticamente cada año hasta la fecha que se complete el reembolso total del importe devengado por dicho préstamo.

El Proyecto Común de Fusión y las proyecciones de flujos de caja proporcionadas por los Administradores de la Sociedad Absorbente y Sociedad Absorbida, indican que la Sociedad Absorbente, como sucesora de la Sociedad Absorbida en el préstamo preferente de accionistas suscrito entre Hines SC como prestamista y la Sociedad Absorbida como prestataria por 75 millones de euros, liquide íntegramente los importes referidos mediante la distribución de fondos propios o dividendos de sus filiales, dentro del plazo de cinco años desde la fecha de liquidación de la oferta pública de adquisición voluntaria de acciones formulada por la Sociedad Absorbida. En caso de que estos fondos propios o dividendos no sean suficientes para liquidar íntegramente los importes referidos, la Sociedad Absorbente procederá a refinanciar el préstamo.

Por otro lado, el Informe de los Administradores de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. y Helios RE SOCIMI, S.A. de fecha 22 de mayo de 2025 ("el Informe de los Administradores") señala que los actuales accionistas de la Sociedad Absorbida adquirieron la totalidad de las acciones de la Sociedad Absorbida con el único propósito de que ésta actuase como oferente y adquiriese el control de la Sociedad Absorbente.

La razón por la cual Hines SC y Grupo Lar adquirieron el control (a través de la Sociedad Absorbida) de la Sociedad Absorbente fue la de operar en el mercado de inversión y gestión de centros y parques comerciales a través de la Absorbente que es una de las principales compañías inmobiliarias cotizadas en España aprovechando las sinergias y amplia experiencia de ambos grupos empresariales.

El mencionado Informe de los Administradores, manifiesta que la decisión de realizar la fusión se justifica, principalmente, en la simplificación de la estructura societaria a la que pertenecen las sociedades participantes, evitando duplicidades de actividades, de costes (contabilidades diversas, presentación de declaraciones tributarias y cuentas anuales, etc.) e ineficiencias provenientes de la gestión del negocio, teniendo en cuenta que la única actividad de la Sociedad Absorbida es la tenencia de las acciones de la Sociedad Absorbente de la que además posee el 100% de las mismas.

Según lo indicado en el Informe de los Administradores, la Fusión permitirá obtener sinergias, beneficios y ahorros de costes, entre los que se encuentran los siguientes:

- (i) Agilización de la toma de decisiones empresariales, al contar únicamente con un solo núcleo de decisión (i.e., un solo consejo de administración y equipo directivo).
- (ii) Reducción de la estructura jurídica del grupo societario al que las Sociedades participantes pertenecen, dando lugar a un modelo de gestión, control y gobierno corporativo más robusto y eficiente y evitando la duplicidad de costes.
- (iii) Reducción de costes administrativos, de gestión o de terceros prestadores de servicios (e.g., auditores, asesores legales) al necesitar un único equipo de administración y gestión para las sociedades participantes y simplificar la estructura societaria.
- (iv) Reducción de costes derivados de la necesidad de que las acciones de la Sociedad Absorbida deban estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, conforme a lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs).

Es preciso destacar que, según lo indicado en el Informe de los Administradores, la Sociedad Absorbida presentó ante las autoridades tributarias la comunicación correspondiente, en la que informó su adhesión al régimen fiscal especial de las SOCIMIs, manteniendo así el mismo régimen aplicable a Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.

Adicionalmente, el Informe de los Administradores, menciona que la utilización de la figura de “fusión inversa” se presenta como la alternativa jurídica más adecuada, ya que la entidad superviviente del proceso será la Sociedad Absorbente, sociedad cabecera del grupo de entidades que gestionan los activos inmobiliarios que son el principal negocio de la marca Lar España y, por tanto, la que tiene un mayor número de relaciones jurídicas que la Sociedad Absorbente pretende mantener inalteradas tras la ejecución de la fusión.

5. Trabajo realizado como experto independiente

Nuestro trabajo como experto ha consistido en el análisis de la operación de fusión en el contexto del artículo 42 del Real Decreto-Ley 5/2023. En concreto hemos realizado el siguiente trabajo:

- a) Lectura del Informe de los Administradores, de fecha 22 de mayo 2025, acerca del Proyecto Común de Fusión en el que se indican las razones que justificaron la adquisición del control por Helios RE SOCIMI, S.A. de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. y las que justifican la fusión, y contiene el plan económico y financiero expresivo de los recursos y descriptivo de los objetivos que se pretenden conseguir.
- b) Discusiones con la Dirección y análisis de la documentación facilitada, incluyendo el Informe de los Administradores, para evaluar el grado de justificación de las razones que motivan la fusión.
- c) Revisión de los libros oficiales de Actas de Accionistas y Consejo de Administración, del ejercicio anual 2024 y hasta la fecha y, obtención y lectura de las cuentas anuales, junto con los informes de auditoría de los ejercicios 2024 y 2023, de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. tanto individual como consolidado, así como las cuentas anuales de los ejercicios 2024 y 2023 e informe de auditoría emitido del ejercicio 2024 de Helios RE SOCIMI, S.A.
- d) Análisis de la evolución histórica de las principales magnitudes financieras, indicadores de actividad y situación patrimonial para los tres últimos años y hasta la última fecha disponible de la Sociedad Absorbente, Sociedad Absorbida, según sea aplicable.
- e) Confirmación de asesores fiscales y legales y evaluación de los actuales y potenciales litigios, incertidumbres y pasivos contingentes que pudieran impactar a los recursos generados por la sociedad resultante de la fusión (en adelante “el negocio”).
- f) Confirmación de las entidades financieras con las que trabaja la Sociedad Absorbente y la Sociedad Absorbida, al objeto de determinar el mapa de deuda de las sociedades.
- g) Obtención y lectura del contrato de financiación con partes relacionadas, préstamo preferente de accionistas, por importe de 75.000.000 de euros suscrito el 11 de julio de 2024 entre el accionista mayoritario de la Sociedad Absorbida y la Sociedad Absorbida.
- h) Entendimiento de las operaciones societarias llevadas a cabo para adquirir el 100% de las acciones de Helios RE SOCIMI, S.A.
- i) Comprensión de cualquier acuerdo relevante existente con acreedores en vigor relevantes de ambas sociedades.

- j) Lectura de los acuerdos de financiación existentes de la Sociedad Absorbida y la Sociedad Absorbente incluyendo el acuerdo por 810 millones de euros celebrado el 29 de junio de 2025 entre Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. con Morgan Stanley Principal Funding, Inc y Banco Santander, S.A.
- k) Con todo lo anterior, análisis del mapa de deuda de la Sociedad Absorbente y sus dependientes y la Sociedad Absorbida, entendiendo no solamente sus importes y condiciones económicas sino también las garantías otorgadas (en forma de activo real o de otro tipo) y el orden de prelación existente antes y después de la fusión.
- l) Obtención del informe de valoración al 31 de marzo de 2025 de los activos inmobiliarios realizado por sus valoradores.
- m) Revisión matemática y metodológica de los modelos de proyecciones financieras utilizadas para el análisis de los recursos futuros asumidos por la Dirección para el repago de las deudas de la Sociedad Absorbente y de la capacidad de atender las obligaciones de la Sociedad Absorbida y la viabilidad financiera de la sociedad fusionada.
- n) Entendimiento de las principales hipótesis y premisas utilizadas por la Dirección en las proyecciones económico-financieras (en adelante Plan de Negocio) para determinar los recursos a generar por el negocio y evaluación de la razonabilidad global de las citadas hipótesis y premisas mediante contraste con la evolución histórica, las perspectivas económicas y sectoriales, las condiciones de financiación y garantías analizadas y cualquier otra información soporte adicional que se nos hayan facilitado.
- o) Identificación de las posibles sensibilidades futuras que se contemplan en las citadas proyecciones, su grado de probabilidad y simulación de escenarios para evaluar su impacto en la capacidad de repago de las deudas. Como parte de dicha simulación de escenarios, si se ha realizado la simulación de valores futuros de negocio o activos como uno de los posibles recursos de devolución de deudas. Igualmente, si se han adoptado metodologías de análisis de valor generalmente aceptadas (descuento de flujos de caja, múltiplos de mercado, entre otros) para tal simulación, con el objetivo único y exclusivo de evaluar la capacidad de devolución de deudas.
- p) Revisión de los estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2025 no auditados de la Sociedad Absorbente y la Sociedad Absorbida con el objeto de analizar que no existen circunstancias que puedan afectar a los recursos a generar estimados.
- q) Obtención de una carta de manifestaciones de los Administradores de la Sociedad Absorbida y de la Sociedad Absorbente, en la que se nos confirma entre otros la razonabilidad de las hipótesis incluidas en la estimación de recursos a generar por el negocio, así como que se nos ha facilitado toda la información necesaria para la elaboración de nuestro informe de experto independiente.

