

**COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES**

Calle Edison 4  
28006 Madrid  
España

En Madrid, a 22 de noviembre de 2024

**OFERTA PÚBLICA VOLUNTARIA DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES DE  
LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

Muy Sres. nuestros:

Adjunto les remitimos el folleto explicativo de la oferta pública voluntaria de adquisición de acciones de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. formulada por Helios RE, S.A., junto con todos los documentos anexos a dicho folleto explicativo.

El contenido del folleto explicativo (incluido el modelo de anuncio y los restantes anexos) coincide íntegramente con el de la última versión remitida al Registro de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Se autoriza la difusión del contenido del folleto explicativo y todos sus anexos, incluido el modelo de anuncio, a través de la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Atentamente,

**HELIOS RE, S.A.**

---

Dña. Vanesa Gelado Crespo  
Cargo: Consejera

---

Dña. María Isabel Plaza Hernández  
Cargo: Consejera

**Folleto explicativo de la oferta pública voluntaria  
de adquisición de acciones de**

**Lar España Real Estate Socimi, S.A.**

**formulada por**

**Helios RE, S.A.**

22 de noviembre de 2024

*Este folleto explicativo ha sido redactado de conformidad con lo establecido en la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión y en el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores, y demás legislación aplicable.*

<b>Índice</b>	
<b>Capítulo I</b>	<b>7</b>
I.1. Persona responsable del Folleto	7
I.2. Acuerdos, ámbito y legislación aplicables	7
I.3. Información sobre la Sociedad Afectada	10
I.4. Información sobre el Oferente y su grupo	16
I.5. Acuerdos sobre la Oferta y la Sociedad Afectada	33
I.6. Acciones de la Sociedad Afectada pertenecientes al Oferente	57
I.7. Operaciones con acciones de la Sociedad Afectada	59
I.8. Actividad y situación económico-financiera del Oferente	61
<b>Capítulo II</b>	<b>65</b>
II.1 Valores a los que se dirige la Oferta	65
II.2 Contraprestación ofrecida	65
II.3 Condiciones a las que está sujeta la Oferta	66
II.4 Garantías y financiación de la Oferta	70
<b>Capítulo III</b>	<b>85</b>
III.1 Procedimiento de aceptación y liquidación de la Oferta	85
III.2 Procedimiento de compraventa forzosa	90
III.2.1 Requisitos para las compraventas forzosas	90
III.2.2 Procedimiento, plazos y liquidación de la operación de venta forzosa	93
III.2.3 Formalidades que deben cumplir los accionistas de la Sociedad Afectada para solicitar la compra forzosa de las acciones	94
III.2.4 Gastos derivados de las compraventas forzosas	95
<b>Capítulo IV</b>	<b>96</b>
IV.1 Finalidad de la adquisición	96

<b>IV.2</b>	<b>Planes estratégicos e intenciones sobre las actividades futuras y la localización de los centros de actividad de la Sociedad Afectada y su grupo</b>	<b>98</b>
<b>IV.3</b>	<b>Planes estratégicos e intenciones respecto al mantenimiento de los puestos de trabajo de la Sociedad Afectada y su grupo</b>	<b>99</b>
<b>IV.4</b>	<b>Planes relativos a la utilización de activos de la Sociedad Afectada y variaciones previstas en su endeudamiento financiero neto</b>	<b>99</b>
<b>IV.5</b>	<b>Planes relativos a la emisión de valores por la Sociedad Afectada</b>	<b>105</b>
<b>IV.6</b>	<b>Reestructuraciones societarias de cualquier naturaleza previstas</b>	<b>105</b>
<b>IV.7</b>	<b>Política de dividendos</b>	<b>105</b>
<b>IV.8</b>	<b>Planes sobre la estructura, composición y funcionamiento de los órganos de administración de la Sociedad Afectada</b>	<b>107</b>
<b>IV.9</b>	<b>Planes respecto a la modificación de los estatutos sociales de la Sociedad Afectada y su grupo</b>	<b>109</b>
<b>IV.10</b>	<b>Iniciativas del Oferente con respecto a la cotización de las acciones de la Sociedad Afectada</b>	<b>110</b>
<b>IV.11</b>	<b>Intenciones relativas a la transmisión de acciones de la Sociedad Afectada</b>	<b>111</b>
<b>IV.12</b>	<b>Informaciones contenidas en este capítulo relativas al Oferente y a su grupo</b>	<b>111</b>
	<b>Capítulo V</b>	<b>113</b>
<b>V.1</b>	<b>Autorizaciones en materia de competencia</b>	<b>113</b>
<b>V.2</b>	<b>Autorización de inversiones exteriores</b>	<b>113</b>
<b>V.3</b>	<b>Lugares donde podrá consultarse el Folleto y los documentos que lo acompañan</b>	<b>113</b>
<b>V.4</b>	<b>Restricción territorial</b>	<b>114</b>

## LISTADO DE ANEXOS

- Anexo 1** Documentación acreditativa de los acuerdos adoptados por el consejo de administración y la junta general de accionistas del Oferente en relación con la aprobación de la formulación de la Oferta, ambos de fecha 11 de julio de 2024.
- Anexo 2** Documentación acreditativa de los acuerdos adoptados por el consejo de administración de Hines HEREP III (GP) S.à r.l. en relación con la aprobación de la formulación de la Oferta, de fecha 11 de julio de 2024, legalizada y apostillada, junto con su traducción jurada al castellano.
- Anexo 3** Documentación acreditativa de los acuerdos adoptados por el consejo de administración de Hines Europe Real Estate Investments Limited en relación con la aprobación de la formulación de la Oferta, de fecha 11 de julio de 2024, legalizada y apostillada, junto con su traducción jurada al castellano.
- Anexo 4** Documentación acreditativa de los acuerdos adoptados por el consejo de administración y la junta general de accionistas de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. en relación con la aprobación de la formulación de la Oferta, de fecha 11 de julio de 2024.
- Anexo 5** Documentación acreditativa de los acuerdos adoptados por el consejo de administración y la junta general de accionistas del Oferente en relación con la aprobación de la mejora de la Oferta, ambos de fecha 2 de octubre de 2024.
- Anexo 6** Documentación acreditativa de los acuerdos adoptados por el consejo de administración de Hines HEREP III (GP) S.à r.l. en relación con la aprobación de la mejora de la Oferta, de fecha 2 de octubre de 2024, legalizada y apostillada, junto con su traducción jurada al castellano.
- Anexo 7** Documentación acreditativa de los acuerdos adoptados por el consejo de administración de Hines Europe Real Estate Investments Limited en relación con la aprobación de la mejora de la Oferta, de fecha 2 de octubre de 2024, legalizada y apostillada, junto con su traducción jurada al castellano.
- Anexo 8** Documentación acreditativa de los acuerdos adoptados por el consejo de administración y la junta general de accionistas de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. en relación con la aprobación de la mejora de la Oferta, de fecha 30 de septiembre de 2024.
- Anexo 9** Certificaciones emitidas por el Registro Mercantil de Madrid relativas a Helios RE, S.A., acreditativas de la constitución e inscripción de dicha sociedad y de sus estatutos vigentes inscritos.

- Anexo 10** Copia legalizada y apostillada de los estatutos sociales de Hines SC PropCo 37, S.à.r.l. y extracto, legalizado y apostillado, del Registro de Comercio y de Sociedades de Luxemburgo, ambos junto con las respectivas traducciones juradas al castellano.
- Anexo 11** Copia legalizada y apostillada de los estatutos sociales HEREP III Master HoldCo S.à r.l. y extracto, legalizado y apostillado, del Registro de Comercio y de Sociedades de Luxemburgo, ambos junto con las respectivas traducciones juradas al castellano.
- Anexo 12** Copia legalizada y apostillada de los estatutos sociales de Hines European Real Estate Partners III Feeder A RAIF SICAV-S.A. y extracto, legalizado y apostillado, del Registro de Comercio y de Sociedades de Luxemburgo, ambos junto con las respectivas traducciones juradas al castellano.
- Anexo 13** Copia legalizada y apostillada de los estatutos sociales de Hines HEREP III (GP) S.à r.l. y extracto, legalizado y apostillado, del Registro de Comercio y de Sociedades de Luxemburgo, ambos junto con las respectivas traducciones juradas al castellano.
- Anexo 14** Copia legalizada y apostillada de los estatutos sociales de Hines Luxembourg Investment Management S.à.r.l. y extracto, legalizado y apostillado, del Registro de Comercio y de Sociedades de Luxemburgo, ambos junto con las respectivas traducciones juradas al castellano.
- Anexo 15** Copia legalizada y apostillada de los certificados de constitución y de los estatutos sociales de Hines Europe Real Estate Investments Limited extraídos del Registro de Sociedades (*Companies House*) de Reino Unido, ambos junto con las respectivas traducciones juradas al castellano.
- Anexo 16** Certificaciones emitidas por el Registro Mercantil de Madrid relativas a Grupo Lar Retail Investments, S.L.U., acreditativas de la constitución e inscripción de dicha sociedad y de sus estatutos vigentes.
- Anexo 17** Certificaciones emitidas por el Registro Mercantil de Madrid relativas a Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A., acreditativas de la constitución e inscripción de dicha sociedad y de sus estatutos vigentes.
- Anexo 18** Copia del Acuerdo de Inversión y de Accionistas, redactado en inglés, junto con su traducción jurada al castellano.
- Anexo 19** Copia de la Adenda al Acuerdo de Inversión y de Accionistas, redactado en inglés, junto con su traducción jurada al castellano.
- Anexo 20** Copia del Compromiso de Aportación de Grupo Lar, redactado en inglés, junto con traducción jurada al castellano.

- Anexo 21** Copia del Compromiso de Aceptación y Reinversión de Eurosazor, redactado a doble columna castellano/inglés.
- Anexo 22** Copia del Compromiso Irrevocable de Brandes y adenda, redactados en inglés, junto con traducciones juradas al castellano.
- Anexo 23** Copia del Compromiso Irrevocable de Castellana Properties, redactado en inglés, junto con traducción jurada al castellano.
- Anexo 24** Operaciones con acciones de Lar España realizadas por Brandes en nombre de los particulares e inversores institucionales a los que Brandes presta sus servicios de asesoramiento discrecional en materia de inversiones en los 12 meses previos a la fecha del Anuncio Previo.
- Anexo 25** Operaciones con acciones de Lar España realizadas por Castellana Properties en los 12 meses previos a la fecha del Anuncio Previo y hasta el 2 de octubre de 2024.
- Anexo 26** Certificación de los estados financieros no auditados de Helios RE, S.A. a 4 de noviembre de 2024 y certificación registral de las cuentas anuales de Helios RE, S.A. (anteriormente denominada Verendia Investments, S.A.) correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, redactados en castellano.
- Anexo 27** Copia de los estados financieros auditados de Hines European Real Estate Partners III Feeder A RAIF SICAV-S.A. correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, junto con su informe de auditoría, ambos redactados en inglés, junto con su traducción jurada al castellano.
- Anexo 28** Certificación registral de las cuentas anuales individuales y consolidadas de Grupo Lar correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, junto con su informe de auditoría, ambos redactados en castellano.
- Anexo 29** Certificados de inmovilización de las acciones de Lar España Real Estate Socimi, S.A. titularidad de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. y D. Miguel Pereda Espeso.
- Anexo 30** Aval bancario.
- Anexo 31** Copia del Préstamo de Hines SC, redactado en inglés, junto con su traducción jurada al castellano.
- Anexo 32** Modelo de anuncio de la Oferta.
- Anexo 33** Carta del Oferente en relación con la publicidad de la Oferta.

- Anexo 34** Carta de aceptación de Banco Santander, S.A. en calidad de entidad encargada de la intermediación y liquidación de la Oferta.
- Anexo 35** Copia de la autorización de la concentración económica resultante de la Oferta por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.



## INTRODUCCIÓN

Este folleto explicativo (el “**Folleto**”) y los documentos adjuntos prevén los términos y condiciones de la oferta pública de adquisición voluntaria formulada por Helios RE, S.A. (el “**Oferente**” o “**Helios RE**”) sobre el 100% del capital social de Lar España Real Estate Socimi, S.A. (“**Lar España**” o la “**Sociedad Afectada**”) (la “**Oferta**”).

La Oferta tiene la consideración de oferta voluntaria a efectos de lo dispuesto en el artículo 117 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión (“**LMVSI**”) y en el artículo 13 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**”).

El Oferente es en vehículo de propósito especial que ha sido adquirido para formular la Oferta y está participado por las siguientes entidades:

- (i) En un 62,5%, por Hines SC PropCo 37, S.à r.l. (“**Hines SC**”), sociedad de responsabilidad limitada de nacionalidad luxemburguesa, constituida el día 8 de septiembre de 2022 y que ha sido adquirida con el fin de adquirir la participación indicada en el Oferente y formular la Oferta.

A su vez, Hines SC está íntegramente participada, indirectamente, por el fondo Hines European Real Estate Partners III SCSp (“**HEREP III**”), sociedad comanditaria especial de nacionalidad luxemburguesa.

HEREP III está controlada, gestionada y asesorada, de conformidad con la legislación luxemburguesa, por:

- a) la sociedad gestora de fondos de inversión alternativos (*AIFM*) Hines Luxembourg Investment Management S.à r.l. (“**HLIM**”), sociedad de responsabilidad limitada de nacionalidad luxemburguesa. HLIM está autorizada por el regulador financiero luxemburgués (*Commission de Surveillance du Secteur Financier*) como sociedad gestora de fondos de inversión alternativos (con el número A00000496) y registrada en España en la CNMV como sociedad gestora FIA del Espacio Económico Europeo en libre prestación, con el número de registro oficial 334. HLIM es responsable de la gestión de riesgos (*risk management*) y ha delegado sus funciones de gestión de inversiones (*portfolio management*) de HEREP III a Hines Europe Real Estate Investments Limited (“**HEREI**”), sociedad de responsabilidad limitada de nacionalidad inglesa, que es, en consecuencia, quién toma las decisiones de inversión y gestión de HEREP III; y
- b) su socio general (*general partner*) Hines HEREP III (GP) S.à r.l. (“**Hines HEREP**”), sociedad de responsabilidad limitada de nacionalidad luxemburguesa.

HLIM, HEREI y Hines HEREP están controladas, de forma indirecta, por D. Jeffrey C. Hines (Presidente y Co-CEO de Hines) y Dña. Laura E. Hines-Pierce (Co-CEO de Hines).

- (ii) En un 37,5% por Grupo Lar Retail Investments, S.L. (“**Grupo Lar Retail**”) anteriormente denominada Desarrollos Ibéricos Lar, S.L., sociedad de responsabilidad limitada de nacionalidad española.

Grupo Lar Retail está participada íntegramente por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. (“**Grupo Lar**”).

Grupo Lar es una sociedad española con importante presencia internacional y está especializada en el desarrollo, inversión y gestión de activos inmobiliarios. En particular, Grupo Lar es el gestor de la cartera de activos inmobiliarios de Lar España. Grupo Lar no está controlada por ninguna persona física o jurídica de forma individual.

No obstante, Grupo Lar está controlada por la familia Pereda, que es titular (a través de la participación individual en el capital de varios de sus miembros, que no han suscrito ningún pacto de sindicación del voto entre sí) del 99,95% de los derechos de voto de Grupo Lar. Tres de los 7 miembros del consejo de administración de Grupo Lar (D. Miguel Pereda Espeso, D. Jaime Pereda Espeso y D. Luis José Pereda Espeso) son miembros de la familia Pereda y accionistas de Grupo Lar. Adicionalmente, D. Miguel Pereda Espeso es el presidente ejecutivo de Grupo Lar.

La estructura accionarial y la información de cada una de estas entidades se explica con mayor detalle en el apartado I.4 de este Folleto.

Como resultado de lo expuesto, el Oferente está controlado, de conformidad con la legislación luxemburguesa, por el AIFM (sociedad gestora de fondos de inversión alternativos) (HLIM) que ha delegado sus funciones de gestión de inversiones de HEREP III a HEREI y por el socio general (Hines HEREP) del fondo HEREP III que, a su vez, están controlados conjuntamente de forma indirecta por D. Jeffrey C. Hines y Dña. Laura E. Hines-Pierce, quienes también controlarán Lar España tras la liquidación de la Oferta.

La Oferta se dirige al 100% del capital social de Lar España. No obstante, de la Oferta se excluyen 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, que han sido inmovilizadas hasta la liquidación de la Oferta; y (ii) 30.000 acciones, representativas del 0,04% del capital social de Lar España, titularidad de D. Miguel Pereda Espeso, que han sido inmovilizadas hasta la liquidación de la Oferta (conjuntamente, las “**Acciones Inmovilizadas**”).

D. Miguel Pereda Espeso es accionista y presidente ejecutivo de Grupo Lar, consejero del Oferente y administrador solidario de Grupo Lar Retail, además de consejero dominical de Lar España en representación de Grupo Lar y vicepresidente del consejo de administración de Lar España.

Grupo Lar y D. Miguel Pereda Espeso se han comprometido a aportar las Acciones Inmovilizadas a Grupo Lar Retail y, a su vez, Grupo Lar Retail a aportar las Acciones

Inmovilizadas al Oferente, inmediatamente tras la liquidación de la Oferta, en los términos previstos en el Compromiso de Aportación de Grupo Lar.

A los efectos del artículo 5.1 del Real Decreto 1066/2007, Hines SC y Grupo Lar Retail, como accionistas del Oferente (titulares conjunta y directamente del 100% del capital social), actúan de manera concertada entre ellos a través del Oferente.

Derivado de lo anterior, la Oferta se dirige de manera efectiva a un total de 75.196.924 acciones de Lar España, representativas del 89,85% del capital social, admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia e integradas en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo).

El Oferente formula la Oferta como consecuencia de la firma por Hines SC, Grupo Lar Retail, Grupo Lar, D. Miguel Pereda Espeso y el Oferente, el 11 de julio de 2024, del acuerdo de inversión y de accionistas en relación con la Oferta.

Este acuerdo de inversión y de accionistas regula, entre otras cuestiones, los términos y condiciones para la formulación de la Oferta por el Oferente, la estructura de inversión y las aportaciones a efectuar por Hines SC y Grupo Lar como accionistas del Oferente para hacer frente a la liquidación de la Oferta, el sistema de gobernanza del Oferente y el régimen de transmisión de sus acciones. Este acuerdo de inversión y de accionistas prevé la firma de una serie de contratos adicionales, que se enuncian y describen en el apartado I.5 de este Folleto.