Los análisis y comprobaciones realizados por nosotros no han tenido por objeto la verificación del cumplimiento de cualquier otra obligación de tipo legal o formal (aprobación, presentación de documentos, publicidad, plazos, etc.) diferente de las ya mencionadas en el apartado 1 del presente informe y referidas a los requisitos del artículo 42 del Real Decreto-Ley 5/2023.

6. Consideraciones especiales sobre el trabajo realizado

De acuerdo con lo establecido en el artículo 42 del Real Decreto-Ley 5/2023, el objetivo de nuestro trabajo es emitir un juicio sobre:

- La razonabilidad de los recursos y plazos previstos para la satisfacción por Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., como sucesora de la Sociedad Absorbida, de la deuda contraída para la adquisición del control de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., según se detallan en el Proyecto Común de Fusión.
- La razonabilidad del Informe de Administradores en lo relativo a: (a) las razones que justificaron la adquisición del control de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. por Helios RE SOCIMI, S.A. y las que justifican la fusión inversa, y (b) el plan económico y financiero expresivo de los recursos y descriptivo de los objetivos que se pretenden conseguir.

a) Consideraciones generales

Las principales dificultades que hemos encontrado en nuestro trabajo son aquellas que concurren en cualquier tipo de estimaciones sobre el comportamiento futuro de variables económicas y por las características y condiciones particulares de la actividad desarrollada por las distintas sociedades que componen el grupo, en especial, las referidas a las estimaciones al respecto de la evolución del sector en el que operan la Sociedad Absorbente y la Sociedad Absorbida.

El alcance de nuestro trabajo se ha limitado a la revisión de la capacidad de repago de la Sociedad Absorbente, como sucesora de la Sociedad Absorbida, de los intereses y del principal de la deuda contraída pendiente de pago a la fecha para la adquisición del control de la Sociedad Absorbente de conformidad con lo prevenido en el artículo 42 del Real Decreto-Ley 5/2023. No hemos entrado a considerar la capacidad de repago de otras obligaciones financieras asumidas en el contexto de la financiación del grupo a la que la Sociedad Absorbente pertenece, y ajenas al curso ordinario de sus negocios.

Dadas las incertidumbres inherentes a cualquier información concerniente al futuro, es posible que algunas de las hipótesis incluidas en el Plan de Negocio, no se materialicen tal y como han sido definidas. En atención a dichas circunstancias, los resultados y los flujos de caja libres estimados podrían no resultar en el futuro tal y como se han previsto, pudiendo verse afectado, en consecuencia, la consecución del Plan de Negocio y la satisfacción por la sociedad resultante de la fusión inversa de las deudas contraídas en los plazos previstos. No aceptamos ninguna responsabilidad si las proyecciones económico-financieras, recogidas en el Plan de Negocio, resultan distintas a los resultados reales. Por otra parte, nuestro trabajo sobre el Plan de Negocio no constituye un trabajo de compilación de los potenciales estados financieros.

b) Verificación de información

El trabajo de comprobación realizado por nosotros y los procedimientos de verificación que se han aplicado se han limitado a los que hemos considerado necesarios para contrastar la información recibida que, en ningún caso, han tenido la extensión y profundidad de los que se realizan en el curso de una auditoría de cuentas.

7. Conclusiones

Como consecuencia del trabajo realizado como expertos independientes en el contexto de lo establecido en el artículo 42 del Real Decreto-Ley 5/2023 y de los artículos 340 y 349 del Reglamento del Registro Mercantil y del expediente N° 283/25, y sobre la base de las consideraciones especiales comentadas anteriormente, concluimos que:

- El Proyecto Común de Fusión indica los recursos y los plazos previstos para la satisfacción por Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., como sucesora de la Sociedad Absorbida, de la deuda contraída para la adquisición del control de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. y que estas indicaciones son razonables.
- El Informe de Administradores indican: (a) las razones que justificaron la adquisición del control de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. por Helios RE SOCIMI, S.A. y las que justifican la fusión inversa, y contienen (b) el plan económico y financiero expresivo de los recursos y descriptivo de los objetivos que se pretenden conseguir. Consideramos que tales indicaciones son razonables.

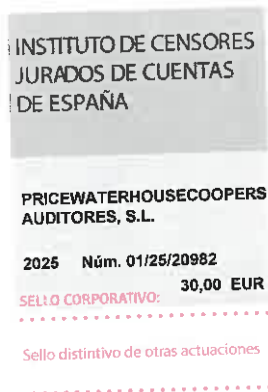
El presente informe se emite únicamente para su uso en relación con la mencionada operación de fusión posterior a una adquisición de sociedad con endeudamiento de la adquirente y, por tanto, no puede ser utilizado para ninguna otra finalidad.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Juan Manuel Díaz Castro

30 de julio de 2025



Anexo I: Solicitud, Nombramiento, Aceptación y Prórroga

SOLICITUD DE NOMBRAMIENTO DE EXPERTO INDEPENDIENTE PARA LA FUSIÓN POR ABSORCIÓN DE HELIOS RE SOCIMI, S.A. POR LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U.

Dña. Susana Guerrero Trevijano, mayor de edad, con domicilio profesional en calle María de Molina, 39, Planta 10, 28006, Madrid, y con D.N.I. 52999925-J, en nombre y representación de las siguientes sociedades (las “Sociedades Participantes”):

- (i) Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U., con domicilio social en calle María de Molina, 39, Planta 10, 28006, Madrid, con NIF A-86918307 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 31.907, folio 88, hoja M-574.225 (la “**Sociedad Absorbente**”).

Actúa en su condición de secretaria no consejera del consejo de administración de la Sociedad Absorbente a la que se han delegado expresamente facultades para este acto en virtud del acuerdo del consejo de administración de la Sociedad Absorbente adoptado el 22 de mayo de 2025, el cual consta transcrito en la certificación que queda unida a esta solicitud como **Anexo 1**.

- (ii) Helios RE SOCIMI, S.A. (anteriormente, Helios RE, S.A.), con domicilio social en calle María de Molina, 39, Planta 10, 28006, Madrid, con NIF A-10751865 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 46.818, folio 31, hoja M-773.283 (la "**Sociedad Absorbida**") y, junto con la Sociedad Absorbente, las "**Sociedades Participantes**").

Actúa en su condición de secretaria no consejera del consejo de administración de la Sociedad Absorbida a la que se han delegado expresamente facultades para este acto en virtud del acuerdo del consejo de administración de la Sociedad Absorbida adoptado el 22 de mayo de 2025, el cual consta transcrito en la certificación que queda unida a esta solicitud como **Anexo 2**.

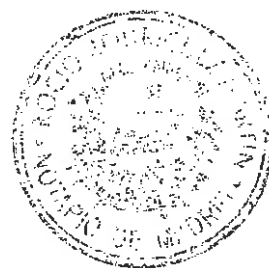
De conformidad con lo establecido en el Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, por el que, entre otras cuestiones, se adoptan determinadas medidas de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles (el **"Real Decreto-ley 5/2023"**), los consejos de administración de las Sociedades Participantes han formulado el 22 de mayo de 2025 un proyecto común relativo a la fusión por absorción de la Sociedad Absorbida por parte de la Sociedad Absorbente (el **"Proyecto de Fusión"**).

La certificación de los acuerdos del consejo de administración de la Sociedad Absorbente que se adjunta como Anexo 1 y la certificación de los acuerdos del

ACTUAL **400,00 euros**
Por provisión

**Recepción del documento en el libro de entrada
con el número:** **919.0**

23/05/2025 13:26



consejo de administración de la Sociedad Absorbida que se adjunta como Anexo 2 transcribe los acuerdos en virtud de los cuales el consejo de administración de cada una de las Sociedades Participantes formula el Proyecto de Fusión respectivamente.



2. Considerando que, durante el ejercicio 2024, la Sociedad Absorbida asumió financiación para adquirir el control de la Sociedad Absorbente:
 - a. El informe formulado el 22 de mayo de 2025 por los consejos de administración de las Sociedades Participantes indica las razones que han justificado la adquisición del control de la Sociedad Absorbente y que justifica la operación de fusión y contiene un plan económico y financiero, con expresión de los recursos y la descripción de los objetivos que se pretenden conseguir, de conformidad con lo previsto en el artículo 42.1.2º del Real Decreto-ley 5/2023.

En los Anexos 1 y 2 consta igualmente la formulación de este informe por los consejos de administración de cada una de las Sociedades Participantes, respectivamente.
 - b. Los consejos de administración de las Sociedades Participantes deben solicitar al registro mercantil el nombramiento de un experto independiente para que emita un informe sobre el Proyecto de Fusión de conformidad con lo previsto en el artículo 42.2 del Real Decreto-ley 5/2023.
3. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 338.1.3º del Reglamento del Registro Mercantil, aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, se deja expresa constancia de que no se ha obtenido en los últimos tres meses otra valoración de los mismos bienes realizada por experto independiente nombrado por el registro mercantil.

En virtud de lo expuesto,

SOLICITAN

1. Que se acepte esta instancia que se presenta por triplicado y se designe a un único experto independiente para que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 6, 41 y 42 del Real Decreto-ley 5/2023, elabore un informe sobre el Proyecto de Fusión, en los términos y a los efectos establecidos en la ley y, en particular, emita un juicio sobre la razonabilidad de las indicaciones a que se refieren los apartados 1º y 2º del artículo 42.1 del Real Decreto-ley 5/2023.
2. Que, atendiendo: (i) al tamaño y patrimonio de la Sociedad Absorbente, (ii) al hecho de que la Sociedad Absorbida asumió financiación para adquirir el control de la Sociedad Absorbente en el contexto de la oferta pública de adquisición voluntaria de acciones formulada por la Sociedad Absorbida sobre la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad Absorbente, que fue autorizada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 28 de noviembre de 2024 y (iii) a la complejidad de la operación y la magnitud de los elementos a valorar, se solicita que el experto designado sea una entidad de entre las principales firmas internacionales de auditoría que operan en España, de



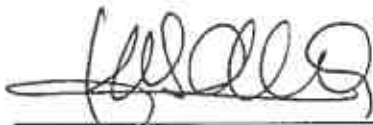
reconocido prestigio y capacidad técnica, que cuente con los recursos humanos y materiales necesarios para emitir el informe requerido en el menor plazo posible, y que no se encuentre conflictuada con ninguna de las sociedades solicitantes.

A estos efectos, se hace constar que el auditor de cuentas de las Sociedades Participantes es Deloitte Auditores, S.L.

3. Que se proceda, en su caso, al nombramiento de sucesivos expertos independientes en el supuesto de que el designado en primer lugar no aceptase o, por cualquier causa, no realizase el informe solicitado.
4. Que se tenga como domicilio a efectos de notificaciones y comunicaciones relacionadas con esta instancia a Dña. Susana Guerrero Trevijano, con domicilio a estos efectos en calle María de Molina, 39, Planta 10, 28006, Madrid y correo electrónico sguerrerot@larespana.com.

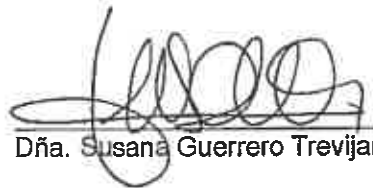
En Madrid, a 23 de mayo de 2025.

Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.



Dña. Susana Guerrero Trevijano

Helios RE SOCIMI, S.A.



Dña. Susana Guerrero Trevijano

El registrador mercantil que suscribe

Se ha presentado en este Registro Mercantil de Madrid el día 23 de mayo de 2025, originando el expediente **283/25**, instancia de solicitud de designación de experto independiente formulada por doña Susana Guerrero Trevijano, en su condición de secretaria no consejera de las sociedades **“Lar España Real Estate SOCIMI, SA”** (sociedad absorbente) y **“Helios Re SOCIMI, SA”** facultada expresamente para este acto por acuerdo de los respectivos consejos de administración de fecha 22 de mayo de 2025.

A la vista la solicitud relacionada, del escrito presentado por el experto designado anteriormente por el que no acepta su nombramiento; y de conformidad con lo establecido en los artículos 42 del Real Decreto-Ley 5/2023 de 28 de junio, 340 y 349 del Reglamento del Registro Mercantil, con fecha de hoy resuelvo nombrar experto independiente para la elaboración de **un único informe** sobre el proyecto de fusión por absorción que pretenden llevar a cabo las citadas sociedades, siendo la primera de ellas la entidad absorbente, que deberá contener un juicio sobre la razonabilidad de las indicaciones a que se refieren los números 1º y 2º del citado artículo 42 RDL 5/2023.

La designación ha recaído en la sociedad **“Pricewaterhousecoopers Auditores, SL”** en su condición de auditora de cuentas, con CIF B-79031290, inscrita en el R.O.A.C. bajo el nº S0242, domiciliada en Madrid (28046), Paseo de la Castellana 259 B, Torre PWC, teléfono: 91 568 44 00, quien acepta a través de su representante doña Estíbaliz Pérez Aramburu, con DNI 44.160.779-C en su condición de apoderada de la misma.

Se fija como criterio de la retribución a percibir, el que resulte del último boletín del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas sobre facturación media por hora de los auditores, advirtiendo que el importe concreto de los honorarios a devengar dependerá de la complejidad de las labores a realizar y del número de horas que se prevea para la realización de los trabajos.

Se presenta, junto a la aceptación, copia de la carta de encargo firmada por ambas partes que queda archivada en el expediente de referencia (Norma Segunda Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 9 de febrero de 2016 -BOE 15 de febrero-)

El experto elaborará su informe por escrito razonado en el plazo de un mes, a contar desde la fecha de la aceptación del nombramiento. Cuando concurren circunstancias excepcionales, el Registrador, a petición del propio experto, podrá conceder un plazo mayor (art. 345 Reglamento del Registro Mercantil).

Emitido el informe, el experto entregará el original a la persona que hubiera solicitado su nombramiento y comunicará tal entrega al Registrador mercantil que lo hubiera nombrado (art. 346 Reglamento del Registro Mercantil).