Asimismo, el 11 de julio de 2024, se suscribieron adicionalmente los siguientes contratos en relación con la Oferta:

- (i) Compromiso irrevocable de aportación de las Acciones Inmovilizadas a Grupo Lar Retail y, posteriormente, al Oferente, en ambos casos inmediatamente tras la liquidación de la Oferta, suscrito por Hines SC, Grupo Lar Retail, Grupo Lar, D. Miguel Pereda Espeso y el Oferente.
- (ii) Compromiso irrevocable de aceptación de la Oferta y reinversión suscrito por Eurosazor Activos, S.L. ("**Eurosazor**"), titular de 563.265 acciones de Lar España, representativas del 0,67% de su capital social, y el Oferente.
- (iii) Compromiso irrevocable de aceptación de la Oferta suscrito por Brandes Investment Partners, L.P. ("**Brandes**"), en su condición de asesor de inversiones en nombre de clientes que son titulares conjuntamente de 9.039.045 acciones de Lar España, representativas del 10,80% de su capital social, y el Oferente.

Asimismo, el 2 de octubre de 2024, el Oferente suscribió un compromiso irrevocable de aceptación de la Oferta con Castellana Properties SOCIMI, S.A. ("**Castellana Properties**"), titular de 24.090.411 acciones de Lar España, representativas del 28,78% de su capital social.

Los principales términos y condiciones de los referidos contratos se describen en el apartado I.5 de este Folleto.

La contraprestación ofrecida por el Oferente a los accionistas de Lar España es de 8,30 euros por acción y se abonará íntegramente en efectivo (el “**Precio de la Oferta**”). En consecuencia, el importe total máximo a desembolsar por el Oferente asciende a 624.134.469,20 euros (teniendo en cuenta las 75.196.924 acciones de Lar España a las que se dirige efectivamente la Oferta).

El precio inicial de la Oferta ascendía a 8,10 euros por acción en efectivo. Posteriormente, dicho precio inicial de la Oferta fue mejorado en 0,20 euros por acción (esto es, hasta 8,30 euros por acción) como resultado del acuerdo suscrito el 2 de octubre de 2024 por el Oferente y Castellana Properties (accionista titular de 24.090.411 acciones de Lar España, representativas del 28,78% de su capital social), en virtud del cual, a cambio de dicha mejora, Castellana Properties se comprometió a aceptar la Oferta con la totalidad de sus acciones.

El Oferente considera que el Precio de la Oferta tiene la consideración de precio equitativo a los efectos del artículo 9 del Real Decreto 1066/2007, en la medida en que (i) es el precio más alto pagado o acordado por el Oferente o por las personas que actúen concertadamente con el Oferente para la compra de acciones de Lar España durante los 12 meses previos a la fecha del Anuncio Previo y hasta la fecha del Folleto; al ser el precio pactado con Castellana Properties en el compromiso irrevocable descrito en el apartado I.5.1.7 de este Folleto; (ii) no existe ninguna compensación adicional al precio acordado, ni en ese compromiso irrevocable ni en los restantes compromisos irrevocables de aceptación de la Oferta firmados por el Oferente; (iii) no se ha acordado ningún aplazamiento en el pago en ninguno de dichos compromisos; y (iv) no concurre ninguna de las circunstancias previstas en el artículo 9 del Real Decreto 1066/2007 que hacen que el Precio de la Oferta deba modificarse.

De conformidad con lo previsto en el artículo 13 del Real Decreto 1066/2007, la Oferta está sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- (i) Conforme a lo previsto en el artículo 13.2.b) del Real Decreto 1066/2007, la aceptación de la Oferta por, al menos, 37.598.462 acciones de Lar España, que representan el 50% de las acciones a las que efectivamente se dirige la Oferta (esto es, excluyendo las Acciones Inmovilizadas). El cumplimiento de esta condición permitirá al Oferente alcanzar una participación mínima en Lar España del 44,92% como resultado de la liquidación de la Oferta que, sumada a la participación en Lar España que representan las Acciones Inmovilizadas, le otorgaría una participación mínima en Lar España del 55,07% de su capital social. La fijación de dicho umbral forma parte de los acuerdos comerciales entre Hines SC y Grupo Lar Retail en relación con el importe mínimo de capital a aportar por cada accionista al Oferente a los efectos de la formulación de la Oferta.

En la medida en que el Precio de la Oferta tiene la consideración de precio equitativo a los efectos de lo dispuesto en el artículo 9 del Real Decreto 1066/2007, el Oferente podrá acogerse por dicho motivo a la excepción a la obligación de formular una oferta pública de adquisición de acciones obligatoria tras la liquidación de la Oferta de conformidad con lo previsto en el artículo 8.f) del Real Decreto 1066/2007 en el supuesto de que el Oferente alcance una participación de control en Lar España como consecuencia de la liquidación de la Oferta.

- (ii) De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.2.d) del Real Decreto 1066/2007:
- a) Que Lar España, antes de la finalización del plazo de aceptación de la Oferta (i) no haya acordado modificar sus estatutos sociales para sustituir o modificar sustancialmente el objeto social, aumentar o reducir el capital social, elevar el quórum de constitución o las mayorías exigidas para la aprobación de acuerdos por la junta general o el consejo de administración o para establecer requisitos adicionales para ser nombrado administrador de Lar España o limitaciones al derecho de voto de los accionistas, siempre que como resultado de cualquiera de dichos acuerdos de modificación estatutaria no le fuera posible al Oferente, tras la liquidación de la Oferta, aprobar en una junta general la reversión de dicha modificación con una mayoría del 50% más una acción del capital social; y (ii) no haya renunciado al régimen de SOCIMI.
  - b) Que Lar España no haya acordado, antes de que finalice el plazo de aceptación de la Oferta, una fusión, escisión, liquidación o cesión global de activo y pasivo de Lar España o de su grupo.
  - c) Que la deuda financiera neta del grupo de Lar España el día antes del final del plazo de aceptación de la Oferta no exceda del importe de la deuda financiera neta públicamente reportada por Lar España en el Q1 2024 Business Update publicado el 24 de mayo de 2024, salvo por incrementos de dicha deuda financiera neta derivados del curso ordinario de los negocios para el mantenimiento, mejora o reposicionamiento (capex) de sus activos o de necesidades corporativas generales de Lar España y su grupo que sean libremente amortizables por anticipado sin que den lugar a comisiones o costes de cancelación asociados (a excepción de los que, en su caso, pudieran corresponder a la liquidación de los instrumentos de cobertura contratados sobre dicha deuda).
  - d) Que Lar España y sus filiales no hayan realizado (o acordado realizar), antes de que finalice el plazo de aceptación de la Oferta:
    - a. la venta o gravamen de activos inmobiliarios (i) por un valor de transacción (incluyendo costes e impuestos a cargo del vendedor) agregado (desde la fecha de publicación del Anuncio Previo, i.e., el 12 de julio de 2024) superior al 5% del valor neto de los activos (EPRA NAV) a 31 de diciembre de 2023; o (ii) que no representen la totalidad de los activos titularidad de Lar España y sus filiales en el centro comercial o parque comercial afectado, cualquiera que sea el valor de transacción (incluso si dicho valor se sitúa por debajo del 5% del valor neto de los activos (EPRA NAV) a 31 de diciembre de 2023); o
    - b. la compra de activos inmobiliarios (i) por un valor de transacción (incluyendo costes e impuestos a cargo del comprador) agregado (desde la fecha de publicación del Anuncio Previo, i.e., el 12 de julio de 2024) superior al 5% del valor neto de los activos (EPRA NAV) a 31 de diciembre de 2023; o (ii) que no representen la totalidad de los activos inmobiliarios en el centro comercial o parque comercial

adquirido, cualquiera que sea el valor de transacción (incluso si dicho valor se sitúa por debajo del 5% del valor neto de los activos (EPRA NAV) a 31 de diciembre de 2023).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.1 del Real Decreto 1066/2007, la Oferta se presentó también condicionada a la autorización (o no oposición como resultado del vencimiento del plazo de espera aplicable) de la concentración económica resultante de la Oferta por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia. La referida autorización se recibió el 7 de agosto de 2024, por lo que esta condición ya ha quedado cumplida.

La Oferta no es de exclusión y el Oferente tiene intención de que las acciones de Lar España continúen cotizando en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia. No obstante lo anterior, en el caso de que se alcancen los umbrales establecidos en el artículo 47 del Real Decreto 1066/2007, el Oferente ejercerá el derecho de venta forzosa de las restantes acciones de Lar España (*squeeze-out*) con la misma contraprestación de la Oferta. La ejecución de la operación de venta forzosa resultante del ejercicio del referido derecho dará lugar, de conformidad con los artículos 47 y 48 del Real Decreto 1066/2007 y disposiciones relacionadas, a la exclusión de negociación de acciones de Lar España. Dicha exclusión será efectiva a partir de la liquidación de la operación. En dicho supuesto, el Oferente promoverá la solicitud de la admisión a cotización de las acciones de Lar España en un sistema multilateral de negociación en España a los efectos del mantenimiento del régimen SOCIMI.

Los planes e intenciones del Oferente con respecto a Lar España se describen en el capítulo IV de este Folleto.

## Capítulo I

### I.1. Persona responsable del Folleto

Dña. Vanesa Gelado Crespo, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Paseo de la Castellana 110, 2º B, 28046, Madrid y titular del D.N.I. número 52996757-L y Dña. María Isabel Plaza Hernández, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Madrid, c/ María de Molina, nº 39 y titular del D.N.I. número 02254449-N, en vigor, ejercen cada una de ellas su representación en su condición de miembro del consejo de administración del Oferente, con facultades delegadas solidariamente a su favor por el consejo de administración del Oferente en su reunión de fecha 11 de julio de 2024, asumen la responsabilidad por el contenido de este Folleto, que ha sido redactado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 y en el Anexo del Real Decreto 1066/2007. Las referidas personas responsables de este Folleto han sido designadas como miembros del consejo de administración del Oferente a propuesta de los accionistas del Oferente de acuerdo con lo siguiente: Dña. Vanesa Gelado Crespo ha sido designada por Hines SC y Dña. María Isabel Plaza Hernández ha sido designada por Grupo Lar Retail.

Dña. Vanesa Gelado Crespo y Dña. María Isabel Plaza Hernández, actuando en la referida condición, declaran que los datos y la información contenidos en este Folleto son ciertos, no inducen a error y que no existen omisiones susceptibles de alterar su contenido.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 244 de la LMVSI, se hace constar expresamente que la incorporación de este Folleto y de la documentación que lo acompaña a los Registros Oficiales de la CNMV implica solo un reconocimiento de que estos documentos contienen toda la información requerida por las normas que fijan su contenido, sin que, en ningún caso, determine la responsabilidad de la CNMV por la falta de veracidad de la información contenida en ellos.

### I.2. Acuerdos, ámbito y legislación aplicables

#### I.2.1 Acuerdos adoptados por el Oferente para formular la Oferta

La decisión de formular la Oferta fue acordada por unanimidad por el consejo de administración del Oferente en su reunión celebrada el 11 de julio de 2024 y por la junta general de accionistas del Oferente celebrada ese mismo día a los efectos de lo previsto en el artículo 160.f) de la Ley de Sociedades de Capital (la "**Ley de Sociedades de Capital**"), estableciendo los principales términos y condiciones de la Oferta, que se comunicaron al mercado a través del anuncio previo publicado el día 12 de julio de 2024, de conformidad con lo previsto en el artículo 16 del Real Decreto 1066/2007 (el "**Anuncio Previo**").

En dicho consejo de administración, el Oferente aprobó asimismo facultar, entre otros, a las personas responsables de este Folleto indicadas en el apartado I.1 anterior, a fin de que, actuando solidariamente, en nombre y representación del Oferente, pudieran

realizar cuantos actos o negocios jurídicos y adoptar cuantas decisiones fueran necesarias o convenientes para la formulación, anuncio, desarrollo, ejecución y liquidación de la Oferta, fijando y desarrollando sus términos y condiciones en todo lo no previsto expresamente por el consejo de administración, y para iniciar y seguir, en toda su extensión y hasta su completa resolución, los trámites para la autorización de la Oferta, para redactar, suscribir, presentar y publicar el Folleto en su condición de personas responsables, así como cualquier modificación o actualización de este, en su caso, y la restante documentación que resulte necesaria o conveniente en virtud de lo dispuesto en la LMVSI, el Real Decreto 1066/2007 o en la demás legislación aplicable.

Se adjunta como **Anexo 1** la documentación acreditativa de los acuerdos adoptados por el consejo de administración y la junta general de accionistas del Oferente en relación con la aprobación de la formulación de la Oferta, ambos de fecha 11 de julio de 2024.

La formulación de la Oferta no requiere la aprobación o adopción de ningún otro acuerdo societario por ninguna otra entidad. No obstante, se hace constar que el 11 de julio de 2024, el consejo de administración de Hines HEREP (como socio general (*general partner*) de HEREP III), el consejo de administración de HEREI y el consejo de administración y la junta general de accionistas de Grupo Lar aprobaron la formulación de la Oferta por parte del Oferente.

Se adjunta como **Anexo 2** la documentación acreditativa de los acuerdos adoptados por el consejo de administración de Hines HEREP en relación con la aprobación de la formulación de la Oferta por parte del Oferente, debidamente legalizada y apostillada, junto con su traducción jurada al castellano.

Se adjunta como **Anexo 3** la documentación acreditativa de los acuerdos adoptados por el consejo de administración de HEREI en relación con la aprobación de la formulación de la Oferta por parte del Oferente, debidamente legalizada y apostillada, junto con su traducción jurada al castellano.

Se adjunta como **Anexo 4** la documentación acreditativa de los acuerdos adoptados por el consejo de administración y la junta general de accionistas de Grupo Lar en relación con la aprobación de la formulación de la Oferta.

Se adjunta como **Anexo 5** la documentación acreditativa de los acuerdos adoptados por el consejo de administración y la junta general de accionistas del Oferente en relación con la aprobación de la mejora de la Oferta, ambos de fecha 2 de octubre de 2024.

Se adjunta como **Anexo 6** la documentación acreditativa de los acuerdos adoptados por el consejo de administración de Hines HEREP en relación con la aprobación de la mejora de la Oferta, de fecha 2 de octubre de 2024, legalizada y apostillada, junto con su traducción jurada al castellano.

Se adjunta como **Anexo 7** la documentación acreditativa de los acuerdos adoptados por el consejo de administración de HEREI en relación con la aprobación de la mejora de la Oferta, de fecha 2 de octubre de 2024, legalizada y apostillada, junto con su traducción jurada al castellano.



Se adjunta como **Anexo 8** la documentación acreditativa de los acuerdos adoptados por el consejo de administración y la junta general de accionistas de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. en relación con la aprobación de la mejora de la Oferta, de fecha 30 de septiembre de 2024.

### **I.2.2 Ámbito de la Oferta, legislación aplicable y autoridad competente**

La Oferta es una oferta pública de adquisición voluntaria de acuerdo con lo previsto en el artículo 117 de la LMVSI y el artículo 13 del Real Decreto 1066/2007. Ha sido formulada por el Oferente y se dirige a la totalidad de las acciones emitidas por Lar España representativas de su capital social, en los términos y condiciones establecidos en este Folleto, y se lleva a cabo de acuerdo con lo previsto en la LMVSI, el Real Decreto 1066/2007 y demás legislación aplicable.

La Oferta se dirige al 100% del capital social de Lar España. No obstante, de la Oferta se excluyen las Acciones Inmovilizadas, esto es, 8.496.045 acciones de Lar España representativas del 10,15% de su capital social, de acuerdo con el siguiente desglose: (a) 8.466.045 acciones, representativas del 10,12% del capital social de Lar España, titularidad de Grupo Lar; y (b) 30.000 acciones, representativas del 0,04% del capital social de Lar España, titularidad de D. Miguel Pereda Espeso; que han sido todas ellas inmovilizadas hasta la liquidación de la Oferta.

Grupo Lar y D. Miguel Pereda Espeso se han comprometido a aportar las Acciones Inmovilizadas a Grupo Lar Retail y, a su vez Grupo Lar Retail a aportar las Acciones Inmovilizadas al Oferente, inmediatamente tras la liquidación de la Oferta, en los términos previstos en el Compromiso de Aportación de Grupo Lar descrito en el apartado I.5 de este Folleto.

En consecuencia, la Oferta se dirige de manera efectiva a un total de 75.196.924 acciones de Lar España, representativas del 89,85% del capital social, admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia e integradas en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo) (“**SIBE**”). El referido número de acciones de Lar España a las que se dirige la Oferta incluye (i) las acciones de Lar España en autocartera, (ii) las 563.265 acciones de Lar España titularidad de Eurosazor (representativas del 0,67% del capital social), (iii) las 9.039.045 acciones de Lar España titularidad de los particulares e inversores institucionales a los que Brandes presta servicios de asesoramiento discrecional en materia de inversiones (representativas del 10,80% del capital social), y (iv) las 24.090.411 acciones de Lar España titularidad de Castellana Properties (representativas del 28,78% del capital social); entidades que se han comprometido irrevocablemente a aceptar la Oferta en virtud de los compromisos irrevocables que se describen en los apartados I.5.1.5, I.5.1.6 y I.5.1.7 de este Folleto, respectivamente.

Los términos de la Oferta son idénticos para la totalidad de las acciones de Lar España a las que se dirige la Oferta.

Las acciones de Lar España no están admitidas a negociación en otros mercados, ya sean mercados regulados, sistemas multilaterales de negociación o cualquier otro tipo de mercados secundarios de negociación de valores, en un Estado miembro de la Unión Europea o en otros países no pertenecientes a la Unión.

En consecuencia, dado que Lar España es una sociedad española y sus acciones están admitidas a negociación en las Bolsas de Valores españolas, la autoridad competente para aprobar el Folleto y autorizar la Oferta es la CNMV de conformidad con lo previsto en el artículo 109 de la LMVSI y el artículo 1 del Real Decreto 1066/2007.

La Oferta es irrevocable y cualquier modificación, desistimiento o cese de efectos únicamente tendrá eficacia en los supuestos y en la forma previstos en el Real Decreto 1066/2007.