El Registrador Mercantil

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por MANUEL ANTONIO HERNÁNDEZ-GIL MANCHA, Registrador MERCANTIL DE MADRID, el día cinco de junio de dos mil veinticinco. Puede consultarlo usando el CSV:



REGISTRO
MERCANTIL DE
MADRID
Príncipe de Vergara
72 28006 Madrid



(*) C.S.V.: 128065112042025000099001

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

EXPERTOS INDEPENDIENTES

EXPEDIENTE: 283/25

SOCIEDAD: "Lar España Real Estate SOCIMI, SA" "Helios RE SOCIMI, SA"

ACEPTACIÓN DE LA DESIGNACIÓN

Juan Manuel Díaz Castro, con D.N.I. 29.797.362-B, en representación de "Pricewaterhousecoopers Auditores, SL" sociedad auditora inscrita en el R.O.A.C. bajo el nº S0242

EXPONE

Que ha recibido comunicación de la designación de su representada como EXPERTO INDEPENDIENTE para el expediente de este número.

Y, EN SU VIRTUD,

MANIFIESTA

Que acepta la designación y acompaña copia de la carta de encargo debidamente firmada, comprometiéndose a elaborar el preceptivo informe por escrito razonado en el plazo de **UN MES** (art. 345 del Reglamento del Registro Mercantil), y a entregarlo a la persona que hubiera solicitado su nombramiento, comunicando tal entrega al Registrador mercantil que lo hubiera nombrado (art. 346 R.R.M.).

Que no concurren en su persona causas de incompatibilidad para la designación que acepta.

Madrid, 17 de junio de 2025

DIAZ CASTRO Digitally signed by DIAZ
JUAN MANUEL CASTRO JUAN MANUEL -
- 29797362B 29797362B
Date: 2025.06.17
12:14:57 +02'00'

Juan Manuel Díaz Castro

*PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es*

Expte. 283/25

Se ha presentado en este Registro Mercantil, escrito de solicitud de prórroga suscrito por don Juan Manuel Díaz Castro, en nombre y representación de "Lar España Real Estate SOCIMI, SA", sociedad designada experto independiente para la elaboración del preceptivo informe sobre el proyecto de fusión por absorción de las Sociedades **"Lar España Real Estate SOCIMI, SA"** (sociedad absorbente), **"Helios Re SOCIMI, SA"** (sociedad absorbida), en el que manifiesta la imposibilidad de realizar el trabajo encomendado en el plazo previsto por las causas que detalla.

A la vista de las circunstancias que concurren, y al amparo de lo establecido en el artículo 345.1 del R.R.M., se acuerda conceder la prórroga solicitada ampliando el plazo de emisión del Informe hasta el día 17 de agosto de 2025.

El Registrador Mercantil

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por ENRIQUE MARISCAL GRAGERA, Registrador MERCANTIL DE MADRID, el día dieciocho de julio de dos mil veinticinco. Puede consultarlo usando el CSV:



(*) C.S.V.: 128065112042025000128901

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

Anexo II: Informe de Consejos de Administración

**Informe formulado por los consejos de administración de
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U. y Helios RE SOCIMI, S.A. en
relación con la fusión por absorción de Helios RE SOCIMI, S.A. por parte
de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U. y sobre la propuesta de
modificaciones estatutarias relacionadas**

En Madrid, a 22 de mayo de 2025

**Informe formulado por los consejos de administración de
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U. y Helios RE SOCIMI, S.A. en
relación con la fusión por absorción de Helios RE SOCIMI, S.A. por parte
de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U. y sobre la propuesta de
modificaciones estatutarias relacionadas**

1. Introducción

En el día de hoy, los consejos de administración de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U. (la "**Sociedad Absorbente**" o "**Lar España**") y Helios RE SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Helios RE, S.A. y estando pendiente de inscripción este cambio de denominación social en el Registro Mercantil de Madrid en la fecha de este informe) (la "**Sociedad Absorbida**" o "**Helios**", y junto con la Sociedad Absorbente, las "**Sociedades Participantes**") han formulado un proyecto común de fusión en relación con la fusión inversa por absorción de la Sociedad Absorbida por parte de la Sociedad Absorbente (el "**Proyecto de Fusión**" y la "**Fusión**"), en cumplimiento de lo establecido en los artículos 4 y 39.1 del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, por el que, entre otras cuestiones, se adoptan determinadas medidas de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles (el "**Real Decreto-ley 5/2023**").

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 5 y 42 del Real Decreto-ley 5/2023, los consejos de administración de las Sociedades Participantes formulan este informe de administradores sobre los aspectos jurídicos y económicos de la Fusión y sus consecuencias para los trabajadores, en el que se incluye:

- (i) Una sección destinada a los trabajadores de conformidad con lo establecido en el artículo 5.5 del Real Decreto-ley 5/2023.
- (ii) Una sección donde se indican las razones que justificaron la adquisición del control de la Sociedad Absorbente por parte de la Sociedad Absorbida y que justifican la Fusión. Esta sección incluye asimismo un plan económico y financiero, con expresión de los recursos y la descripción de los objetivos que se pretenden conseguir de conformidad con lo previsto en el artículo 42.1.2º del Real Decreto-ley 5/2023.

Los consejos de administración de las Sociedades Participantes han incluido esta sección en el informe considerando que, durante el ejercicio 2024, la Sociedad Absorbida contrajo financiación para adquirir el control de la Sociedad Absorbente, parte de la cual se encuentra en esta fecha pendiente de amortización (concretamente, el denominado Préstamo de Hines SC, al que se hace referencia posteriormente), en el marco de la oferta pública de adquisición voluntaria de acciones formulada por la Sociedad Absorbida sobre la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad Absorbente, que fue autorizada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "**CNMV**") con fecha 28 de noviembre de 2024 (la "**Oferta**").

Asimismo, este informe incluye un apartado relativo a la justificación de la propuesta de modificación de los estatutos sociales de la Sociedad Absorbente que se aprobará como consecuencia de la Fusión y la redacción final de los artículos modificados, de conformidad con lo previsto en el artículo 286 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio ("**LSC**").

En virtud de lo previsto en el artículo 5.4 del Real Decreto-ley 5/2023, este informe no incluye una sección destinada a los accionistas de las Sociedades Participantes.

2. Aspectos jurídicos y económicos de la Fusión

2.1 Características generales

La Fusión implicará la integración, de forma simultánea, de la Sociedad Absorbida en la Sociedad Absorbente mediante la transmisión en bloque del patrimonio de la primera en beneficio de esta última, la extinción sin liquidación de la Sociedad Absorbida y la atribución de las acciones de la Sociedad Absorbente a los accionistas de la Sociedad Absorbida en proporción a su participación en el capital social de esta última.

A efectos contables, las operaciones realizadas por la Sociedad Absorbida se entenderán realizadas por la Sociedad Absorbente con efectos desde el 1 de enero de 2025, al haber adquirido la Sociedad Absorbida el control de la Sociedad Absorbente al tiempo de la liquidación de la Oferta, esto es, el 27 de diciembre de 2024.

2.2 Procedimiento de fusión

La Fusión se llevará a cabo de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto-ley 5/2023, en la LSC, en el Reglamento del Registro Mercantil aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio y las demás disposiciones vigentes que resulten de aplicación.

Considerando que la Sociedad Absorbida contrajo financiación para adquirir el control de la Sociedad Absorbente durante el ejercicio 2024 y que parte de esta financiación aún no se ha amortizado, los consejos de administración de las Sociedades Participantes solicitarán de forma conjunta al Registro Mercantil de Madrid la designación de un experto independiente por ser precisa su intervención en virtud de lo previsto en el artículo 42.2 del Real Decreto-ley 5/2023.