### **I.2.3 Mercados a los que se dirige la Oferta**

La Oferta se formula exclusivamente en el mercado español, ya que es el único en el que cotizan las acciones de Lar España, y se dirige a todos los accionistas de Lar España, con independencia de su nacionalidad o lugar de residencia. Con respecto a los accionistas de Lar España que no residen en España, véase el apartado V.4 de este Folleto.

### **I.2.4 Legislación nacional que regirá los contratos celebrados entre el Oferente y los titulares de acciones de la Sociedad Afectada como consecuencia de la Oferta**

Los contratos celebrados como consecuencia de la Oferta entre el Oferente y los accionistas de Lar España que acepten la Oferta se regirán por la legislación común española. Además, los órganos jurisdiccionales competentes para conocer de cualquier cuestión relacionada con dichos contratos serán los juzgados y tribunales españoles que correspondan de conformidad con la normativa española aplicable en materia de enjuiciamiento civil.

## **I.3. Información sobre la Sociedad Afectada**

### **I.3.1 Denominación social y comercial. Domicilio social y dirección**

La Sociedad Afectada es Lar España Real Estate Socimi, S.A., sociedad anónima de nacionalidad española, con domicilio social en calle de María de Molina, 39, planta 10, 28006 Madrid, España, y número de identificación fiscal (N.I.F.) A-86918307 y código LEI número 9598002PHMH00MHN3741. Lar España se constituyó por tiempo indefinido y está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 31.907, folio 88, hoja M-574.225.

El ejercicio social de Lar España coincide con el año natural, es decir, comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de cada año.

Los estatutos sociales de Lar España y cualquier otra información societaria relativa a la Sociedad Afectada pueden consultarse en la página web de Lar España ([www.larespana.com](http://www.larespana.com)).

De conformidad con lo previsto en el artículo 2 de sus estatutos sociales, el objeto social de Lar España es el siguiente:

## **“Artículo 2.- Objeto social**

1. *La Sociedad tiene por objeto social:*
  - a. *La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.*
  - b. *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 obligatorias, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*
  - c. *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.*
  - d. *La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*
  - e. *Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.*
2. *Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.*
3. *Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.”*

### **I.3.2 Composición del capital social de la Sociedad Afectada. Mercados en los que se encuentran admitidas a negociación las acciones**

El capital social de Lar España asciende a 167.385.938 euros, representado por 83.692.969 acciones ordinarias, con un valor nominal de 2 euros cada una de ellas, pertenecientes todas ellas a una misma clase y serie, totalmente suscritas y desembolsadas.

Las acciones de Lar España están representadas por anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponde a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro,

Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal (Iberclear) y sus entidades participantes autorizadas, y están admitidas a negociación, desde el 5 de marzo de 2014, en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, e integradas en el SIBE. De conformidad con los estatutos de Lar España, cada acción confiere a su titular un voto en la junta general de accionistas.

De conformidad con la información pública disponible, Lar España no tiene emitidas acciones sin voto o de clases especiales, ni tampoco tiene emitidos derechos de suscripción preferente, bonos convertibles o canjeables por acciones ni otros valores o instrumentos financieros similares que pudieran dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de acciones de Lar España. Por consiguiente, Lar España no tiene otros valores aparte de las acciones objeto de la Oferta a los que ésta pudiera dirigirse.

### **I.3.3 Estructura de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada**

De conformidad con lo previsto en los artículos 32 y 34 de sus estatutos sociales, Lar España está regida y administrada por un consejo de administración compuesto por un mínimo de 5 y un máximo de 15 consejeros.

Toda la información sobre la composición, organización y funciones del consejo de administración de Lar España y de sus comisiones se encuentra en sus estatutos sociales, reglamento del consejo de administración, código interno de conducta e informes anuales de gobierno corporativo, que están disponibles para su consulta en su página web corporativa ([www.larespana.com](http://www.larespana.com)).

Actualmente, el consejo de administración de Lar España está integrado por 5 miembros. De conformidad con el artículo 35 de los estatutos sociales de Lar España, la duración del cargo de los consejeros es de 3 años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.

Según la información pública disponible, la composición del consejo de administración de Lar España es la siguiente:

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Categoría</b>	<b>Accionista representado</b>	<b>Número de acciones</b>	<b>Porcentaje (%) del capital social</b>
D. José Luis del Valle Doblado	Presidente	Independiente	N/A	147.425	0,18%
D. Roger Maxwell Cooke	Consejero	Independiente	N/A	2.500	0,00%
Dña. Isabel Aguilera Navarro	Consejera	Independiente	N/A	2.620	0,00%
Dña. Leticia Iglesias Herraiz	Consejera	Independiente	N/A	0	0,00%

Nombre	Cargo	Categoría	Accionista representado	Número de acciones	Porcentaje (%) del capital social
D. Miguel Pereda Espeso	Vicepresidente	Dominical	Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.	30.000	0,04%
<b>Total</b>				<b>182.545</b>	<b>0,22%</b>

**Fuente:** Salvo que se indique lo contrario, información pública disponible en las páginas web de la Sociedad Afectada ([www.larespana.com](http://www.larespana.com)) y de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).

(1) D. José Luis del Valle Doblado es titular directo de 100.000 acciones y titular indirecto, a través de Eugemor SICAV, S.A., de 47.425 acciones.

El Secretario y la Vicesecretaria (no consejeros) del consejo de administración de Lar España son D. Juan Gómez-Acebo Sáenz de Heredia y Dña. Susana Guerrero Trevijano, respectivamente.

De conformidad con el artículo 39.1 de los estatutos sociales y el artículo 17.1 del reglamento del consejo de administración de Lar España, para la válida constitución del consejo de administración se requiere que concurren a la reunión, presentes o representados por otro consejero, la mayoría de sus miembros. Los acuerdos se adoptarán, según se establece en el artículo 39.2 de los estatutos sociales y el artículo 17.4 del reglamento del consejo de administración de Lar España, por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes, presentes o representados (excepto cuando la ley, los estatutos sociales o el reglamento del consejo de administración prevean otras mayorías). En caso de empate, el presidente del consejo de administración tendrá voto de calidad.

De conformidad con el artículo 41 de los estatutos sociales y al artículo 13 del reglamento del consejo de administración de Lar España, y según la información pública disponible, el consejo de administración ha constituido las 2 comisiones delegadas siguientes: la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad y la Comisión de Auditoría y Control. El presidente de cada una de las Comisiones tiene voto de calidad.

Además, conforme a la información pública disponible, la composición de cada una de las comisiones del consejo de administración de Lar España es la que se indica a continuación:

(i) Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad

Nombre	Cargo	Categoría
D. Roger Maxwell Cooke	Presidente	Independiente
D. Miguel Pereda Espeso	Vocal	Dominical
Dña. Leticia Iglesias Herraiz	Vocal	Independiente

La Secretaria y el Vicesecretario (no consejeros) de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad de Lar España son Dña. Susana Guerrero Trevijano y D. Juan Gómez-Acebo Sáenz de Heredia, respectivamente.

(ii) Comisión de Auditoría y Control

Nombre	Cargo	Categoría
Dña. Isabel Aguilera Navarro	Presidente	Independiente
D. José Luis del Valle Doblado	Vocal	Independiente
Dña. Leticia Iglesias Herraiz	Vocal	Independiente

Dña. Susana Guerrero Trevijano y D. Juan Gómez-Acebo Saénz de Heredia son la Secretaria y el Vicesecretario (no consejeros) de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad y de la Comisión de Auditoría y Control.

La organización y las funciones de estas comisiones se regulan en el reglamento del consejo de administración de Lar España, disponible en la página web de la Sociedad Afectada ([www.larespana.com](http://www.larespana.com)).

### I.3.4 Estructura accionarial y de control de la Sociedad Afectada y pactos parasociales

#### I.3.4.1 Estructura accionarial

De acuerdo con la información pública disponible a fecha 21 de noviembre de 2024, la estructura accionarial de Lar España es la siguiente:

Nombre o denominación social del accionista	Número de acciones	Porcentaje (%) sobre el capital social total
Vukile Property Fund Limited <sup>(1)</sup>	24.090.411	28,78%
Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.	8.466.045	10,12%
Adamsville, S.L.	4.355.713	5,2%
Brandes Investment Partners, L.P. <sup>(2)</sup>	4.386.083	5,01%
Blackrock Inc. <sup>(3)</sup>	2.361.978	2,82%
Utah State Retirement Systems	2.690.600	3,07%
DWS Investment GmbH <sup>(4)</sup>	1.239.576	1,48%
BNP Paribas, Société Anonyme <sup>(5)</sup>	964.199	1,15%
<b>Acciones propias</b>	58.130	0,07%
<b>Otros accionistas (capital flotante) <sup>(6)</sup></b>	35.080.234	42,30%
<b>Total de acciones</b>	<b>83.692.969</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Salvo que se indique lo contrario, información pública disponible en las páginas web de Lar España ([www.larespana.com](http://www.larespana.com)) y de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).

<sup>(1)</sup> Participación indirecta a través de Castellana Properties Socimi, S.A. Vukile Property Fund Limited es titular del 99,50% del capital social de Castellana Properties Socimi, S.A.

- (2) Participación indirecta a través de los clientes a los que Brandes Investment Partners, L.P. asesora. Brandes Investment Partners, L.P. no tiene la propiedad efectiva de las acciones y/o los derechos de voto de Lar España, sin perjuicio de que los particulares e inversores institucionales a los que Brandes Investment Partners, L.P. presta servicios de asesoramiento discrecional en materia de inversiones hayan conferido a Brandes Investment Partners, L.P. poder para ejercitar los derechos de voto vinculados a una parte de dichas acciones, tal y como se indica en el apartado 1.5.1.6 de este Folleto. Brandes se ha comprometido irrevocablemente a aceptar la Oferta con de 9.039.045 acciones de Lar España, representativas del 10,80% de su capital social, titularidad de sus clientes.
- (3) Participación indirecta a través de fondos de inversión gestionados por sociedades gestoras que, a su vez, están controladas por Blackrock Inc. Además de las acciones de Lar España, Blackrock Inc. tiene instrumentos financieros que atribuyen una exposición económica equivalente al 1,05%.
- (4) Participación indirecta a través de fondos de inversión gestionados por DWS Investment GmbH.
- (5) Participación indirecta a través de BNP Paribas Financial Markets (anteriormente denominada BNP Paribas Arbitrage SNC), filial íntegramente participada por BNP Paribas, Société Anonyme. Además de las acciones de Lar España, BNP Paribas, Société Anonyme tiene instrumentos financieros que atribuyen una exposición económica equivalente al 0,01%.
- (6) Adicionalmente, se hacen constar las siguientes declaraciones de titularidad de instrumentos financieros: (i) Simon Davies tiene indirectamente instrumentos financieros que atribuyen una exposición económica equivalente al 3,64%; (ii) Paul J. Glazer tiene instrumentos financieros que atribuyen una exposición económica equivalente al 3,61%; y (iii) Samson Rock Event Driven Fund Limited tiene instrumentos financieros que atribuyen una exposición económica equivalente al 1,63%.

#### I.3.4.2 Estructura de control

De acuerdo con la información pública disponible, no existe ninguna participación de control por parte de ninguna persona física o jurídica, de forma individual o conjunta con otros, en Lar España, tal y como esta se define en el artículo 4 de la LMVSI, el artículo 4 del Real Decreto 1066/2007 y el artículo 42 del Real Decreto, de 22 de agosto de 1885, por el que se publica el Código de Comercio.

#### I.3.4.3 Pactos de socios

De acuerdo con la información pública disponible, no existen pactos parasociales de los descritos en el artículo 530 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital en relación con Lar España.

El Oferente no es parte ni tiene conocimiento de la existencia de ningún otro pacto parasocial conforme al artículo 530 de la Ley de Sociedades de Capital celebrado entre los accionistas de Lar España o en relación con Lar España.

### **I.3.5 Limitaciones a los derechos de voto y restricciones de acceso a los órganos de administración**

Cada acción de Lar España confiere el derecho a un voto. Los estatutos sociales de Lar España no establecen limitaciones a los derechos de voto de los accionistas. De conformidad con el artículo 27 de los estatutos sociales de Lar España, para asistir a las juntas generales de accionistas es necesario acreditar la titularidad de, al menos, una acción de Lar España cuya titularidad figure inscrita en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta con 5 días de antelación a la fecha fijada para la celebración de la junta.

Los estatutos sociales de Lar España no prevén causas de incompatibilidad ni prohibiciones de consejeros distintas de las previstas en la ley.

### **I.3.6 Acuerdos relativos a la aplicación de las medidas de neutralización y compensaciones previstas**

La España no ha adoptado ningún acuerdo societario relativo a la adopción de las medidas de neutralización y compensación a que se refieren el artículo 115 de la LMVSI y el artículo 29 del Real Decreto 1066/2007.

## **I.4. Información sobre el Oferente y su grupo**

### **I.4.1 Información sobre el Oferente**

#### **I.4.1.1 Personalidad jurídica, denominación social, domicilio social, fecha de constitución, período de actividad y objeto social**

El Oferente es Helios RE, S.A., sociedad anónima de nacionalidad española, con domicilio social en la calle María de Molina, 39, planta 10, 28006 Madrid, España, número de identificación fiscal (N.I.F.) A-10751865 y con código LEI 2549005DHFD0POU6FJ03. El Oferente fue constituido el 30 de mayo de 2022 por tiempo indefinido y está inscrito en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 43.818, folio 31, hoja M-773.283.

De conformidad con el artículo 2 de sus estatutos sociales, el objeto social del Oferente es el siguiente:

#### **“Artículo 2. Objeto social**

1. *La Sociedad tiene por objeto social:*
  - a. *La adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para uso residencial, comercial o mixto, para su arrendamiento.*
  - b. *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 obligatorias, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*
  - c. *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.*
  - d. *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 5 por 100 de las rentas de la sociedad en cada*



*periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.*

2. *Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.*
3. *Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.”*

Se adjuntan como **Anexo 9** certificaciones expedidas por el Registro Mercantil de Madrid relativas a Helios RE, S.A., acreditativas de la constitución e inscripción de dicha sociedad y de sus estatutos vigentes inscritos.

El Oferente es un vehículo de propósito especial que fue adquirido por Hines SC y Grupo Lar Retail el día 5 de julio de 2024 con el fin de formular la Oferta. Desde su constitución, el Oferente no ha desarrollado ninguna actividad con excepción de (i) la adopción de los acuerdos necesarios para aprobar la adquisición de las acciones de Lar España, formular la Oferta, obtener un aval bancario para la Oferta, así como las actuaciones relacionadas con las anteriores (incluida la financiación correspondiente); (ii) la suscripción de los contratos en relación con la Oferta descritos en el apartado I.5; (iii) la firma de la documentación relativa a la financiación de la Oferta, tal como se establece en el apartado II.4.2; (iv) todas las demás actuaciones relacionadas con la Oferta, y (v) la modificación y refundición de los estatutos sociales y el acogimiento al régimen fiscal especial para SOCIMI, en ambos casos en cumplimiento de lo previsto en el Acuerdo de Inversión y de Accionistas.

El 22 de julio de 2024, el Oferente solicitó la aplicación del régimen SOCIMI en cumplimiento de lo previsto en el Acuerdo de Inversión y de Accionistas.

#### I.4.1.2 Capital social y mercados en los que cotizan las acciones del Oferente

El capital social del Oferente asciende a 60.000 euros, dividido en 60.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase y serie, suscritas y desembolsadas en un 25%. El Oferente no ha emitido valores que concedan derecho a la adquisición o suscripción de acciones. Todas las acciones del Oferente confieren a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos. Cada acción da derecho a un voto.

Las acciones del Oferente no se negocian ni están admitidas a negociación en ningún mercado de valores. El Acuerdo de Inversión y de Accionistas establece que las acciones del Oferente deberán cotizar en un sistema multilateral de negociación lo antes posible tras la liquidación de la Oferta y, en cualquier caso, en el plazo de 6 meses desde la liquidación de la Oferta.

#### I.4.1.3 Estructura de los órganos de administración, dirección y control del Oferente

Los órganos de gobierno y administración del Oferente son la junta de accionistas, que es el principal órgano de toma de decisiones, facultado para decidir sobre cualesquiera asuntos de su competencia, y el consejo de administración, que está facultado para

adoptar todos los acuerdos que los estatutos sociales del Oferente no atribuyan a la junta general de accionistas.

Conforme al artículo 20 de los estatutos sociales del Oferente, el consejo de administración del Oferente está compuesto por 5 miembros. Con arreglo al artículo 21 de los estatutos sociales del Oferente, la duración del cargo de los consejeros será de 6 años y podrán ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.

La composición actual del consejo de administración del Oferente es la siguiente:

Nombre	Cargo
Dña. Vanesa Gelado Crespo	Presidente
Dña. Lucía Martínez-Noriega Campuzano	Consejera
D. Luis Jaime de Antonio Rodríguez	Consejero
Dña. María Isabel Plaza Hernández	Consejera
D. Miguel Pereda Espeso	Consejero

De conformidad con la cláusula 11.6 del acuerdo de inversión y de accionistas en relación con la Oferta suscrito entre Hines SC, Grupo Lar Retail, Grupo Lar, D. Miguel Pereda Espeso y el Oferente el día 11 de julio de 2024 (el “**Acuerdo de Inversión y de Accionistas**”), Dña. Vanesa Gelado Crespo, Dña. Lucía Martínez-Noriega Campuzano y D. Luis Jaime de Antonio Rodríguez han sido designados miembros del consejo de administración del Oferente por Hines SC, mientras que Dña. María Isabel Plaza Hernández y D. Miguel Pereda Espeso han sido designados por Grupo Lar Retail.

Dña. Vanesa Gelado Crespo ha sido designada presidenta del consejo de administración del Oferente a propuesta de Hines SC, conforme a lo previsto en el Acuerdo de Inversión y de Accionistas.

El secretario no consejero del consejo de administración del Oferente es D. Arnau Tapias Monné, designado por Grupo Lar Retail conforme a lo previsto en el Acuerdo de Inversión y de Accionistas.