Por otro lado, como la Sociedad Absorbente procederá a absorber a la Sociedad Absorbida, que se disolverá sin liquidación, sin que resulte necesario, al amparo de lo previsto en el artículo 53.1.3º del Real Decreto-ley 5/2023, aplicable por remisión del artículo 56.1 del mismo texto legal, proceder al aumento de capital de la Sociedad Absorbente, por estar esta última íntegramente participada de forma directa por la Sociedad Absorbida, se atribuirán a los dos accionistas de la Sociedad Absorbida la totalidad de las acciones de la Sociedad Absorbente, en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Absorbida.

Teniendo en cuenta que el capital social de la Sociedad Absorbente asciende en la actualidad a 167.385.938 euros dividido en 83.692.969 acciones, de dos euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes todas ellas a una misma clase y serie, a los accionistas de la Sociedad Absorbida se le atribuirá, en virtud de la Fusión, el 100% del capital social de la Sociedad Absorbente de la forma siguiente:

- (i) A Hines SC Propco 37, S.à.r.l. ("**Hines SC**"), en canje de sus 9.849.361 acciones de la Sociedad Absorbida, numeradas de la uno a la 37.500, de la 60.001 a la 9.265.317, y de la 13.928.297 a la 14.534.840, todas ellas inclusive y representativas del 66,94% de su capital social, se le atribuirán 56.028.000 acciones, de dos euros de valor nominal cada una de ellas, de la Sociedad Absorbente (representativas del 66,94% de su capital social).
- (ii) A Grupo Lar Retail Investments, S.L. ("**GLRI**"), en canje de sus 4.863.323 acciones de la Sociedad Absorbida, 37.501 a la 60.000, de la 9.265.318 a la 13.928.296, y de la

14.534.841 a la 14.712.684, todas ellas inclusive y representativas del 33,06% de su capital social), se le atribuirán 27.664.969 acciones, de dos euros de valor nominal cada una de ellas, de la Sociedad Absorbente (representativas del 33,06% de su capital social).

2.3 Operación de fusión

Conforme a lo indicado en el apartado 1 de este informe, la Sociedad Absorbida adquirió el control de la Sociedad Absorbente en el marco de la Oferta, que fue liquidada el pasado 27 de diciembre de 2024, momento a partir del cual la Sociedad Absorbida adquirió el control de la Sociedad Absorbente. Posteriormente, la Sociedad Absorbida adquirió las acciones de la Sociedad Absorbente de las que no era titular tras la liquidación de la Oferta el 11 de febrero de 2025, al ejercitar el derecho de venta forzosa (*squeeze-out*) previsto en el artículo 47 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (el "**Real Decreto 1066/2007**"). Como consecuencia del ejercicio de este derecho de venta forzosa, la Sociedad Absorbida devino titular de la totalidad de las acciones de la Sociedad Absorbente.

El mantenimiento de la estructura societaria actual de las Sociedades Participantes, donde la Sociedad Absorbida, que fue adquirida con el único propósito de actuar como oferente en el contexto de la Oferta, actúa como holding titular de la totalidad del capital social de Lar España carece de sentido, ya que conlleva duplicidad de actividades, de costes (contabilidades diversas, presentación de declaraciones tributarias y cuentas anuales, etc.) e ineficiencias provenientes de la gestión del negocio.

Estas razones han llevado a los consejos de administración de las Sociedades Participantes a formular el Proyecto de Fusión y este informe, a fin de que la junta general de la Sociedad Absorbida y el accionista único de la Sociedad Absorbente aprueben la Fusión, simplificando la estructura del grupo y obteniendo una serie de sinergias, beneficios y ahorros de costes, los cuales se desarrollan con mayor detalle en el apartado 4.2 de este informe.

2.4 Balances de Fusión

Las Sociedades Participantes tomarán como Balances de Fusión los balances cerrados a 31 de diciembre de 2024.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 44 del Real Decreto-ley 5/2023, el 6 de marzo de 2025, el accionista único de la Sociedad Absorbente aprobó las cuentas anuales del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2024, que incluyen su Balance de Fusión, y el 30 de abril de 2025 la junta general de accionistas de la Sociedad Absorbida aprobó sus respectivas cuentas anuales del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2024, que incluyen su Balance de Fusión.

Se deja constancia de que los Balances de Fusión de las Sociedades Participantes han sido verificados por Deloitte Auditores, S.L., auditor de ambas Sociedades Participantes.

3. Sección destinada a los trabajadores

3.1 Consecuencias de la Fusión para las relaciones laborales, así como, en su caso, cualquier medida destinada a preservar dichas relaciones laborales

La Sociedad Absorbente no prevé adoptar ninguna medida que afecte o pueda afectar a sus trabajadores como consecuencia directa de la Fusión. Por tanto, la Sociedad Absorbente no prevé que la Fusión vaya a tener consecuencia alguna para sus trabajadores, más allá de las comunicaciones o publicaciones que la Sociedad Absorbente realizará en virtud de lo previsto en el artículo 44 del texto refundido del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre y en los artículos 5.6, 7.1.2º y 46 del Real Decreto-ley 5/2023.

Por su parte, las Sociedades Participantes hacen constar que la Sociedad Absorbida no cuenta con trabajadores.

3.2 Cualquier cambio sustancial en las condiciones de empleo aplicables o en la ubicación de los centros de actividad

La Sociedad Absorbente no prevé realizar ningún cambio sustancial en las condiciones del empleo aplicables o en la ubicación del centro de actividad como consecuencia de la Fusión, el cual se mantendrá en la calle calle María de Molina, 39, Planta 10, 28006, Madrid.

Conforme a lo indicado en el apartado 3.1, la Sociedad Absorbida no tiene trabajadores.

3.3 Empleados de las filiales de las Sociedades Participantes

Las filiales de la Sociedad Absorbente no tienen trabajadores.

Para la información relativa a los trabajadores de la Sociedad Absorbente, filial de la Sociedad Absorbida, las Sociedades Participantes se remiten a lo dispuesto en los apartados 3.1 y 3.2 de este informe.

4. Razones que hubieran justificado la adquisición del control de la Sociedad Absorbente y que justifiquen, en su caso, la operación de Fusión

4.1 Razones que justificaron la adquisición del control de la Sociedad Absorbente por parte de la Sociedad Absorbida

Los actuales accionistas de la Sociedad Absorbida, i.e., Hines SC y GLRI (entidad mayoritariamente participada por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.), adquirieron la totalidad de las acciones de la Sociedad Absorbida con el único propósito de que esta entidad actuase como Oferente de la Oferta y adquiriese el control de la Sociedad Absorbente. La Sociedad Absorbida adquirió el control de la Sociedad Absorbente el 27 de diciembre de 2024, momento en el que se liquidó la Oferta y, posteriormente, el 11 de febrero de 2025, aquella adquirió las acciones de la Sociedad Absorbente de las que no era titular tras la liquidación de la Oferta, al ejercitar el derecho de venta forzosa (*squeeze-out*) previsto en el artículo 47 del Real Decreto 1066/2007.

La razón por la que Hines SC y GLRI adquirieron el control (a través de la Sociedad Absorbida) de la Sociedad Absorbente fue la de operar en el mercado de inversión y gestión de centros y parques comerciales en España a través de la Sociedad Absorbente, que es una

de las principales compañías inmobiliarias cotizadas en España desde su salida a bolsa en el año 2014, aprovechando las sinergias de ambos grupos empresariales.

Por un lado, Hines, como gestor del fondo de inversión inmobiliaria Hines European Real Estate Partners III SCSp (constituido en 2022), dispone de la experiencia y capacidad financiera necesaria gracias a su larga trayectoria en la gestión de activos inmobiliarios, concretamente en el mercado inmobiliario español donde está presente y opera desde 1996. Por su parte, Grupo Lar cuenta con la experiencia de más de 55 años en el sector y con una destacada posición en la gestión de activos empresariales, contando con un profundo conocimiento de la Sociedad Absorbente y sus activos al haber sido el gestor de inversiones de la Sociedad Absorbente con anterioridad a la liquidación de la Oferta.

4.2 Justificación de la Fusión

En línea con lo indicado en el apartado 2.3 de este informe, la decisión de realizar la Fusión se justifica, principalmente, en la simplificación de la estructura societaria a la que pertenecen las Sociedades Participantes, evitando duplicidades de actividades, de costes (contabilidades diversas, presentación de declaraciones tributarias y cuentas anuales, etc.) e ineficiencias provenientes de la gestión del negocio.

En particular, la simplificación de la estructura societaria cobra más sentido teniendo en cuenta que la única actividad de la Sociedad Absorbida en la actualidad es la tenencia de las acciones de la Sociedad Absorbente, ya que la Sociedad Absorbida es una entidad holding cuyo único propósito era la formulación de la Oferta y la adquisición del control de la Sociedad Absorbente a través de la Oferta.

Dado que la Oferta tuvo un éxito suficiente para permitir la ejecución de las compraventas forzosas (*squeeze-out*) previsto en el artículo 47 del Real Decreto 1066/2007, de tal forma que la Sociedad Absorbida ha adquirido el 100% del capital social de la Sociedad Absorbente, que ha dejado de tener accionistas minoritarios, el mantenimiento de la actual Helios como sociedad holding titular de la totalidad del capital social de Lar España carece de sentido.

En conclusión, la Fusión permitirá obtener sinergias, beneficios y ahorros de costes, entre los que pueden destacarse, entre otros, los siguientes:

- (i) Agilización de la toma de decisiones empresariales, al contar únicamente con un solo núcleo de decisión (i.e., un solo consejo de administración y equipo directivo).
- (ii) Reducción de la estructura jurídica del grupo societario al que las Sociedades Participantes pertenecen, dando lugar a un modelo de gestión, control y gobierno corporativo más robusto y eficiente y evitando la duplicidad de costes.
- (iii) Reducción de costes administrativos, de gestión o de terceros prestadores de servicios (e.g., auditores, asesores legales) al necesitar un único equipo de administración y gestión para las Sociedades Participantes y simplificar la estructura societaria.
- (iv) Reducción de costes derivados de la necesidad de que las acciones de la Sociedad Absorbida deban estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, conforme a lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "**Ley 11/2009**").

A este respecto, el 22 de julio de 2024, la Sociedad Absorbida presentó ante las autoridades tributarias la correspondiente comunicación de que había optado por el régimen fiscal especial de las SOCIMIs, comenzando a computar desde esta fecha el plazo de dos años para que la Sociedad Absorbida cumpla con los requisitos para tener la condición de SOCIMI, entre los cuales se incluye el referido requisito relativo a la admisión a negociación de sus acciones.

La simplificación de la estructura societaria a raíz de la Fusión permitirá el ahorro de costes y de recursos que conllevaría el tener las acciones de dos sociedades de un mismo grupo admitidas a negociación en alguno de los mercados referidos, especialmente teniendo en cuenta los requisitos de publicidad e información que estos mercados exigen.

Por otra parte, dado que la Sociedad Absorbida fue adquirida en 2024 por sus actuales accionistas con el único propósito de actuar como oferente en el marco de la Oferta y que la Sociedad Absorbente sigue siendo la entidad que, de facto, actúa como entidad cabecera del grupo de entidades que gestionan los activos inmobiliarios que son el principal negocio de la marca Lar España, la utilización de la figura de la “fusión inversa” se presenta como la alternativa jurídica más adecuada, ya que la entidad superviviente del proceso será la Sociedad Absorbente, que es la que tiene un mayor número de relaciones jurídicas, que la Sociedad Absorbente pretende mantener inalteradas tras la ejecución de la Fusión.

4.3 Plan económico y financiero, con expresión de los recursos y la descripción de los objetivos que se pretenden conseguir

4.3.1 Descripción de la financiación para la toma de control

Conforme a lo indicado en el apartado 1 de este Proyecto de Fusión, durante el ejercicio 2024, la Sociedad Absorbida contrajo financiación con el fin de liquidar la Oferta.

En la actualidad, de esta financiación, únicamente se encuentra pendiente de amortización el préstamo preferente de accionistas (*Shareholder loan preferred to equity*) suscrito entre Hines SC, el accionista mayoritario de la Sociedad Absorbida, como prestamista, y la Sociedad Absorbida, como prestataria, el 11 de julio de 2024, por un importe de 75.000.000 euros (el “**Préstamo de Hines SC**”).

El Préstamo de Hines SC retribuye a Hines SC, como prestamista, de la siguiente manera:

- (i) Primero, una remuneración anual que resultará de aplicar una tasa del 3% sobre el saldo promedio del importe de principal pendiente del Préstamo de Hines SC durante cada año previsto en el plan de negocio (el “**Cupón del 3%**”).
- (ii) Segundo, tras el pago del dividendo ordinario a la prestataria, una remuneración anual que se devengará y pagará de forma simultánea al Cupón del 3%, siempre y cuando la prestataria haya abonado el dividendo mínimo previsto en el acuerdo de inversión y de accionistas relativo a la Sociedad Absorbida de fecha 11 de julio de 2024 (tal y como ha sido modificado en cada momento, el “**Acuerdo de Inversión y de Accionistas**”), y resultará de aplicar una tasa del 10% sobre el saldo promedio del importe de principal pendiente durante cada año previsto en el plan de negocio (el “**Cupón del 10%**” y, junto con el Cupón del 3%, los “**Cupones**”).

Conforme al Préstamo de Hines SC, el prestamista tiene derecho a percibir una remuneración mínima de 37,50% sobre el principal del préstamo efectivamente utilizado

(*make whole*) (el "**Make Whole**") con independencia de la fecha en se complete el reembolso.

Conforme al Préstamo de Hines SC, el prestatario debe abonar al prestamista el importe pendiente de principal dentro de los cinco años desde la fecha de liquidación de la Oferta, i.e., 27 de diciembre de 2024, junto con los Cupones y Make Whole devengados. Esta fecha de vencimiento inicial se prorrogará automáticamente cada año hasta la fecha en que se complete el reembolso total de acuerdo con lo previsto en el Préstamo de Hines SC.

4.3.2 Recursos y plazos previstos para la satisfacción de la Deuda de Adquisición

Está previsto que la Sociedad Absorbente, como sucesora de la Sociedad Absorbida en el Préstamo de Hines SC, liquide integralmente los importes referidos mediante la distribución de fondos propios o dividendos de sus filiales, dentro del plazo de cinco años antedicho. En caso de que estos fondos propios o dividendos no sean suficientes para liquidar integralmente los importes referidos, la Sociedad Absorbente procederá a refinanciar el Préstamo Hines SC.

4.3.3 Plan económico y financiero

De conformidad con lo previsto en el artículo 42.1.2º del Real Decreto-ley 5/2023, se adjunta como **Anexo 1** a este informe, el plan económico y financiero, en el que se identifican con mayor detalle los flujos de caja que servirán para repagar el Préstamo de Hines SC, los Cupones y Make Whole devengados, y los plazos de amortización de la referida deuda.

5. Modificaciones estatutarias en el marco de la Fusión

5.1 Modificaciones estatutarias

Como consecuencia de la operación de Fusión, el accionista único de la Sociedad Absorbente aprobará las modificaciones de los artículos 1 (Denominación social y normativa aplicable), 9 (Copropiedad, usufructo y prenda de las acciones), 18 (Constitución), 24 (Deliberación y adopción de acuerdos), 33 (Desarrollo de las sesiones) y 34 (Retribución de los consejeros) de los estatutos sociales de la Sociedad Absorbente, y ajustará en consecuencia el título de los estatutos sociales, y eliminará los artículos 36 (Comisión de Auditoría y Control. Composición, competencias y Funcionamiento) y 37 (Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad), y ajustará en consecuencia la numeración de los actuales artículos 38 y siguientes de los estatutos.