#### I.4.1.4 Estructura accionarial y de control del Oferente

El Oferente está íntegramente participado, de forma directa, por las sociedades Hines SC y Grupo Lar Retail, en la manera que se indica a continuación:

Accionista	Número de acciones	Porcentaje (%) sobre el capital social total
Hines SC PropCo 37 S.à r.l.	37.500	62,5%
Grupo Lar Retail Investments, S.L.	22.500	37,5%
<b>Total de acciones</b>	<b>60.000</b>	<b>100%</b>

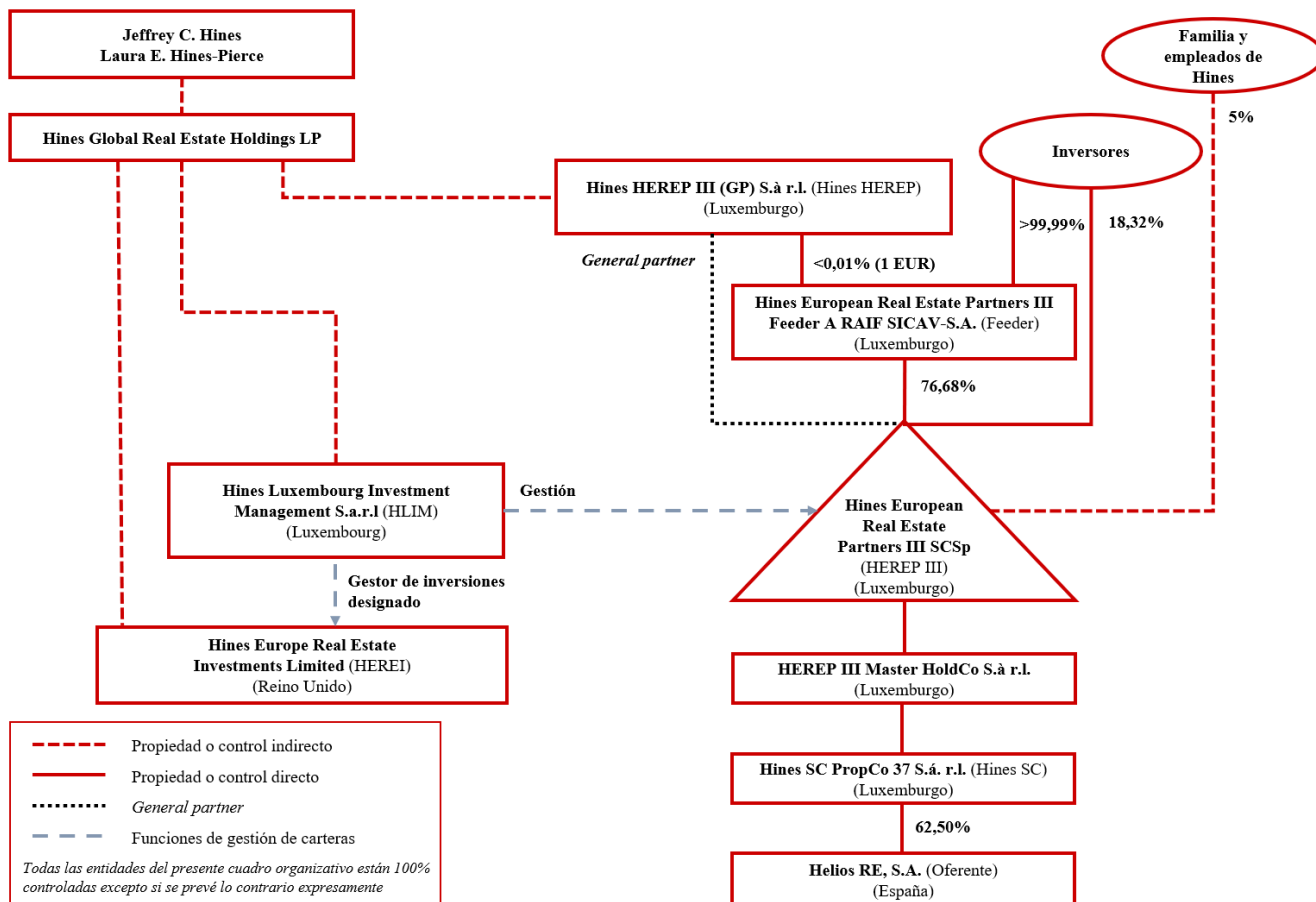
De conformidad con el artículo 19 de los estatutos sociales del Oferente, la junta de accionistas decidirá todos los asuntos por la mayoría legalmente establecida, salvo que se trate de la adopción de las materias cualificadas de la junta general de accionistas descritas en el Anexo 9 del Acuerdo de Inversión y de Accionistas (tal y como se describen en el apartado I.5.1.1 de este Folleto), que requieren el voto favorable de Grupo Lar Retail.

En consecuencia, de conformidad con el derecho luxemburgués el Oferente está controlado por la sociedad gestora de fondos de inversión alternativos (AIFM) (HLIM) y el socio general (Hines HEREP) del fondo HEREP III, que, a su vez, están controlados conjuntamente de manera indirecta por D. Jeffrey C. Hines y Dña. Laura E. Hines-Pierce, quienes también controlarán Lar España tras la liquidación de la Oferta.

Asimismo, el párrafo tercero del artículo 8.1. de los estatutos sociales del Oferente excluye expresamente la posibilidad de que un accionista transmita parcialmente sus acciones del Oferente a un tercero, de modo que únicamente está permitido efectuar transmisiones a terceros de la totalidad de las acciones titularidad de cada accionista, y siempre y cuando se cumpla con las disposiciones de los estatutos sociales del Oferente respecto de la transmisión de acciones.

La estructura accionarial y de control del Oferente es la siguiente:

## Hines



### (A) Hines SC

Hines SC PropCo 37 S.à r.l. (Hines SC) es una sociedad de responsabilidad limitada de nacionalidad luxemburguesa, con domicilio social en 35F, Avenue J. F. Kennedy, Luxemburgo L-1855, Gran Ducado de Luxemburgo, constituida el 8 de septiembre de 2022 e inscrita en el Registro de Comercio y de Sociedades de Luxemburgo con el número B271384, y con número de identificación fiscal (N.I.F.) N-0290819B, que es el titular directo del 62,5% del capital social del Oferente.

Hines SC es un vehículo de propósito especial luxemburgués que ha sido adquirido el día 25 de junio de 2024 por HEREP III Master HoldCo S.à r.l. para formular la Oferta y, por lo tanto, no ha desarrollado ninguna actividad distinta de las relacionadas con la Oferta hasta la fecha.

El objeto social de Hines SC es, entre otros, la adquisición y venta de bienes inmuebles, así como todas las operaciones relacionadas con los bienes inmuebles, incluyendo, a título meramente enunciativo y no limitativo, (i) la financiación de la adquisición de bienes inmuebles o (ii) la tenencia directa o indirecta de participaciones y/o acciones en sociedades, incluidas, entre otras, las sociedades cotizadas, cuyo objeto social sea la

adquisición, el desarrollo, la promoción, la venta, la gestión y/o el arrendamiento de bienes inmuebles.

El ejercicio social de Hines SC comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de cada año natural.

El capital social de Hines SC asciende a 12.000 euros, dividido en 12.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una misma clase y única serie, totalmente suscritas y desembolsadas.

Hines SC es propiedad al 100% de HEREP III Master y sus acciones no están admitidas a cotización en ningún mercado de valores.

Hines SC no ha emitido valores que confieran a su titular el derecho a adquirir o suscribir acciones y todas las acciones conceden a su titular los mismos derechos políticos y económicos. Cada acción da derecho a un voto en la junta general de accionistas.

La administración de Hines SC está confiada a un consejo de administración (*conseil de gérance*) compuesto por 3 miembros: (i) Dña. Aneta Bondar; (ii) D. Kenneth MacRae; y (iii) Dña. Liana Pelcaru.

El consejo de administración sólo podrá deliberar o adoptar acuerdos válidamente si están presentes o debidamente representados la mayoría de sus miembros. Los acuerdos del consejo de administración se adoptarán por la mayoría de votos de los consejeros presentes o representados en la reunión. El presidente, en su caso, tendrá voto de calidad.

Se adjunta como **Anexo 10** una copia legalizada y apostillada de los estatutos sociales de Hines SC, así como un extracto (*extrait*), legalizado y apostillado, del Registro de Comercio y de Sociedades de Luxemburgo (*Registre de Commerce et des Sociétés*), junto con traducciones juradas al castellano de ambos documentos.

#### **(B) HEREP III Master**

HEREP III Master HoldCo S.à r.l. (HEREP III Master) es una sociedad de responsabilidad limitada de nacionalidad luxemburguesa, con domicilio social en 35F, Avenue J.F. Kennedy, Luxemburgo L-1855, Gran Ducado de Luxemburgo, constituida el 22 de noviembre de 2021 e inscrita en el Registro de Comercio y de Sociedades de Luxemburgo con el número B261920. HEREP III Master es el titular directo de la totalidad del capital social de Hines SC.

El objeto social de HEREP III Master es, entre otros, la adquisición y venta de bienes inmuebles, así como todas las operaciones relacionadas con los bienes inmuebles, incluyendo, a título meramente enunciativo y no limitativo, (i) la financiación de la adquisición de bienes inmuebles o (ii) la tenencia directa o indirecta de participaciones y/o acciones en sociedades, incluidas, entre otras, las sociedades cotizadas, cuyo objeto social sea la adquisición, el desarrollo, la promoción, la venta, la gestión y/o el arrendamiento de bienes inmuebles.

El ejercicio social de HEREP III Master comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de cada año natural.

El capital social de HEREP III Master asciende a 751.970 euros y está representado por 12.000 acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una ellas y 739.970 Tracker Shares de 1 euro de valor nominal cada una, que a su vez se dividen en diferentes clases de Tracker Shares (Clase A, Clase B, Clase D y Clase E). Las 223.985 Tracker Shares Clase A se dividen en: A1, A2, A3, A4, A5 y A6; las 223.985 Tracker Shares Clase B se dividen en: B1, B2, B3, B4, B5 y B6; las 120.000 Tracker Shares Clase D, se dividen en: D1, D2, D3, D4 y D5; y las 172.000 Tracker Shares Clase E, se dividen en: E1, E2, E3, E4 y E5. Las diferentes clases de Tracker Shares están relacionadas con inversiones específicas y sus subclases están vinculadas a diferentes circunstancias de salida. Para cada inversión adicional que realice HEREP III Master se crearán nuevas Tracker Shares. HEREP III es titular del 100% del capital social de HEREP III Master. Las acciones de HEREP III Master no están admitidas a cotización en ningún mercado de valores.

La administración de HEREP III Master está confiada a un consejo de administración (*conseil de gérance*) compuesto por 4 miembros: (i) Dña. Aneta Bondar; (ii) D. Kenneth MacRae; (iii) D. Arjan Kirthi Singha; y (iv) Dña. Liana Pelcaru.

El consejo de administración sólo podrá deliberar o adoptar acuerdos válidamente si están presentes o debidamente representados la mayoría de sus miembros. Los acuerdos del consejo de administración se adoptarán por la mayoría de votos de los consejeros presentes o representados en la reunión.

Se adjunta como **Anexo 11** una copia legalizada y apostillada de los estatutos sociales de HEREP III Master, así como un extracto, legalizado y apostillado, del Registro de Comercio y de Sociedades de Luxemburgo, junto con traducciones juradas al castellano de ambos documentos.

### (C) *HEREP III*

Hines European Real Estate Partners III SCSp (HEREP III) es una sociedad comanditaria especial sin personalidad jurídica, de nacionalidad luxemburguesa, con domicilio social en 35F, Avenue J.F. Kennedy, Luxemburgo L-1855, Gran Ducado de Luxemburgo y código LEI número 254900MZOICTIB2SHP69, constituida el 31 de agosto de 2021 e inscrita en el Registro de Comercio y de Sociedades de Luxemburgo con el número B258875.

El objeto social de HEREP III es, entre otros, directa o indirectamente, adquirir, poseer y vender o enajenar de otro modo participaciones y/o acciones en proyectos y renovar, rehabilitar, desarrollar, poseer, gestionar, explotar, arrendar, hipotecar, alterar, reparar proyectos y, en todos los demás aspectos, actuar como propietario de participaciones y/o acciones en proyectos y dedicarse a todas las demás actividades de negocio lícitas que el *general partner* determine en cada momento.

El ejercicio social de HEREP III comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de cada año natural.

El capital de HEREP III no está dividido en acciones o unidades, ya que no ha emitido acciones ni unidades representativas de su capital social. El accionista mayoritario de HEREP III es el Feeder (según se define más adelante), que posee el 76,68% del capital total de HEREP III, mientras que la participación restante es propiedad de una serie de inversores (*limited partners*), generalmente inversores institucionales y grandes *family offices* de prestigio, así como de la familia y los empleados de Hines, según se expone en el cuadro organizativo de Hines que figura más arriba.

Los compromisos totales de capital (*capital commitments*) de HEREP III ascienden a unos 1.600 millones de euros. El porcentaje de participación de los inversores (*limited partners*) en el fondo es una fracción cuyo numerador corresponde al compromiso de capital de cada inversor y cuyo denominador es la suma de los compromisos de capital de todos los inversores, en cada momento.

HEREP III es un fondo de inversión inmobiliaria cerrado (*closed-end real estate fund*) propiedad de una serie de inversores (*limited partners*), generalmente inversores institucionales y grandes *family offices* de reconocido prestigio. Ningún inversor final (persona física o jurídica) es titular directa o indirectamente el 25% o más de HEREP III. Los inversores de HEREP III son inversores pasivos y no tienen capacidad para influir en las decisiones que adopte HEREP III, ni para participar en la dirección, gestión o control de sus negocios o asuntos. La responsabilidad de cada inversor se limita al importe de su compromiso de aportación de fondos (*capital commitment*).

Hines HEREP y HEREI son quienes tienen capacidad para tomar las decisiones de inversión y gestión para HEREP III y las decisiones respecto de las sociedades y entidades en las que HEREP III participa.

HEREP III está controlado, administrado y asesorado, de conformidad con la legislación luxemburguesa, conjuntamente por: (i) HLIM, su gestor de fondos de inversión alternativos (AIFM), que es responsable de la función de gestión de riesgos y que ha delegado sus funciones de gestión de cartera AIFM de HEREP III a HEREI, que es, en consecuencia, quién toma las decisiones de inversión y gestión de HEREP III; y (ii) Hines HEREP, su *general partner*.

*(D) HE Hines European Real Estate Partners III Feeder A RAIF SICAV-S.A.*

Hines European Real Estate Partners III Feeder A RAIF SICAV-S.A. (“**Feeder**”) es una sociedad luxemburguesa de inversión de capital variable (*Société d'investissement à capital variable – SICAV*), organizada como un fondo de inversión alternativo reservado (*fonds d'investissement alternatif réservé - RAIF*).

Feeder tiene su domicilio social en 35F, Avenue J.F. Kennedy, Luxemburgo L-1855, Gran Ducado de Luxemburgo, se constituyó el 31 de agosto de 2021 y está inscrita en el Registro de Comercio y de Sociedades de Luxemburgo con el número B259338.

El objetivo principal de Feeder es invertir en HEREP III. A este respecto, Feeder asume compromisos con esta entidad equivalentes a los compromisos de capital agregados (*aggregate capital commitments*) sobre sus propias acciones. El capital social está representado por acciones totalmente desembolsadas y sin valor nominal, divididas en 2 clases:

- (i) Una acción de clase Z, propiedad de Hines HEREP, que da derecho a su titular a presentar individualmente una lista de uno o varios candidatos para el nombramiento de los miembros del consejo de administración; y
- (ii) Las restantes acciones de clase A, que son propiedad en su totalidad de los inversores (*limited partners*) del Feeder.

A 31 de diciembre de 2023, los compromisos de capital totales (*total capital commitments*) de Feeder ascendían a 1.240 millones de euros.

El ejercicio social de Feeder comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de cada año natural.

Feeder está controlada por su consejo de administración compuesto por los siguientes empleados de Hines y consejeros independientes: (i) D. Arjan Kirthi Singha; (ii) Dña. Blazena Grossmann; y (iii) D. Peter John Baxter.

El consejo de administración sólo podrá deliberar o adoptar acuerdos válidamente si están presentes o debidamente representados la mayoría de sus miembros. Los acuerdos del consejo de administración se adoptarán por la mayoría de votos de los consejeros presentes o representados en la reunión. El presidente tiene voto de calidad en caso de empate.

A excepción de la acción de clase Z mencionada anteriormente, el Feeder es propiedad en su totalidad de una serie de inversores (*limited partners*), generalmente inversores institucionales y grandes *family offices* de prestigio. Ningún inversor final (persona física o jurídica) es titular directa o indirectamente 25 % o más de Feeder. Los inversores de Feeder son inversores pasivos y no tienen capacidad para influir en las decisiones que adopte Feeder, ni para participar en la dirección, gestión o control de sus negocios o asuntos. La responsabilidad de cada inversor se limita al importe de su compromiso de aportación de fondos (*capital commitment*).

Se adjunta como **Anexo 12** una copia legalizada y apostillada de los estatutos sociales de Feeder, así como un extracto, legalizado y apostillado, del Registro de Comercio y de Sociedades de Luxemburgo, junto con traducciones juradas al castellano de ambos documentos.

#### (E) *Hines HEREP*

Hines HEREP III (GP) S.à r.l. (Hines HEREP) es una sociedad de responsabilidad limitada de nacionalidad luxemburguesa, con domicilio social en 35F, Avenue J.F. Kennedy, Luxemburgo L-1855, Gran Ducado de Luxemburgo, constituida el 18 de junio de 2021 e inscrita en el Registro de Comercio y de Sociedades de Luxemburgo con el número B256608.

Hines HEREP es el *general partner* de HEREP III y se encarga del control y desarrollo de su cartera y de determinadas funciones administrativas y de gestión ordinaria de HEREP III.



El objeto social de Hines HEREP es, entre otros, la tenencia de participaciones y/o acciones, la adquisición, la transmisión de valores y la administración, control y desarrollo su cartera y, en particular, actuar como *general partner* en sociedades comanditarias luxemburguesas y tener participación en ellas.

El ejercicio social de Hines HEREP comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de cada año natural.

El capital social de Hines HEREP asciende a 12.000 euros, dividido en 12.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una misma clase y única serie, totalmente suscritas y desembolsadas. Cada acción da derecho a un voto.

Hines HEREP no ha emitido valores que confieran a su titular el derecho a adquirir o suscribir acciones y todas las acciones conceden a su titular los mismos derechos políticos y económicos. Las acciones de Hines HEREP no están admitidas a cotización en ningún mercado de valores.