5.2 Justificación de cada una de las modificaciones estatutarias

A los efectos de lo previsto en el artículo 286 de la LSC, las Sociedades Participantes incluyen a continuación la justificación de cada una de las modificaciones estatutarias que se aprobarán como consecuencia de la Fusión:

- (i) La modificación estatutaria del artículo 1 (y consecuente modificación del título de los estatutos sociales), se justifica en la preferencia de las Sociedades Participantes en mantener la denominación social de la Sociedad Absorbida, de conformidad con lo indicado en el apartado 1 del Proyecto de Fusión, principalmente porque es esta entidad la que el mercado conoce como la entidad adquirente del grupo Lar España como consecuencia de la Oferta.

Asimismo, la nueva denominación social que la Sociedad Absorbente aprobará al tiempo de la Fusión, i.e., Helios RE SOCIMI, S.A., incluye la referencia a "SOCIMI" al objeto de que la Sociedad Absorbente cumpla en todo momento y de forma ininterrumpida con los requisitos para tener la consideración SOCIMI en virtud de lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

- (ii) La modificación estatutaria del artículo 9 se justifica en la necesidad de incorporar a los estatutos sociales de la Sociedad Absorbente las reglas especiales actualmente recogidas en los estatutos sociales de la Sociedad Absorbida y relativas al supuesto de ejecución de prenda sobre las acciones de la sociedad o al inicio de cualquier procedimiento de análoga naturaleza.
- (iii) Las modificaciones estatutarias de los artículos 18, 24 y 33 se justifican en la necesidad de incorporar en los estatutos sociales de la Sociedad Absorbente el régimen de mayorías reforzadas en determinadas materias reservadas a la junta general y al consejo de administración que se encuentran actualmente recogidas en los estatutos sociales de la Sociedad Absorbida y que traen causa de lo acordado por los accionistas de esta entidad en el Acuerdo de Inversión y de Accionistas.
- (iv) La modificación estatutaria del artículo 34 y la eliminación de los artículos 36 y 37 se justifican en la nueva estructura corporativa de la Sociedad Absorbente tras la Fusión, donde ninguno de los consejeros de la Sociedad Absorbente percibirá retribución por el ejercicio de dicho cargo y la Sociedad Absorbente no mantendrá la Comisión de Auditoría y Control ni la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad, al no estar obligada a ello en virtud de lo previsto en la disposición adicional tercera y en el artículo 3.5.a) de la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas.

5.3 Texto íntegro de las modificaciones y de la redacción de los artículos estatutarios que se propone modificar

A continuación, se transcribe a continuación el texto íntegro de las modificaciones estatutarias que serán aprobadas en el contexto de la Fusión y de la redacción que tendrán los artículos estatutarios modificados, identificando en verde las adiciones y en rojo las eliminaciones:

- (i) Título:

ESTATUTOS SOCIALES DE ~~LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, SOCIEDAD ANÓNIMA~~ HELIOS RE SOCIMI, SOCIEDAD ANÓNIMA

- (ii) Artículo 1 (Denominación social y normativa aplicable):

Artículo 1.- Denominación social y normativa aplicable

La sociedad se denomina ~~LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.~~ HELIOS RE SOCIMI, S.A. (en adelante, la "**Sociedad**"), y se rige por los presentes Estatutos y, supletoriamente por los preceptos del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (en adelante, la "**Ley de Sociedades de Capital**"), así como por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (la "**Ley de SOCIMIs**") y/o por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

(iii) Artículo 9 (Copropiedad, usufructo y prenda de las acciones):

Artículo 9.- Copropiedad, usufructo y prenda de las acciones

1. La copropiedad, el usufructo y la prenda de las acciones se regirán por lo dispuesto en la normativa aplicable en cada momento y en estos Estatutos Sociales.
2. Dado que las acciones son indivisibles, los copropietarios de acciones y los cotitulares de otros derechos sobre las mismas deberán designar una sola persona para el ejercicio de los correspondientes derechos y notificar fehacientemente su identidad a la Sociedad.
3. En caso de prenda de las acciones de la Sociedad, el ejercicio de todos los derechos económicos y políticos inherentes a las acciones corresponderán al propietario de dichas acciones.
- (a) No obstante lo anterior, corresponderá automáticamente al acreedor pignoraticio el ejercicio de los derechos económicos inherentes a las acciones y, si así lo requiere el acreedor pignoraticio, le corresponderá asimismo el ejercicio de los derechos políticos de las mismas desde el momento en que se notifique por conducto notarial al pignorante y a la sociedad la existencia de un incumplimiento de las obligaciones garantizadas, siempre y cuando se haya admitido a trámite la ejecución judicial de la prenda o, en su caso, se acredite fehacientemente la iniciación del correspondiente expediente de subasta o, de resultar de aplicación, cualquier otro procedimiento para la venta de las acciones de la sociedad pignoradas a instancias del acreedor pignoraticio correspondiente.

(iv) Artículo 18 (Constitución):

Artículo 18.- Constitución

1. La Junta General de accionistas, ordinaria o extraordinaria, quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados, posean, al menos, el 25% del capital suscrito con derecho de voto, y en segunda convocatoria, quedará válidamente constituida cualquiera que sea el capital concurrente. Quedan a salvo los supuestos en los que la normativa aplicable o estos Estatutos Sociales estipulen un quórum de constitución superior.
2. Para que la Junta General pueda acordar válidamente algún acuerdo sujeto a las Materias de Mayoría Reforzada de la Junta General (tal y como se definen en el Artículo 24. Deliberación y adopción de acuerdos), será necesaria la concurrencia en primera convocatoria de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el 70% del capital social suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del 69% del capital social suscrito con derecho a voto.

~~Las ausencias que se produzcan una vez constituida la Junta General de accionistas no afectarán a la validez de su celebración.~~

(v) Artículo 24 (Deliberación y adopción de acuerdos):

Artículo 24.- Deliberación y adopción de acuerdos

1. El Presidente someterá a deliberación de los accionistas reunidos en Junta

General los asuntos incluidos en el orden del día y, en su caso, los asuntos no incluidos en el orden del día que hubieran podido presentarse con arreglo a la Ley. A tal efecto, gozará de las oportunas facultades de orden y disciplina para que la reunión se desarrolle de forma ordenada.

2. Una vez que el asunto se halle suficientemente debatido, el Presidente lo someterá a votación. Corresponde al Presidente fijar el sistema de votación que considere más apropiado y dirigir el proceso correspondiente.
3. Cada acción con derecho de voto presente o representada en la Junta General de accionistas dará derecho a un voto.
4. Los acuerdos de la Junta se adoptarán con el voto favorable de la mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la Junta General. Quedan a salvo los supuestos en los que la normativa aplicable o estos Estatutos Sociales estipulen una mayoría distinta.
5. Los acuerdos que versen sobre las Materias de Mayoría Reforzada de la Junta General solo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de al menos el 70% del capital social con derecho a voto presente o representado en la Junta General.