La administración de Hines HEREP está confiada a un consejo de administración (*conseil de gérance*) compuesto por 3 miembros: (i) D. Arjan Kirthi Singha; (ii) Dña. Blazena Grossmann; y (iii) D. Peter John Baxter.

El consejo de administración sólo podrá deliberar o adoptar acuerdos válidamente si están presentes o debidamente representados la mayoría de sus miembros. Los acuerdos del consejo de administración se adoptarán por la mayoría de votos de los consejeros presentes o representados en la reunión.

Hines HEREP está controlada indirectamente por D. Jeffrey C. Hines (Presidente y Co-CEO del grupo Hines), mayor de edad y de nacionalidad estadounidense, y por Dña. Laura E. Hines-Pierce (Co-CEO del grupo Hines), mayor de edad y de nacionalidad estadounidense, ambos, conjuntamente, controlan indirectamente más del 50% de los derechos de voto de Hines HEREP y pueden nombrar a los miembros del consejo de administración. Ninguna otra persona, sola o actuando de forma concertada, es titular de más del 25% de los derechos de voto de esta entidad.

El control de D. Jeffrey C. Hines y la Dña. Laura E. Hines-Pierce sobre Hines HEREP se ostenta a través de su participación indirecta en Hines Global Real Estate Holdings LP ("**HGREH**"), que es el único propietario y controlador (indirecto) de Hines HEREP.

HGREH es una sociedad comanditaria (*limited partnership*) constituida de conformidad a las leyes del Estado de Delaware, Estados Unidos, con domicilio del establecimiento principal en 845 Texas Avenue, Suite 3300, Houston, Texas 77002, Estados Unidos, y domicilio social en 1209 Orange Street, Wilmington, New Castle County, Delaware 19801 (a efectos de notificaciones legales únicamente). HGREH se constituyó el 16 de octubre de 2020 y está registrada en la División de Sociedades (*State Division of Corporations*) del Secretario de Estado del Estado de Delaware con el número 3480239.

HGREH se constituyó para consolidar la propiedad de la mayoría de los negocios de Hines en una única entidad. D. Jeffrey C. Hines y Dña. Laura E. Hines-Pierce ejercen el control conjunto de HGREH a través de su control conjunto de HGREH GP LLC, el gestor (*general partner*) de HGREH.

Se adjunta como **Anexo 13** una copia legalizada y apostillada de los estatutos sociales de Hines HEREP, así como un extracto, legalizado y apostillado, del Registro de Comercio y de Sociedades de Luxemburgo, junto con traducciones juradas al castellano de ambos documentos.

(F) *HLIM*

Hines Luxembourg Investment Management S.à r.l. (HLIM) es una sociedad de responsabilidad limitada de nacionalidad luxemburguesa, con domicilio social en 35F, Avenue J.F. Kennedy, Luxemburgo L-1855, Gran Ducado de Luxemburgo y código LEI número 254900SJ749EOTVBJ409, constituida el 9 de abril de 2014 e inscrita en el Registro de Comercio y de Sociedades de Luxemburgo con el número B186667.

HLIM está autorizada por el regulador financiero luxemburgués, la Comisión de Supervisión del Sector Financiero de Luxemburgo (*Commission de Surveillance du Secteur Financier*) como sociedad gestora de fondos de inversión alternativos (con el número A00000496) y registrada en España en la CNMV como sociedad gestora de FIA del Espacio Económico Europeo con el número de registro oficial 334.

HLIM es la sociedad gestora de HEREP III y ha delegado a HEREI sus funciones de gestión de inversiones (*portfolio management*) con respecto a HEREP III.

El objeto social de HLIM es, entre otros, actuar como sociedad gestora y/o gestora de fondos de inversión alternativos para llevar a cabo la administración, gestión y comercialización de fondos de inversión alternativos (“**FIA**”). De forma más general, HLIM lleva a cabo cualquier actividad relacionada con la gestión, administración y promoción de inversiones de los FIA. HLIM también puede gestionar sus propios activos con carácter accesorio y llevar a cabo todas las actividades que considere útiles para el cumplimiento de su objeto social.

El ejercicio social de HLIM comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de cada año natural.

El capital social de HLIM asciende a 600.000 euros, dividido en 6.000 acciones de 100 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una misma clase y única serie, totalmente suscritas y desembolsadas. Cada acción da derecho a un voto. HLIM no ha emitido valores que confieran a su titular el derecho a adquirir o suscribir acciones y todas las acciones conceden a su titular los mismos derechos políticos y económicos. Las acciones de HLIM no están admitidas a cotización en ningún mercado de valores.

La administración de HLIM está confiada a un consejo de administración (*conseil de gérance*) compuesto por 4 miembros: (i) D. Arjan Kirthi Singha; (ii) Dña. Blazena Grossmann; (iii) D. Peter John Baxter; y (iv) Dña. Stephanie Duval.

El consejo de administración sólo podrá deliberar o adoptar acuerdos válidamente si están presentes o debidamente representados la mayoría de sus miembros. Los acuerdos del consejo de administración se adoptarán por la mayoría de votos de los consejeros presentes o representados en la reunión.

HLIM está controlada indirectamente por D. Jeffrey C. Hines (Presidente y Co-CEO del grupo Hines), mayor de edad y de nacionalidad estadounidense, y por Dña. Laura E. Hines-Pierce (Co-CEO del grupo Hines), mayor de edad y de nacionalidad estadounidense, ambos, conjuntamente, controlan indirectamente más del 50% de los derechos de voto de HLIM y pueden nombrar a los miembros del consejo de administración. Ninguna otra persona, sola o actuando de forma concertada, es titular de más del 25% de los derechos de voto de esta entidad.

El control de D. Jeffrey C. Hines y la Dña. Laura E. Hines-Pierce sobre HLIM se ostenta a través de su participación indirecta en HGREH, que es el único propietario y controlador (indirecto) de HLIM.

Se adjunta como **Anexo 14** una copia legalizada y apostillada de los estatutos sociales de HLIM, así como un extracto, legalizado y apostillado, del Registro de Comercio y de Sociedades de Luxemburgo, junto con traducciones juradas al castellano de ambos documentos.

*(G) HEREI*

Hines Europe Real Estate Investments Limited (HEREI) es una sociedad de responsabilidad limitada de nacionalidad inglesa, con domicilio social en 6 Dryden Street, Londres, Reino Unido, WC2E 9NH, constituida el 30 de julio de 2010 e inscrita en el Registro de Sociedades de Reino Unido con el número 07331555.

HLIM, en su calidad de AIFM de HEREP III, ha delegado en HEREI las funciones de gestión de inversiones (*portfolio management*) con respecto a HEREP III. Como resultado, HEREI toma decisiones de inversión en nombre de HEREP III y adopta las decisiones con respecto a las sociedades en las que HEREP III participa.

Las actividades comerciales de HEREI son, entre otras, actuar como asesor de inversiones para diversas sociedades del grupo Hines en lo que respecta a inversiones inmobiliarias, incluyendo dentro de Europa. Por lo tanto, presta servicios de asesoramiento estratégico con respecto a la comercialización de fondos inmobiliarios y la obtención de capital para los mismos, así como gestión de carteras y/o asesoramiento en materia de inversiones a las sociedades del grupo Hines para apoyar la gestión de los fondos de inversores y las relaciones con los inversores del grupo Hines.

HEREI está autorizada y regulada por el regulador financiero del Reino Unido (*Financial Conduct Authority*) con el número 530745 desde el 1 de abril de 2011 y está calificada como sociedad de inversión BIPRU/MIFID.

El ejercicio social de HEREI comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de cada año natural.

El capital social de HEREI asciende a 115.105 GBP, dividido en 115.105 acciones con un valor nominal de 1 GBP cada una de ellas, pertenecientes a una misma clase y única serie, totalmente suscritas y desembolsadas. HEREI no ha emitido valores que confieran a su titular el derecho a adquirir o suscribir acciones y todas las acciones conceden a su titular los mismos derechos políticos y económicos. Cada acción da

derecho a un voto. Las acciones de HEREI no están admitidas a cotización en ningún mercado de valores.

La administración de Hines HEREI está confiada a un consejo de administración compuesto por 3 miembros: (i) Dña. Eleni Vakali; (ii) D. Paul Michael White; y (iii) D. Alexander Ward Nathaniel Knapp.

El consejo de administración sólo podrá deliberar o adoptar acuerdos válidamente si se cumple el requisito de quórum para la reunión de conformidad con lo previsto en sus estatutos. El quórum para las reuniones del consejo de administración puede fijarse por acuerdo del consejo de administración y, salvo que acuerden otra cosa, es de 2 miembros del consejo de administración. Los acuerdos del consejo de administración se adoptarán por la mayoría de votos de los consejeros presentes o representados en la reunión. El presidente, en su caso, tendrá voto de calidad.

HEREI está controlada indirectamente por D. Jeffrey C. Hines (Presidente y Co-CEO del grupo Hines), mayor de edad y de nacionalidad estadounidense, y por Dña. Laura E. Hines-Pierce (Co-CEO del grupo Hines), mayor de edad y de nacionalidad estadounidense, ambos, conjuntamente, controlan indirectamente más del 50% de los derechos de voto de HEREI y pueden nombrar a los miembros del consejo de administración. Ninguna otra persona, sola o actuando de forma concertada, es titular de más del 25% de los derechos de voto de esta entidad.

El control de D. Jeffrey C. Hines y la Dña. Laura E. Hines-Pierce sobre HEREI se ostenta a través de su participación indirecta en HGREH, que es el único propietario y controlador (indirecto) de HEREI.

Se adjunta como **Anexo 15** una copia legalizada y apostillada del certificado de incorporación y los estatutos sociales de HEREI extraídos de Registro de Sociedades de Reino Unido, junto con traducciones juradas al castellano.

## **Grupo Lar**

### *(A) Grupo Lar Retail*

Grupo Lar Retail es una sociedad limitada de nacionalidad española, con domicilio social en la calle María de Molina 39, planta 10, 28006 Madrid, España, con número de identificación fiscal (N.I.F.) B-83713792 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 19.081, folio 158, hoja M-333.671, que es titular una participación del 37,5% del Oferente. La anterior denominación social de Grupo Lar Retail es Desarrollos Ibéricos Lar, S.L., la sociedad modificó su denominación por la actual en virtud de las decisiones consignadas por su socio único el día 8 de julio de 2024, que fueron formalizadas en escritura pública autorizada el mismo día por el notario de Madrid don Ignacio Paz-Ares Rodríguez, con el número 2.478 de su protocolo.

El capital social de Grupo Lar Retail asciende a 100.000 euros, dividido en 100.000 participaciones sociales con un valor nominal de 1 euro cada una, totalmente asumidas y desembolsadas. Grupo Lar Retail no ha emitido valores que confieran a su titular el derecho a adquirir o asumir participaciones y todas las participaciones sociales

conceden a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos. Cada participación da derecho a un voto.

El ejercicio social de Grupo Lar Retail comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de cada año natural.

De conformidad con lo previsto en sus estatutos sociales en vigor, Grupo Lar Retail está gestionada por 4 administradores solidarios, D. Miguel Pereda Espeso, D. José Manuel Llovet Barquero, D. Luis José Pereda Espeso y Dña. María Isabel Plaza Hernández, con capacidad de decisión en relación con las materias que no son competencia de su junta general.

Los estatutos no establecen limitaciones al derecho de voto ni restricciones al acceso a los órganos de administración.

Sin perjuicio de que Grupo Lar Retail está participada íntegramente por Grupo Lar hasta la fecha de liquidación de la Oferta, como resultado de la aportación de las Acciones Inmovilizadas, inmediatamente tras la liquidación de la Oferta, Grupo Lar Retail estará también participada de forma minoritaria por D. Miguel Pereda Espeso. Asimismo, en dicho momento, Grupo Lar Retail podrá estar participada de forma minoritaria por otros inversores del entorno cercano de Grupo Lar, a los que se daría entrada en el capital tras la fecha de liquidación de la Oferta, incluyendo a Eurosazor en virtud de lo previsto en su compromiso irrevocable de aceptación de la Oferta y reinversión suscrito con el Oferente el 11 de julio de 2024 y que se describe el apartado I.5.1.5. Grupo Lar y Grupo Lar Retail han iniciado el contacto con algunos de estos potenciales inversores minoritarios, ninguno de los cuales es accionista actualmente de Lar España (salvo Eurosazor, como se ha indicado). Grupo Lar Retail no prevé que la participación individual de ninguno de estos inversores vaya a ser superior al 7% del capital social de Grupo Lar Retail, ni que la participación global del conjunto de estos inversores vaya a ser superior al 30% del capital social de Grupo Lar Retail. Asimismo, según el leal saber y entender de Grupo Lar los mencionados inversores minoritarios no actuarán de manera concertada en el sentido del artículo 5.1 del Real Decreto 1066/2007. Ninguno de estos inversores minoritarios es actualmente accionista de Lar España y se comprometerán frente a Grupo Lar a no negociar con acciones de Lar España (y, en particular, a no suscribir, comprar, o de cualquier otra forma adquirir acciones de Lar España, instrumentos financieros que tengan como activo subyacente acciones de Lar España o derechos vinculados a las acciones de Lar España, o los derechos de voto o económicos vinculados a dichas acciones) hasta, al menos, la fecha en que se haga efectiva su entrada en el capital social de Grupo Lar Retail tras la fecha de la liquidación de la Oferta. Se exceptúa de lo anterior a Eurosazor, que tendrá una participación individual en Grupo Lar Retail de, aproximadamente, un 5% del capital social, en cumplimiento de su compromiso irrevocable de aceptación de la Oferta y reinversión. En particular, Grupo Lar no firmará ningún tipo de acuerdo que de derecho a los accionistas de Lar España Brandes o Castellana Properties para adquirir o asumir una participación en el capital social de Grupo Lar Retail.

Se adjuntan como **Anexo 16** certificaciones emitidas por el Registro Mercantil de Madrid relativas a Grupo Lar Retail, acreditativas de la constitución e inscripción de dicha sociedad y de sus estatutos vigentes.

*(B) Grupo Lar*

Grupo Lar es una sociedad anónima de nacionalidad española, con domicilio social en la calle María de Molina 39, planta 10, 28006 Madrid, España, con número de identificación fiscal (N.I.F.) A-78107125 y código LEI número 95980022XNGMVGYYUF57, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 1.548, folio 63 y hoja M-28.441.

Grupo Lar es una sociedad española con importante presencia internacional especializada en el desarrollo, inversión y gestión de activos inmobiliarios. Grupo Lar no está controlada por ninguna persona física o jurídica de forma individual.

Grupo Lar es el gestor de la cartera de activos inmobiliarios de Lar España.

El capital social de Grupo Lar asciende a 135.020,66 euros, dividido en 22.466 acciones con un valor nominal de 6,01 euros cada una, todas ellas de la misma clase y serie, totalmente suscritas y desembolsadas. Grupo Lar no ha emitido valores que confieran a su titular el derecho a adquirir o suscribir acciones y todas las acciones conceden a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos. Cada acción da derecho a un voto. Las acciones de Grupo Lar no están admitidas a negociación en ningún mercado de valores.

Grupo Lar está controlada por la familia Pereda, que es titular (a través de la participación individual en el capital de varios de sus miembros, que no han suscrito ningún pacto de sindicación del voto entre sí) del 99,95% de los derechos de voto de Grupo Lar. Tres de los 7 miembros del consejo de administración de Grupo Lar (D. Miguel Pereda Espeso, D. Jaime Pereda Espeso y D. Luis José Pereda Espeso) son miembros de la familia Pereda y accionistas de Grupo Lar. Adicionalmente, D. Miguel Pereda Espeso es el presidente ejecutivo de Grupo Lar.

El ejercicio social de Grupo Lar comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de cada año natural.

De conformidad con lo previsto en sus estatutos sociales en vigor, Grupo Lar está gestionada por un consejo de administración con capacidad de decisión en relación con las materias que no son competencia de su junta general de accionistas, integrado por 7 miembros, cuya composición es la siguiente:

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>
D. Miguel Pereda Espeso	Presidente ejecutivo
D. Nicolás López Santos	Consejero
Dña. María del Mar Ruiz Andújar	Consejera
D. Jaime Pereda Espeso	Consejero
D. Santiago Galaz Diaz	Consejero
Dña. Ana María Eugenia Fernández-Villarán	Consejera
D. Luis José Pereda Espeso	Consejero

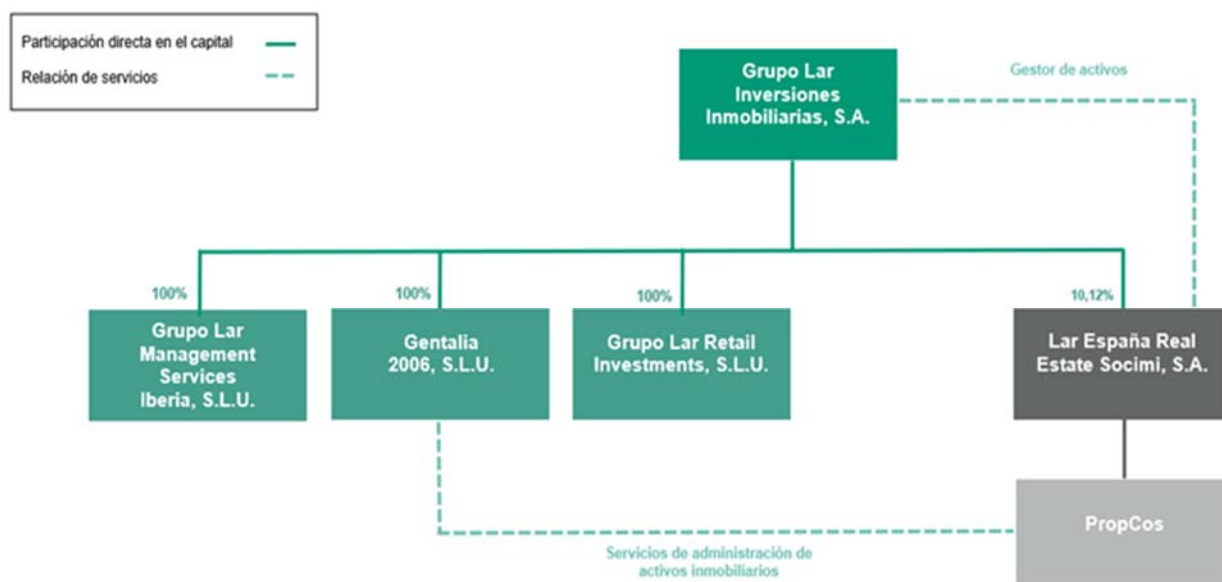
El Secretario (no consejero) del consejo de administración de Grupo Lar es D. Francisco Javier Linares Medina.