(b) Las "Materias de Mayoría Reforzada de la Junta General" son las siguientes:

- a) la aprobación de ampliaciones de capital social en la Sociedad, distintas de las ampliaciones de capital social que se realicen en una situación de deterioro del capital social de conformidad con el artículo 327 de la Ley de Sociedades de Capital, siempre que la ampliación de capital social se realice por el valor de mercado y se ofrezca a todos los accionistas para su suscripción en proporción a su participación en el capital social;
- b) la aprobación de reducciones de capital social en la Sociedad, distintas de las requeridas conforme al artículo 327 de la Ley de Sociedades de Capital, siempre que la reducción de capital social afecte a todos los accionistas en proporción a su participación en el capital social;
- c) la adquisición de acciones propias de la Sociedad y cualesquiera otras operaciones relativas a las mismas;
- d) las modificaciones de estos Estatutos Sociales;
- e) el traslado internacional del domicilio social de la Sociedad;
- f) la transformación, fusión (salvo las fusiones entre sociedades que sean titularidad al 100% de la Sociedad), escisión, segregación, cesión global de activo y pasivo y transformación transfronteriza;
- g) la emisión de obligaciones convertibles o limitación del derecho de suscripción preferente;
- h) la aprobación de la renuncia al régimen de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario;

- i) según resulte aplicable, la posible exclusión de cotización de la Sociedad y/o sus filiales en las Bolsas de Valores españolas (en caso de cotizar en este mercado) o la incorporación en cualquier sistema multilateral de negociación (SMN); y
- j) la filiación del sentido del voto de la Sociedad en relación con las Materias de Mayoría Reforzada de la Junta General en los órganos de gobierno de las filiales de la Sociedad.

(vi) Artículo 33 (Desarrollo de las sesiones):

Artículo 33.- Desarrollo de las sesiones

1. El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, la mayoría de sus miembros, salvo para las Materias de Mayoría Reforzada del Consejo (tal y como se definen a continuación), para las que será necesario que concurren, presentes o representados, al menos, el 80% de los miembros del Consejo de Administración. La representación se conferirá por escrito, necesariamente a favor de otro consejero, y con carácter especial para cada sesión comunicándolo al Presidente del Consejo por cualquier medio que permita acreditar su recepción.
2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes, presentes o representados, a la reunión (entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más de la mitad de votos favorables de los miembros presentes o representados en la reunión), excepto cuando la Ley o estos Estatutos Sociales prevean otras mayorías.
3. En el caso de las Materias de Mayoría Reforzada del Consejo, será necesario el voto favorable del 80% de los miembros del Consejo de Administración.

Las "Materias de Mayoría Reforzada del Consejo" son las siguientes:

- a) la asunción de gastos de capital por un importe total anual superior a ocho millones de euros;
- b) el endeudamiento de la Sociedad que suponga, junto con el endeudamiento de las filiales de la Sociedad, un aumento del apalancamiento financiero de la Sociedad por encima del 65% (respecto de la suma de las últimas valoraciones disponibles de los activos de la Sociedad según la metodología de valoración del Libro Rojo de la RICS ("RICS Red Book"), incluyendo las valoraciones del primer, segundo y tercer trimestre de cada año);
- c) el otorgamiento de garantías por un importe superior a 65 millones de euros;
- d) la venta de cualquier activo de las filiales de la Sociedad por debajo del 95% de su valor de mercado, fuera de un proceso competitivo, o la adquisición de cualquier activo que supere 10 millones de euros anuales en su conjunto;
- e) la aprobación de operaciones con partes vinculadas incluyendo la concesión de préstamos no subordinados y/o con intereses a los accionistas, así como enmiendas, modificaciones, novaciones o

terminación de cualesquiera acuerdos suscritos con partes vinculadas:

- f) el otorgamiento de poderes o la delegación de facultades a cualquier persona en relación con las Materias de Mayoría Reforzada del Consejo;
y
- g) la filiación del sentido del voto de la Sociedad en relación con las Materias de Mayoría Reforzada del Consejo en los órganos de gobierno de las filiales de la Sociedad.

- 4. De las sesiones del Consejo de Administración, se levantará acta, que se aprobará por el propio Consejo de Administración al final de la reunión o en otra posterior, pudiendo procederse a la aprobación parcial de la misma al final de la reunión cuando ello resulte necesario por cualquier motivo. Asimismo, la propuesta de acta podrá ser remitida por el Secretario o por el Vicesecretario para su aprobación por medios de comunicación a distancia que permitan el reconocimiento e identificación de los Consejeros. Las actas las firmarán, al menos, el Presidente y el Secretario o quienes hagan sus veces, pudiendo utilizarse firmas electrónicas reconocidas o firmas electrónicas avanzadas.

(vii) Artículo 34 (Retribución de los consejeros):

Artículo 34.- Retribución de los consejeros

- 1. Los consejeros no tendrán derecho a percibir retribución alguna por el ejercicio de las funciones que les corresponde desarrollar en su condición de tales, es decir, en virtud de su pertenencia al Consejo de Administración como órgano colegiado de decisión de la Sociedad, así como a las comisiones de las que formen parte. ~~Como excepción a lo anterior, los consejeros independientes (en el sentido del artículo 529 duodécimo de la Ley de Sociedades de Capital) tendrán derecho a percibir dietas de asistencia.~~

~~El importe máximo de la remuneración anual del conjunto de los consejeros independientes no excederá de la cantidad que a tal efecto determine la Junta General de accionistas. La cantidad así fijada por la Junta se mantendrá entretanto no sea modificada por un nuevo acuerdo de la Junta General de accionistas, de conformidad con lo dispuesto por la legislación aplicable.~~

~~Salvo que la Junta General determine otra cosa, la distribución de la retribución entre los distintos consejeros independientes se establecerá por acuerdo del Consejo de Administración, que deberá tomar en consideración las funciones y responsabilidades atribuidas a cada uno de ellos.~~

- 2. Todos los consejeros percibirán la compensación oportuna por los gastos de desplazamiento que origine la asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de las comisiones de que formen parte.
- 3. La Sociedad contratará un seguro de responsabilidad civil para sus consejeros.

A los efectos oportunos, se deja constancia de que la Sociedad Absorbente no tiene previsto modificar el resto de los artículos de sus estatutos sociales como consecuencia de la Fusión.

Asimismo, conforme a lo indicado, los artículos 36 (Comisión de Auditoría y Control, Composición, competencias y Funcionamiento) y 37 (Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad) serán eliminados de los estatutos sociales de la Sociedad Absorbente, con el consecuente ajuste en la numeración de los actuales artículos 38 y siguientes.

Y a los efectos legales oportunos, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 5 y 42.1 del Real Decreto-ley 5/2023 y en el artículo 286 de la LSC, todos los miembros de los consejos de administración de cada una de las Sociedades Participantes formulan este informe, en Madrid, a 22 de mayo de 2025.

[Sigue hoja de firmas a continuación]

Página de firmas de los miembros del consejo de administración de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.U.



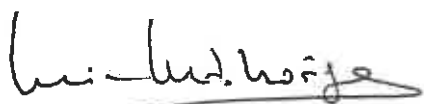
Dña. Regina Garay Salazar



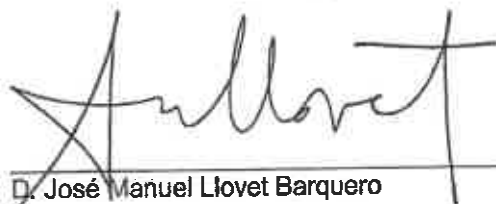
D. Enrique Illán de Haro



Dña. Vanesa Gelado Crespo



Dña. Lucía Martínez-Noriega Campuzano



D. José Manuel Llovet Barquero

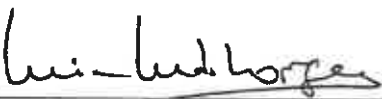
Página de firmas de los miembros del consejo de administración de Helios RE SOCIMI, S.A.



Dña. Vanesa Gelado Crespo



D. Luis Jaime de Antonio Rodríguez



Dña. Lucía Martínez-Noriega Campuzano



D. Miguel Pereda Espeso



Dña. Maria Isabel Plaza Hernández

Anexo 1

Plan económico y financiero

[illegible]