Los estatutos no establecen limitaciones al derecho de voto ni restricciones al acceso a los órganos de administración.

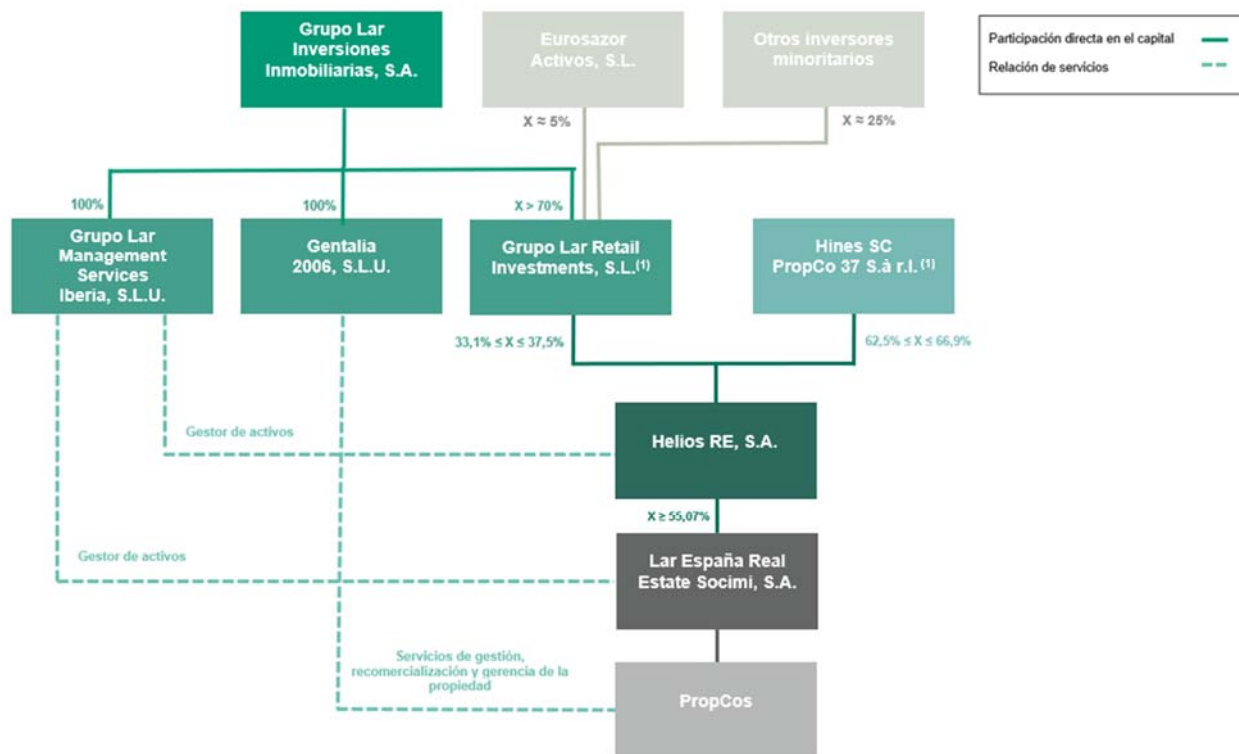
Se adjunta como **Anexo 17** certificaciones emitidas por el Registro Mercantil de Madrid relativas a Grupo Lar, acreditativas de la constitución e inscripción de dicha sociedad y de sus estatutos vigentes.

A continuación, se incluyen dos diagramas que muestran la relación de Grupo Lar con respecto a Lar España, antes y después de la liquidación de la Oferta, tanto en su condición de accionista (ya sea directo o indirecto), como en su condición de gestor de activos de Lar España (directamente o a través de filiales).

Antes de la liquidación de la Oferta:



Después de la liquidación de la Oferta:



<sup>(1)</sup> En un escenario de dilución máxima para Grupo Lar (que se daría si hay aceptación del 100% de la Oferta (*squeeze-out*), emisión del instrumento convertible por 7.500.000 euros y conversión del instrumento convertible por Hines SC), Hines SC sería titular de una participación del 69,9% y Grupo Lar de una participación del 30,1%.

#### I.4.2 Identidad de las personas que actúan de forma concertada con el Oferente

Hines SC y Grupo Lar Retail, como accionistas del Oferente (titulares conjunta y directamente del 100% de su capital social), actúan de manera concertada entre ellos a través del Oferente, a los efectos del artículo 5.1 del Real Decreto 1066/2007.

#### I.4.3 Limitaciones a los derechos de voto y restricciones de acceso a los órganos de administración

Cada acción del Oferente confiere derecho a un voto. Los estatutos sociales del Oferente no establecen limitaciones a los derechos de voto de los accionistas. El Oferente no tiene restricciones de acceso a sus órganos de administración.

#### I.4.4 Acuerdos relativos a la aplicación de las medidas de neutralización o equivalentes y compensaciones previstas por el Oferente

El Oferente no ha adoptado ningún acuerdo relativo a la aplicación de las medidas de neutralización y compensación a que se refieren el artículo 115 de la LMVSI y el artículo 29 del Real Decreto 1066/2007.



## **I.5. Acuerdos sobre la Oferta y la Sociedad Afectada**

### **I.5.1 Descripción de todos los acuerdos o pactos de cualquier tipo entre el Oferente y los accionistas y miembros de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada, y ventajas reservadas a dichos miembros**

#### **I.5.1.1 Acuerdo de Inversión y de Accionistas**

El 11 de julio de 2024, Hines SC, Grupo Lar Retail, Grupo Lar, D. Miguel Pereda Espeso y el Oferente suscribieron el Acuerdo de Inversión y de Accionistas en virtud del cual pactaron los términos y condiciones para la formulación de la Oferta por el Oferente, así como de su inversión en el capital social del Oferente y su relación como accionistas del Oferente e, indirectamente, de Lar España, en este último caso tras la liquidación de la Oferta.

El 2 de octubre de 2024, como consecuencia de la aprobación de los acuerdos de mejora de la contraprestación de la Oferta por la junta general de accionistas y el consejo de administración del Oferente, las partes del Acuerdo de Inversión y de Accionistas firmaron una adenda al Acuerdo de Inversión y de Accionistas para reflejar (i) el nuevo importe del Precio de la Oferta de 8,30 euros por acción, tras el incremento de la contraprestación en 0,20 euros por acción, y (ii) los compromisos de aportación asumidos por los accionistas del Oferente para atender el importe total de la contraprestación de la Oferta tras dicho incremento (la “**Adenda al Acuerdo de Inversión y de Accionistas**”).

Se adjunta como **Anexo 18** una copia del Acuerdo de Inversión y de Accionistas, redactado en inglés, junto con su traducción jurada al castellano, y como **Anexo 19**, una copia de la Adenda al Acuerdo de Inversión y de Accionistas, junto con su traducción jurada al castellano.

Los principales términos y condiciones del Acuerdo de Inversión y de Accionistas (tal y como han quedado modificados por la Adenda al Acuerdo de Inversión y de Accionistas), son los siguientes:

#### **(i) Formulación de la Oferta**

El Oferente formulará la Oferta sobre la totalidad de las acciones representativas del capital social de Lar España, a excepción de las Acciones Inmovilizadas, respecto de las cuales Grupo Lar y D. Miguel Pereda Espeso se han comprometido irrevocablemente, en los términos previstos en el Compromiso de Aportación de Grupo Lar descrito en el apartado I.5 de este Folleto, a no aceptar la Oferta respecto de dichas acciones.

#### **(ii) Estructura de inversión. Aportaciones de los accionistas del Oferente**

Los accionistas del Oferente han acordado aportar al Oferente en el marco de la Oferta un importe total de hasta 370.107.890,70 euros. De dicha cantidad máxima, (i) 299.590.717,20 euros es el importe máximo en efectivo que los referidos accionistas se han comprometido a aportar (como capital ordinario y préstamo de

accionistas) para financiar parcialmente el Precio de la Oferta, y (ii) el importe restante de 70.517.173,50 euros se corresponde con el valor de las Acciones Inmovilizadas que Grupo Lar Retail se ha comprometido a aportar al Oferente (aportación no dineraria), tomando en cuenta a efectos de dicha aportación su valor equivalente al Precio de la Oferta.

Del importe de efectivo máximo de 299.590.717,20 euros anteriormente mencionado, (i) Hines SC se ha comprometido a aportar como máximo 197.559.077,20 euros (además de la cantidad de 75.000.000 que será aportada en virtud del otorgamiento del Préstamo de Hines SC que se describe en el apartado II.4.2), y (ii) Grupo Lar Retail se ha comprometido a aportar como máximo 27.031.640 euros. Con respecto a dicha cantidad de 27.031.640 euros, Grupo Lar Retail tiene derecho a solicitar que Hines SC le financie hasta 7.500.000 euros del último tramo de dicho importe (es decir, si Grupo Lar Retail hubiera hecho efectivas aportaciones por importe de, al menos, 19.531.640 euros, Grupo Lar Retail tendrá derecho a que Hines SC le financie los 7.500.000 euros comprometidos restantes), mediante la emisión por el Oferente de un instrumento convertible por el mismo importe (7.500.000 euros), a suscribir por Hines SC en los términos acordados en el Acuerdo de Inversión y de Accionistas y que se describen en el apartado II.4.2 del Folleto.

Asimismo, conforme a lo pactado en el Acuerdo de Inversión y de Accionistas, de la cantidad de 27.031.640 euros que Grupo Lar Retail se ha comprometido a aportar en efectivo como máximo (destinada, como se ha indicado, a financiar parcialmente el Precio de la Oferta), Grupo Lar deberá aportar como mínimo el importe de 5.000.000 euros.

En función exclusivamente del nivel de aceptación de la Oferta, y conforme a la fórmula pactada en el Acuerdo de Inversión y de Accionistas y en virtud de los compromisos de aportación descritos anteriormente, la participación final de los accionistas en el Oferente será la siguiente: (a) Hines SC será titular de entre el 62,5% (en caso de aceptación de la Oferta por el 50% de las acciones a las que efectivamente se dirige la Oferta) y el 66,9% (en caso de 100% de aceptación de la Oferta) del capital social del Oferente, y (b) Grupo Lar será titular de entre el 33,1% (en caso de 100% de aceptación de la Oferta) y el 37,5% (en caso de aceptación de la Oferta por el 50% de las acciones a las que efectivamente se dirige la Oferta) del capital social del Oferente. A efectos aclaratorios, en un escenario de dilución máxima para Grupo Lar (que se daría si hay aceptación del 100% de la Oferta (*squeeze-out*), emisión del instrumento convertible por 7.500.000 euros y conversión del instrumento convertible por Hines SC), Hines SC sería titular de una participación del 69,9% y Grupo Lar de una participación del 30,1%.

El siguiente cuadro refleja las aportaciones máximas comprometidas por cada uno de los accionistas a favor del Oferente en el marco de la Oferta, conforme a lo descrito con anterioridad:

	Capital ordinario (EUR)		Préstamo de Hines SC (EUR)	Total (EUR)
	En efectivo	En especie		
Hines SC	197.559.077,20	-	75.000.000,00	272.559.077,20
Grupo Lar Retail	27.031.640,00	70.517.173,50	-	97.548.813,50
<b>Total</b>	<b>224.590.717,20</b>	<b>70.517.173,50</b>	<b>75.000.000,00</b>	<b>370.107.890,70</b>

- (iii) Acuerdos a suscribir de conformidad con lo previsto en el Acuerdo de Inversión y de Accionistas

El Acuerdo de Inversión y de Accionistas prevé:

- a) la terminación del Contrato de Gestión de Inversiones Existente suscrito por Grupo Lar y Lar España y la suscripción de un nuevo acuerdo de gestión, i.e., el Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones, por Grupo Lar Management Services Iberia, S.L.U., filial de Grupo Lar, y Lar España, en los términos previstos en el apartado I.5.1.2(A) de este Folleto,
- b) la suscripción de un acuerdo de gestión de activos por Grupo Lar Management Services Iberia, S.L.U. y el Oferente, en los términos previstos en el apartado I.5.1.3 de este Folleto,
- c) la suscripción de acuerdos de gestión de centros comerciales por Gentalia 2006, S.L.U., filial de Grupo Lar, y cada una de las filiales de Lar España titulares de centros comerciales, y la firma de acuerdos de gerencia por Gentalia 2006, S.L.U. y cada una de las filiales de Lar España que no tienen la gerencia externalizada en terceros, todo ello en los términos previstos en el apartado I.5.1.2(C) de este Folleto, y
- d) la suscripción de un acuerdo de servicios estratégicos por una entidad del grupo Hines, i.e., HREIS Innova, S.L. y Lar España, en los términos previstos en el apartado I.5.1.2(B) de este Folleto.

- (iv) Compensación a favor de Grupo Lar

El Acuerdo de Inversión y de Accionistas establece que Lar España deberá pagar un importe de 8.300.000 euros a Grupo Lar en concepto de compensación por (i) la terminación por cambio de control de Lar España del Contrato de Gestión de Inversiones Existente y su sustitución por el Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones, y (ii) la liquidación de la comisión variable (*performance fee*) prevista en el Contrato de Gestión de Inversiones Existente correspondiente al año 2024.

- (v) Gobierno corporativo del Oferente

El Oferente se regirá por la junta general de accionistas y por un consejo de administración que será responsable de su gestión e, indirectamente, de Lar

España y sus filiales. Salvo que Grupo Lar Retail y Hines SC acuerden otra cosa, el Acuerdo de Inversión y de Accionistas prevé que el consejo de administración del Oferente no nombrará un consejero delegado ni tampoco una comisión ejecutiva.

a) Junta general de accionistas

El régimen de quórum y mayorías será el previsto en la Ley de Sociedades de Capital, salvo cuando se trate de la adopción de las materias reservadas de la junta general de accionistas previstas en el Acuerdo de Inversión y de Accionistas, que requieren en todo caso la asistencia y el voto favorable de Grupo Lar Retail.

En consecuencia, dado que Hines SC y Grupo Lar Retail tienen una participación en el Oferente del 62,5% y 37,5%, respectivamente, los estatutos del Oferente establecen una mayoría reforzada del 70% del capital social del Oferente para la adopción de las referidas materias reservadas, que son las siguientes:

- (a) aumentos de capital social, distintos de los requeridos en una situación de desequilibrio patrimonial del Oferente conforme a la Ley de Sociedades de Capital y/o para llevar a cabo la adquisición de las acciones de Lar España en el marco de la Oferta, siempre y cuando las acciones emitidas se ofrezcan a los accionistas para su suscripción *pari passu*;
- (b) reducciones del capital social, distintas de las necesarias en caso de una situación de desequilibrio patrimonial del Oferente conforme a la Ley de Sociedades de Capital;
- (c) adquisición y cualquier otra operación relativa a las acciones propias del Oferente o de Lar España;
- (d) modificación de los estatutos sociales, en detrimento de los derechos de cualquiera de los socios del Oferente (salvo los requeridos por la normativa aplicable);
- (e) traslado del domicilio social u operativo del Oferente o de Lar España a una dirección fuera de España;
- (f) transformación, fusión, escisión, cesión global de activo y pasivo y transformaciones transfronterizas;
- (g) emisión de obligaciones convertibles o *warrants* con inaplicación o limitación del derecho de suscripción preferente;
- (h) renuncia a la condición de SOCIMI del Oferente o de Lar España;
- (i) exclusión de cotización de Lar España o de cualquiera de sus filiales de las Bolsas españolas; y

- (j) aprobación del sentido del voto del Oferente en la junta general de accionistas de Lar España en relación con cualquiera de las materias referidas en los apartados anteriores.

b) Consejo de administración

Conforme a los estatutos sociales del Oferente, el consejo de administración del Oferente está compuesto por 5 miembros. Con arreglo al Acuerdo de Inversión y de Accionistas, Hines SC tiene derecho a designar a 3 de sus miembros -incluyendo al presidente del consejo de administración- y Grupo Lar Retail tiene derecho a designar a los 2 miembros restantes, así como al secretario no consejero del consejo de administración. Al menos, un 60% de los consejeros del Oferente deberán ser residentes fiscales en España, entre ellos, los consejeros designados a propuesta de Grupo Lar Retail.

El consejo de administración del Oferente quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión al menos 3 de los consejeros, salvo cuando se trate de la adopción de las materias reservadas del consejo de administración previstas en el Acuerdo de Inversión y de Accionistas, en cuyo caso, al menos uno de los consejeros designados por Grupo Lar Retail tiene que estar presente.

El consejo de administración podrá decidir sobre todos los asuntos por mayoría, salvo cuando se trate de la adopción de las materias reservadas del consejo de administración, para las que se requiere en todo caso el voto favorable de los consejeros designados por Grupo Lar Retail.

Las materias reservadas del consejo de administración del Oferente para cuya aprobación se requiere mayoría reforzada son las siguientes:

- (a) inversiones de capital que superen la cantidad anual de 8.000.000 anuales en total;
- (b) incurrir en cualquier endeudamiento que resulte en un incremento del apalancamiento financiero del Oferente, consolidado con el apalancamiento financiero de Lar España, superior al 65%;
- (c) constituir garantías sobre cualquier activo o flujo de caja del Oferente por importe superior a 65.000.000 euros;
- (d) enajenación de cualquier activo de Lar España por debajo del 95% de su valor de mercado, o la adquisición de cualquier activo que supere los 10.000.000 euros anuales en total;
- (e) aprobación de transacciones o acuerdos con partes vinculadas o en beneficio de Hines SC o sus partes vinculadas;
- (f) otorgamiento de poderes o delegación de facultades a cualquier persona en relación con cualquiera de las materias cualificadas anteriormente mencionadas; y

- (g) la aprobación del sentido del voto en el consejo de administración de Lar España en relación con cualquiera de las materias referidas en los apartados anteriores.

(vi) Gobierno corporativo de Lar España

En caso de que la Oferta se liquide, los accionistas se comprometen a promover que el consejo de administración de Lar España esté compuesto por 7 consejeros de la siguiente forma:

- a) 2 consejeros independientes, uno de los cuales será nombrado presidente no ejecutivo del consejo de administración, y cada uno de ellos ejercerá el cargo de presidente de cada una de las dos comisiones delegadas del consejo, i.e., la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad y la Comisión de Auditoría y Control;
- b) 5 consejeros dominicales designados a propuesta del Oferente, de los cuales, 4 serán nombrados a instancias de Hines SC y 1 será nombrado a instancias de Grupo Lar Retail;
- c) al menos, un 60% de los consejeros deberán ser residentes fiscales en España, entre ellos, el consejero designado a propuesta de Grupo Lar Retail; y
- d) en el supuesto de que las acciones de Lar España se excluyan en cualquier momento de negociación del mercado continuo, el consejo de administración estará formado por 5 miembros, 3 de los cuales serán nombrados a propuesta de Hines SC y 2 de los cuales serán nombrados a propuesta de Grupo Lar Retail (igualmente, en este caso al menos un 60% de los consejeros deberán ser residentes fiscales en España, entre ellos, el consejero designado a propuesta de Grupo Lar Retail).

A pesar de la referencia expresa al director financiero prevista en la cláusula 11.21 del Acuerdo de Inversión y de Accionistas, la intención y el acuerdo de las partes es que el Gestor de Activos sea quien se encargue de la operativa ordinaria del Oferente, Lar España y las sociedades de su grupo.

Lar España seguirá contando con los siguientes cargos directivos: el Director Corporativo y Financiero, la Directora Jurídica, el Director de Relación con Inversores y de Comunicación Corporativa y el Director de Auditoría Interna, que podrán ser destituidos o nombrados por el consejo de administración de Lar España.

Las sociedades tenedoras de los activos inmobiliarios estarán administradas por el Oferente, como administrador único, quien estará inicialmente representado por Dña. Lucía Martínez-Noriega Campuzano y, en general, por cualquier otra persona designada por Hines SC en cada momento.

Conforme a lo previsto en los estatutos sociales de Lar España, los acuerdos de su consejo de administración se aprobarán por mayoría de los consejeros

concurrentes a la sesión, presentes o representados. No obstante, según lo previsto en el apartado I.5.1.1(iii)b del Folleto, con arreglo al Acuerdo de Inversión y de Accionistas, el voto de los consejeros dominicales designados a propuesta de Grupo Lar Retail en el Oferente será necesario para aprobar el sentido del voto en el consejo de administración de Lar España en relación con cualquiera de las materias reservadas del consejo de administración del Oferente. El consejo de administración de Lar España no delegará facultades en un consejero delegado ni en una comisión ejecutiva.

(vii) Exclusividad

En virtud del Acuerdo de Inversión y de Accionistas, tanto Hines SC como Grupo Lar han asumido un compromiso de exclusividad en virtud del cual estas entidades se han comprometido a no adquirir, desarrollar, invertir o actuar como gestor de inversiones o de activos, asesor o agente de inversiones o gestor inmobiliario, a favor de cualquier persona distinta de Lar España y de sus filiales (y a hacer que determinadas partes relacionadas con Hines SC y Grupo Lar respeten el referido compromiso de exclusividad), en cada caso con respecto a centros comerciales, parques minoristas o *factory outlets* con un tamaño y cercanía a centros equivalentes de Lar España sujeto a ciertos umbrales previstos en el Acuerdo de Inversión y de Accionistas, en los mismos términos que el compromiso de exclusividad asumido por el Gestor de Activos previsto en el Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones.

(viii) Régimen de transmisión de acciones

Las transmisiones de las acciones del Oferente a terceros (a) deben comprender la totalidad de las acciones del Oferente en poder de cada accionista (esto es, se prohíben expresamente las transmisiones parciales de acciones), (b) sólo podrán llevarse a cabo transcurrido un plazo de 5 años a partir de la liquidación de la Oferta, con una posible prórroga de hasta 4 meses, y (c) están sujetas a (i) un derecho de primera oferta del que son titulares tanto Hines SC como Grupo Lar Retail y que cada uno de ellos podrá ejercitar en caso de que el otro accionista desee transmitir sus acciones en el Oferente, (ii) un derecho de acompañamiento del que es titular Grupo Lar Retail en virtud del cual, en el caso de que se proponga la transmisión de las acciones titularidad de Hines SC a un tercero, dicha propuesta deberá ofrecer también la adquisición de las acciones titularidad de Grupo Lar Retail en los mismos términos y condiciones, y (iii) un derecho de arrastre del que es titular Hines SC, en virtud del cual si este accionista recibe una oferta de un tercero para adquirir la totalidad de sus acciones en el Oferente, Hines SC podrá exigir a Grupo Lar Retail que transmita también sus acciones al tercero, en los mismos términos y condiciones que Hines SC. En relación con el derecho de arrastre, si Hines SC tiene intención de transmitir sus acciones en el Oferente en el marco de un proceso privado y limitado a un número reducido de potenciales compradores (2 o 1), Grupo Lar Retail solo estará obligada a transmitir su participación si el precio ofrecido es, al menos, igual o superior al 95% del *fair market value* acordado por los accionistas del Oferente o, en defecto de acuerdo, calculado por 2 expertos elegidos por las partes de una lista preestablecida.

Junto con la venta de sus acciones, los accionistas del Oferente deberán transmitir un porcentaje igual (calculado como la proporción que guardan las acciones en cuestión con respecto al número total de acciones que posee el accionista transmitente) de cualquier préstamo participativo o cualquier otro instrumento de deuda que posea dicho accionista frente al Oferente. El precio que se atribuirá a dicho préstamo participativo o a cualquier otro instrumento de deuda será igual al valor nominal más los intereses devengados y no pagados y/o las comisiones aplicables.

Las transmisiones (ya sean totales o parciales) de las acciones por parte de un accionista a favor de otro accionista o de cualquier sociedad filial del accionista transmitente son libres y no estarán sujetas a las restricciones indicadas en el párrafo anterior. A estos efectos, se entiende por "filial" cualquier sociedad o entidad que controle o esté controlada por dicha sociedad o entidad o bajo el control común con dicha sociedad.

En el caso de que un accionista incumpla las obligaciones recogidas en el Acuerdo de Inversión y de Accionistas relativas al régimen de transmisión (y, en general, cualquier otra obligación) y este incumplimiento no sea subsanado, el otro accionista podrá requerir al accionista incumplidor que le transmita la totalidad de su participación en el Oferente a un precio equivalente a una cantidad igual al 100% del porcentaje de participación del accionista incumplidor en el Oferente a *fair market value*, quedando en consecuencia el accionista incumplidor obligado a transmitirle la totalidad de su participación.

(ix) Política de distribuciones

El Acuerdo de Inversión y de Accionistas regula los principios generales de la política de distribuciones del Oferente y de Lar España y sus filiales titulares de los activos inmobiliarios, los cuales tienen en cuenta en todo caso las limitaciones aplicables al Oferente y a Lar España derivadas de su naturaleza de SOCIMI.

Los principios generales de la política de distribuciones son las que se prevén a continuación:

- (a) Filiales de Lar España titulares de los activos inmobiliarios: el órgano de administración de estas sociedades procurará distribuir a Lar España un dividendo a cuenta, cuando sea legalmente posible y hasta la cuantía legalmente permitida antes del cierre de cada ejercicio. Adicionalmente, en la medida permitida por la ley, el órgano de administración de estas sociedades procurará distribuir a Lar España, dentro de los 6 primeros meses siguientes al cierre de cada ejercicio, la totalidad del flujo de caja neto distribuible generado por los activos que explotan, neto de gastos, intereses, amortizaciones de deuda e impuestos, teniendo en cuenta el apalancamiento y la política de efectivo establecidos.
- (b) Lar España: el consejo de administración de Lar España procurará distribuir a sus accionistas un dividendo a cuenta, cuando sea legalmente posible y hasta la cuantía legalmente permitida antes del cierre de cada ejercicio. Adicionalmente, en la medida permitida por la ley, el consejo de



administración de Lar España procurará distribuir a sus accionistas, dentro de los 6 primeros meses siguientes al cierre de cada ejercicio, la totalidad del flujo de caja neto distribuible generado por los activos que explota el grupo, neto de gastos, intereses, amortizaciones de deuda e impuestos, teniendo en cuenta el apalancamiento y la política de efectivo establecidos.

El apartado IV.7 de este Folleto incluye un mayor detalle de los planes del Oferente en relación con la política de distribuciones de Lar España.

- (c) Oferente: mientras existan cantidades pendientes en virtud del Préstamo de Hines SC, el consejo de administración del Oferente procurará distribuir a los accionistas únicamente la cantidad de dividendos obligatoria de conformidad con el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "**Ley 11/2009**"), dentro de los 6 primeros meses siguientes al cierre de cada ejercicio y durante el ejercicio mediante dividendos a cuenta o dividendos extraordinarios, dividendos que solo se podrán abonar una vez pagado el Cupón del 3% previsto en el Préstamo de Hines SC. Una vez las cantidades pendientes en virtud del Préstamo de Hines SC hayan sido íntegramente satisfechas, el consejo de administración del Oferente tratará de distribuir todo el flujo de caja neto distribuible, teniendo en cuenta el apalancamiento y la política de efectivo establecidos.

#### I.5.1.2 Contratos de gestión de la Sociedad Afectada y del Oferente

##### (A) Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones

Grupo Lar es el gestor de la cartera de activos inmobiliarios de Lar España en virtud del contrato de gestión de inversiones suscrito el 12 de febrero de 2014, modificado y refundido el 29 de diciembre de 2021 (el "**Contrato de Gestión de Inversiones Existente**").

En el marco de las negociaciones del Acuerdo de Inversión y de Accionistas, Hines SC consideró oportuno sustituir los términos y condiciones actualmente previstos en el Contrato de Gestión de Inversiones Existente por unos nuevos términos y condiciones, en especial, en lo relativo al sistema de remuneración del gestor de los activos de Lar España de forma que se consiga un mayor alineamiento de intereses entre el gestor de los activos y los accionistas de Lar España.

Como consecuencia de lo anterior, Hines SC y Grupo Lar Retail han acordado promover, tras la liquidación de la Oferta, la terminación del Contrato de Gestión de Inversiones Existente y su sustitución por el Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones a suscribir entre una filial de Grupo Lar, i.e., Grupo Lar Management Services Iberia, S.L.U. (el "**Gestor de Activos**") y Lar España (el "**Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones**"). La versión acordada del Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones se adjunta como anexo al Acuerdo de Inversión y de Accionistas. Un resumen de los nuevos términos y condiciones que se incluirán en el Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones se incluye más adelante en este apartado.

Como resultado de dicha resolución, los accionistas del Oferente han acordado el pago por parte de Lar España a Grupo Lar de una compensación por un importe total de 8.300.000 euros, que se ha fijado por referencia (y sin ser superior) a las cantidades que corresponderían a Grupo Lar en virtud del Contrato de Gestión de Inversiones Existente en concepto de (i) liquidación de la comisión variable (*performance fee*) del año 2024 (hasta la fecha de liquidación de la Oferta), y (ii) compensación por terminación en caso de cambio de control (que se fija en dicho contrato en el 0,5% de la última cifra de *net tangible assets* (NTA) reportada y que el Oferente considera una cantidad justa (*fair*) y conforme con los estándares de mercado).

Los principales términos y condiciones del Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones son los siguientes, indicándose también a continuación (si procede) cuáles son las diferencias con respecto al Contrato de Gestión de Inversiones Existente:

(i) Servicios

El Gestor de Activos prestará a Lar España, entre otros, servicios de gestión de su cartera de activos inmobiliarios (en particular para cumplir los objetivos financieros y de gestión de riesgos que defina Lar España), contables, administrativos, de registro, de información, preparación de informes dirigidos a su consejo de administración, estructuración de todas las inversiones de manera que permitan a Lar España cumplir los requisitos del régimen de SOCIMI, informar a Lar España de cualesquiera acontecimientos que puedan poner en peligro sus activos inmobiliarios o afectar a su valor, e invertir y/o desinvertir en activos inmobiliarios.

Los servicios que el Gestor de Activos prestará a Lar España en virtud del Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones son esencialmente los mismos que Lar España recibe conforme al Contrato de Gestión de Inversiones Existente.

A efectos aclaratorios, la modificación estatutaria que el Oferente tiene previsto promover en Lar España tras la liquidación de la Oferta tiene por objeto adaptar el objeto social de Lar España a las actividades que esta sociedad desarrolla en la práctica, entre las que no se encuentra la actividad de promoción, sin que dicha modificación derive de la suscripción del Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones.

(ii) Comisiones

a) Comisión base (*base fee*): a la vista de la nueva estructura de capital de Lar España tras la liquidación de la Oferta (que prevé un aumento del endeudamiento), los accionistas del Oferente han entendido necesario modificar el método de cálculo de la remuneración fija a percibir por el gestor de los activos (actualmente basado en el NAV, tal y como se detalla más adelante) para sustituirlo por otro sistema basado en el GAV que no tenga en cuenta el apalancamiento de Lar España.

De esta manera, conforme al Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones la comisión base mensual se calculará por referencia a un importe anual equivalente a (i) mientras el valor bruto de los activos (*gross asset value* o GAV, por sus siglas en inglés) sea igual o superior a 300.000.000 euros, el 0,42% del valor bruto de los activos del año anterior, con un mínimo de 2.000.000 de euros, o (ii) mientras el valor bruto de los activos sea inferior a 300.000.000 euros, el 0,42% del valor bruto de los activos del año anterior, con un mínimo de 800.000 euros.

Según el dato publicado de GAV a 30 de junio de 2024 de 1.304 millones de euros, que se corresponde con un EPRA NTA de 855 millones de euros, lo que resulta en un EPRA NTA por acción de 10,22 euros, corresponde una comisión base de 5,48 millones de euros.

Como se indica anteriormente, este método de cálculo de la comisión base difiere del previsto en el Contrato de Gestión de Inversiones Existente, que consiste en un porcentaje del 0,62% sobre el valor neto de los activos (*net asset value* o NAV, por sus siglas en inglés). A efectos meramente ilustrativos, a continuación se incluye una tabla que muestra los importes a los que ascendería la comisión base (*base fee*) calculada, por un lado, conforme al Contrato de Gestión de Inversiones Existente y, por otro lado, conforme al Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones, todo ello sobre la base de las cifras recogidas en los estados financieros de Lar España a 31 de diciembre de 2023:

#### Base fee (Contrato de Gestión de Inversiones Existente)

	(Millones de euros)
FY 2023 NAV	898
Base fee	0,62%
<b>Base fee (A)</b>	<b>5,470</b>

#### Base fee (Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones)

	(Millones de euros)
GAV	1,313
Base fee	0,420%
<b>Base fee (B)</b>	<b>5,514</b>
<b>Diferencia del base fee en función del contrato ((B) – (A))</b>	<b>0,044</b>

- b) Comisión variable (*performance fee*): la comisión variable se basará en la TIR de los flujos de caja de Lar España desde la liquidación de la Oferta hasta la terminación del Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones, la fecha en que Hines SC pierda el control sobre Lar España o la fecha en que Lar España distribuya los ingresos de la venta de su participación en la última de sus propiedades. El importe de la comisión variable será (i) si la TIR es superior al 10%, el 1,5% sobre todos los rendimientos en exceso de este 10%, (ii) si la TIR es superior

al 15%, el 2% sobre todos los rendimientos en exceso de este 15% y (iii) si la TIR es superior al 20%, el 3% sobre todos los rendimientos en exceso de este 20%. La comisión variable será cero si no se alcanzan los mencionados umbrales de rentabilidad.

El cálculo anterior, conforme a lo previsto en el Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones, difiere del actualmente previsto en el Contrato de Gestión de Inversiones Existente, dado que en este último la comisión variable (*performance fee*) se calcula en función del crecimiento del EPRA NAV/ NTA por acción y la evolución del precio de la acción de Lar España. Además, en el contrato vigente, la liquidación de dicho importe se realiza anualmente y está limitado a un importe máximo de 1,5 veces la comisión base anual (*base fee*), abonándose a elección de Lar España en efectivo o en acciones propias valoradas a su precio de cierre en una fecha predeterminada.

De este modo, conforme al Contrato de Gestión de Inversiones Existente, el importe del *performance fee* anual es igual al importe mínimo de: (i) la suma de las siguientes cantidades: (a) el 8% del incremento anual del EPRA NAV/NTA (neto de ampliaciones de capital y del reparto de dividendos) que exceda del 8,5% de dicho incremento anual; y (b) el 2% del incremento anual de la capitalización bursátil (neto de ampliaciones de capital y del reparto de dividendos) que exceda del 8,5% de dicho incremento anual, y (ii) el 10% del *high water mark outperformance*, y se encontrará sujeto a un límite total equivalente a 1,5 veces el importe del importe fijo anual.

Con esta modificación en la forma de cálculo de la comisión variable (*performance fee*), el devengo de esta comisión se ha diseñado para incentivar y recompensar al Gestor de Activos por la generación de retornos a los accionistas. De esta manera, esta comisión se basará, en los retornos recibidos por los accionistas en vez de sobre el aumento del NAV y de la cotización de Lar España, lo cual, en opinión de los accionistas del Oferente, consigue un mayor alineamiento de intereses entre el Gestor de Activos y los accionistas de Lar España.

En virtud del Contrato de Gestión de Inversiones Existente, durante el ejercicio 2023: (a) no se ha devengado importe alguno en concepto de *performance fee* de acuerdo con el incremento anual del EPRA NAV/NTA registrado y (b) se han devengado 3.268 miles de euros en concepto de *performance fee* de acuerdo con el incremento anual de la capitalización bursátil, dado que la evolución de la capitalización bursátil durante el año 2023 ha registrado un incremento superior al 8,5%.

De conformidad con lo previsto en el Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones, el Gestor de Activos tiene derecho a percibir pagos anticipados a cuenta de la comisión variable si, en cualquier momento a partir del tercer año tras la liquidación de la Oferta y durante la restante vigencia del referido contrato, la TIR es superior al 10%, 15% o 20%. Concretamente, el Gestor de Activos tendrá derecho a percibir los

siguientes importes en concepto de pago anticipado: (a) si la TIR es superior al 10%, el 50% del 1,5% de cualquier distribución pagada por Lar España a sus accionistas, (b) si la TIR es superior al 15%, el 50% del 2% de cualquier distribución pagada por Lar España a sus accionistas y (c) si la TIR es superior al 20%, el 50% del 3% de cualquier distribución pagada por Lar España a sus accionistas.

A efectos meramente ilustrativos, a continuación se incluye una tabla que muestra los importes a los que ascendería la comisión variable (*performance fee*) calculada, por un lado, conforme al Contrato de Gestión de Inversiones Existente y, por otro lado, conforme al Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones, todo ello sobre la base de las cifras recogidas en los estados financieros de Lar España a 31 de diciembre de 2023:

**Performance fee (Contrato de Gestión de Inversiones Existente)  
(aplicable desde el 1 de enero de 2022\*)**

	(Millones de euros)
FY 2023 <i>performance fee</i>	3,268
FY 2022 <i>performance fee</i>	0,080
<i>Performance fees</i> total de 2 años consecutivos	3,348
<b>Media del <i>performance fee</i> anual (A)</b>	<b>1,674</b>

\* Esta tabla únicamente incluye información correspondiente a los FY 2023 y 2022 dado que el Contrato de Gestión de Inversiones Existente fue modificado y refundido el 29 de diciembre de 2021, momento en el que se previó el *performance fee* previsto en dicho contrato. El *performance fee* previsto en el anterior contrato se basaba en métricas no comparables con las utilizadas en el Contrato de Gestión de Inversiones Existente.

**Performance fee (Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones)**

El cálculo del *performance fee* conforme al Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones se ha realizado sobre la base de las siguientes asunciones:

- (1) El Oferente mantendrá su participación en Lar España durante 5 años.
- (2) Se sobrepasan los umbrales que figuran en el Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones para el devengo de esta comisión.
- (3) El precio de salida asegura una TIR de los flujos de caja de Lar España para los accionistas como sigue:

	(Millones de euros)		
TIR	10%	15%	20%
<i>Performance fee</i> total en el plazo de 5 años, pagadero en el año 5	-	3,219	8,187
<b>Media del <i>performance fee</i> anual (B)</b>	-	0,644	1,637
<b>Diferencia del <i>performance fee</i> en función del contrato ((B) – (A))</b>	<b>(1,674)</b>	<b>(1,030)</b>	<b>(0,037)</b>

- c) Comisión adicional: el Gestor de Activos tendrá derecho a percibir una comisión adicional variable por servicios adicionales a los previstos en

el Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones que acuerde con Lar España de buena fe y en condiciones de mercado, aunque en esta fecha no está previsto que esta comisión vaya a devengarse.

En el Contrato de Gestión de Inversiones Existente esta comisión adicional variable consiste en un porcentaje del coste total (capex excluyendo el terreno) en aquellos supuestos en los que Lar España lleve a cabo inversiones en nuevos activos o tareas de ampliación o mejora de sus activos en cartera. El porcentaje aplicable es de (i) un 4% sobre los costes totales hasta 40.000.000 euros; y (ii) un 3% de los costes totales superiores a 40.000.000 euros.

En 2023, no se ha devengado importe alguno en concepto de comisión variable adicional por actuaciones especiales.

(iii) Plan de negocio

Está previsto que el mismo día en el que el consejo de administración de Lar España apruebe la suscripción por esta sociedad del Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones, este órgano social apruebe un plan de negocio que deberá incluir el presupuesto anual con respecto a los honorarios profesionales en los que se estime vaya a incurrir el Gestor de Activos en relación con las propiedades de Lar España y de sus filiales.

Como tarde 45 días antes del final del periodo al que se refiera el plan de negocio vigente en ese momento, el Gestor de Activos elaborará y presentará al consejo de administración de Lar España un borrador del plan de negocio para el año siguiente para su consideración, comentarios y aprobación, en el que se incluirán las modificaciones que el consejo de administración de Lar España requiera (actuando razonablemente).

(iv) Duración

El Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones estará en vigor hasta el 31 de marzo de 2030, sin perjuicio de la posibilidad de prorrogar dicho plazo en los siguientes supuestos:

- a) el plazo de duración se prorrogará por un máximo de 10 períodos adicionales consecutivos de 1 año, es decir, hasta el 31 de marzo de 2040, a petición de cualquiera de las partes, mediante notificación por escrito con al menos 3 meses de antelación a la fecha de terminación; y
- b) si no se resolviese antes del 31 de marzo de 2040, el Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones se renovará automáticamente con posterioridad por periodos anuales, salvo notificación previa de cualquiera de las partes con al menos 3 meses de antelación a la finalización del plazo contractual en vigor.

Lar España no podrá terminar, de forma unilateral y anticipada, el Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones sin causa justificada. No obstante, se prevé la resolución anticipada automática del Nuevo Contrato de Gestión de Inversión, en su caso, en la primera de las siguientes fechas:

- a) la fecha de introducción o modificación de cualquier ley que tenga el efecto de hacer ilegal o impedir materialmente la prestación por parte del Gestor de Activos a Lar España de los servicios previstos en el Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones; o
- b) la fecha de finalización de la enajenación por parte de Lar España de todos sus activos, tras la aprobación de un acuerdo de la junta general de accionistas de cesar su actividad y operaciones.

Asimismo, cualquiera de las partes podrá instar la resolución del Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones, entre otros, en el caso de incumplimiento contractual de la otra parte o si la otra parte se ve afectada por un cambio de control o una situación de insolvencia, en los términos previstos en el Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones.

El Contrato de Gestión de Inversiones Existente tiene una vigencia de 5 años, desde el 1 de enero de 2022 hasta el 31 de diciembre de 2026.

(v) Exclusividad

El Gestor de Activos se comprometerá, y se asegurará de que sus afiliadas se comprometan, durante la vigencia del Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones, a no adquirir, desarrollar o invertir, ni actuar como gestor de inversiones o activos para ninguna sociedad, distinta de Lar España, con respecto a:

- a) centros comerciales de más de 30.000 m<sup>2</sup> de superficie bruta alquilable, dentro de una distancia de 40 km de cualquier centro comercial propiedad de Lar España, en cada momento;
- b) parques comerciales de más de 20.000 m<sup>2</sup> de superficie bruta alquilable, dentro de una distancia de 30 km desde cualquier parque comercial propiedad de Lar España, en cada momento; y
- c) *factory outlets* con una superficie bruta alquilable superior a 15.000 m<sup>2</sup>, a una distancia máxima de 100 km de cualquier *factory outlet* de Lar España.

El Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones no prevé el derecho de adquisición preferente previsto en el Contrato de Gestión de Inversiones Existente en virtud del cual el gestor de activos está obligado contractualmente a presentar a Lar España cualquier potencial adquisición de un centro o parque comerciales (existente o en desarrollo) dentro de España, siempre que el activo correspondiente cumpla los criterios de inversión incluidos en el plan de negocio de Lar España.

(vi) Facultades

El Gestor de Activos dispondrá de amplias facultades para gestionar los activos de Lar España, si bien el Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones prevé algunas materias cuya ejecución requerirá en todo momento el consentimiento previo del consejo de administración de Lar España, que estará participada mayoritariamente por el Oferente.

Dentro de estas materias se incluyen, entre otras, la adquisición o transmisión de activos, la financiación o refinanciación de activos, incurrir en capex por importe superior a 0,5 millones de euros o la firma o terminación de contratos de alquiler por importe superior a 0,5 millones de euros.

(B) Contrato de Servicios Estratégicos

Con arreglo a lo previsto en el Acuerdo de Inversión y de Accionistas, las partes han acordado que, tras la liquidación de la Oferta, una filial de Hines preste a Lar España una serie de servicios estratégicos, por los que tendrá derecho a percibir una comisión base mensual calculada por referencia a un importe anual equivalente al 0,0609% del valor bruto de los activos, con un mínimo de (i) 300.000 euros anuales, si el valor bruto de los activos es igual o superior a 300.000.000 euros, y (ii) 120.000 euros anuales, si el valor bruto de los activos es inferior a 300.000.000 euros. El Contrato de Servicios Estratégicos lo suscribiría HREIS Innova, S.L. (el “**Asesor Estratégico**”) y Lar España.

Según el dato publicado de GAV a 30 de junio de 2024 de 1.304 millones de euros que se corresponde con un EPRA NTA de 855 millones de euros, lo que resulta en un EPRA NTA por acción de 10,22 euros, corresponde una comisión de 0,79 millones de euros.

El Asesor Estratégico prestará a Lar España, entre otros, servicios estratégicos para realizar presentaciones y recomendaciones de oportunidades adecuadas para Lar España, supervisar y asistir, en caso necesario, la comunicación y actualización a Lar España de los flujos de tesorería de la suscripción de proyectos, coordinar y supervisar, junto con el Gestor de Activos, los procesos de *due diligence* de activos que acometa Lar España, supervisar al Gestor de Activos en la designación de asesores profesionales, incluidos abogados, asesores técnicos, asesores fiscales y contables.

La versión acordada del Contrato de Servicios Estratégicos se adjunta como anexo al Acuerdo de Inversión y de Accionistas.

(C) Otros contratos

Con arreglo a lo previsto en el Acuerdo de Inversión y de Accionistas, las partes han acordado que, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la liquidación de la Oferta, Gentalia 2006, S.L.U., sociedad que se encuentra íntegramente participada por Grupo Lar, suscriba con cada filial de Lar España (a) un acuerdo de gestión relativo a servicios de gestión y recomercialización de la propiedad, que sustituya a los acuerdos de gestión y recomercialización actualmente vigentes



con Gentalia 2006, S.L.U. y (b) un acuerdo de gestión relativo a servicios de gerencia, con aquellas filiales de Lar España respecto de las que Gentalia 2006, S.L.U. tiene suscritos acuerdos de gerencia. Los nuevos contratos que firmen las filiales de Lar España sustituirán a los contratos actualmente en vigor.

La duración de estos acuerdos irá en línea con la duración del Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones. Los términos y condiciones de los nuevos contratos a suscribir por las filiales de Lar España, incluidas las comisiones en ellos previstas, están en línea con los contratos actualmente suscritos por dichas filiales y no suponen un cambio material con respecto a estos últimos.

La versión acordada de estos contratos se adjunta como anexo al Acuerdo de Inversión y de Accionistas.

#### I.5.1.3 Gestión del Oferente

Con arreglo a lo previsto en el Acuerdo de Inversión y de Accionistas, el Gestor de Activos también prestará servicios de gestión de activos al Oferente conforme a un contrato de gestión de activos que entrará en vigor una vez se liquide la Oferta.

Los servicios previstos en el contrato de gestión de activos comprenden, entre otros, la dirección estratégica del Oferente y el asesoramiento a su consejo de administración en materia de gestión de riesgos, reporte al consejo de administración del Oferente de cualquier hecho que pueda afectar al valor del Oferente, preparación y propuesta al consejo de administración del Oferente del plan de negocios del Oferente, reporte al consejo de administración del Oferente de los estados financieros, previsiones de tesorería y cualquier información necesaria para la toma de decisiones, asesoramiento en materia de inversión y desinversión.

Este contrato enumera una serie de materias cuya ejecución requerirá en todo momento el consentimiento previo del consejo de administración del Oferente, el cual está controlado por Hines SC. Estas materias se corresponden con las materias sujetas a consentimiento previstas en el Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones que suscribirá Lar España.

Por la prestación de dichos servicios el Gestor de Activos cobrará una comisión base de 1.000 euros al mes, y tendrá derecho a percibir una comisión de rentabilidad basada en la tasa interna de retorno (TIR) obtenida por el conjunto de los socios del Oferente desde la liquidación de la Oferta hasta la fecha final de su inversión en el Oferente.

El importe de la comisión variable será (una vez deducida cualquier comisión de rentabilidad pagadera por Lar España al Gestor de Activos, en el porcentaje correspondiente al Oferente según su participación en Lar España): (i) si la TIR es superior al 10%, el 5% sobre todos los importes distribuidos en exceso; (ii) si la TIR es superior al 15%, el 6% sobre todos los importes distribuidos en exceso; y (iii) si la TIR es superior al 20%, el 7,5% sobre todos los importes distribuidos en exceso.

La versión acordada de este contrato se adjunta como anexo en el Acuerdo de Inversión y de Accionistas.

### Performance fee (nuevos contratos de gestión de inversiones)

El cálculo del *performance fee* conforme a los nuevos contratos de gestión de inversiones del Oferente y de Lar España se ha realizado sobre la base de las siguientes asunciones:

- (1) El Oferente mantendrá su participación en Lar España durante 5 años.
- (2) Se sobrepasan los umbrales que figuran en los nuevos contratos de gestión de inversiones para el devengo de esta comisión.
- (3) El precio de salida asegura una TIR de los flujos de caja del Oferente o de Lar España para sus respectivos accionistas como sigue:

	(Millones de euros)		
TIR	10%	15%	20%
<i>Performance fee</i> total en el plazo de 5 años, pagadero en el año 5 a nivel de Lar España (A)	-	3,2	8,2
<i>Performance fee</i> total en el plazo de 5 años, pagadero en el año 5 a nivel del Oferente (B)	-	3,8	13,8
<i>Performance fee</i> total en el plazo de 5 años, pagadero en el año 5 (A + B)	-	7	21,9
<b>Media del <i>performance fee</i> anual a nivel de Lar España (C)</b>	-	0,64	1,64
<b>Media del <i>performance fee</i> anual a nivel del Oferente (D)</b>	-	0,75	2,75
<b>Media del <i>performance fee</i> anual (C + D) (E)</b>	-	1,40	4,39
<b>Diferencia entre <i>performance fee</i> de los nuevos contratos de gestión de inversiones (FY 25-30) vs. <i>performance fee</i> del Contrato de Gestión de Inversiones Existente (FY 22-23) (A* - E)</b>	<b>(1,67)</b>	<b>(0,28)</b>	<b>2,72</b>

\* El *performance fee* correspondiente al Contrato de Gestión de Inversiones Existente (FY 22-23) asciende a 1,67 millones de euros, tal y como se indica en el apartado “Media del *performance fee* anual (A)” incluido en la tabla ilustrativa incluida en la sección “Comisión variable (*performance fee*)” de este apartado del Folleto.

A efectos meramente ilustrativos, a continuación se incluye una tabla que muestra el importe al que ascendería la comisión variable a percibir por el Gestor de Activos de conformidad con el Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones a suscribir con Lar España y el nuevo contrato de gestión de inversiones a suscribir entre el Gestor de Activos y el Oferente. A efectos aclaratorios se hace constar que las comisiones percibidas del Oferente por parte del Gestor de Activos provienen únicamente de dicha sociedad (que, a su vez, habrá recibido a través de distribuciones de Lar España en función de su participación resultante en el capital de Lar España), por lo que éstas no tienen impacto alguno para los restantes accionistas de Lar España:

#### I.5.1.4 Compromiso de Aportación de Grupo Lar

El 11 de julio de 2024, Grupo Lar, D. Miguel Pereda Espeso, Hines SC, Grupo Lar Retail y el Oferente suscribieron un compromiso irrevocable de aportación, en virtud del cual Grupo Lar y D. Miguel Pereda Espeso se han comprometido a no aceptar la Oferta con las acciones de Lar España de las que son titulares cada uno de ellos, esto es, (i) 8.466.045 acciones ordinarias de Lar España representativas del 10,12% de su capital social, titularidad de Grupo Lar, y (ii) 30.000 acciones ordinarias de Lar España, representativas del 0,04% de su capital social, titularidad de D. Miguel Pereda Espeso (conjuntamente, las Acciones Inmovilizadas) y a aportar las Acciones Inmovilizadas a

Grupo Lar Retail a cambio de la suscripción de acciones de Grupo Lar, que a su vez se ha comprometido a aportar las Acciones Inmovilizadas al Oferente como contravalor de la suscripción de acciones del Oferente (el “**Compromiso de Aportación de Grupo Lar**”). Ambas aportaciones se realizarán inmediatamente tras la liquidación de la Oferta y a un valor por acción igual al Precio de la Oferta.

Los principales términos y condiciones del Compromiso de Aportación de Grupo Lar son los siguientes:

(i) Formulación de la Oferta

El Oferente se compromete a formular la Oferta en los términos que se describen en el Anuncio Previo.

(ii) Inmovilización y aportación de las Acciones Inmovilizadas

En relación con las Acciones Inmovilizadas, tanto Grupo Lar como D. Miguel Pereda Espeso se han comprometido irrevocablemente a:

- a) no transmitir las acciones en la Oferta ni en ninguna oferta competidora, salvo en caso de que el Oferente desista de la Oferta;
- b) no transmitir, ceder, transferir o disponer de otro modo de ninguna de sus Acciones Inmovilizadas o de los derechos de voto inherentes a las Acciones Inmovilizadas, ni constituir cargas, prendas, gravámenes o cargas, ni conceder ninguna opción u otro derecho sobre ninguna de sus Acciones Inmovilizadas, ni negociar de otro modo con las Acciones Inmovilizadas;
- c) inmovilizarlas hasta la liquidación de la Oferta, a cuyos efectos, Grupo Lar y D. Miguel Pereda Espeso entregarán un certificado acreditativo de esta circunstancia a la mayor brevedad posible y, a más tardar, 5 días hábiles siguientes a la fecha en que el Oferente presente ante la CNMV la solicitud de autorización de la Oferta; y
- d) aportarlas a Grupo Lar Retail y, a su vez, Grupo Lar Retail se ha comprometido irrevocablemente a aportar, inmediatamente después, las Acciones Inmovilizadas al Oferente, en los mismos términos y condiciones y a un valor por acción igual al Precio de la Oferta.

(iii) Ejercicio de los derechos de voto en relación con la Oferta

Tanto Grupo Lar como D. Miguel Pereda Espeso se han comprometido irrevocablemente a ejercer o procurar el ejercicio de los derechos de voto inherentes a sus Acciones Inmovilizadas a los efectos de permitir y facilitar la ejecución de la Oferta y de cualesquiera operaciones relacionadas con la Oferta, y en contra de los acuerdos que sean propuestos en la junta general de accionistas del Oferente y que, de adoptarse, pudieran dar lugar al incumplimiento de cualquiera de las condiciones previstas en el apartado II.3 o pudieran impedir o frustrar, de cualquier modo, la Oferta. Asimismo, cada uno de ellos se ha comprometido a promover la convocatoria del órgano social competente de Lar

España para decidir sobre dicho asunto y para su inclusión en el orden del día de la junta, y ha asumido la obligación de asistir, presente o debidamente representado, a la junta general de accionistas correspondiente.

Asimismo, Grupo Lar se ha comprometido a procurar, en la medida permitida por la legislación aplicable y sujeto al cumplimiento de los deberes legales de los consejeros, a que los consejeros de la Lar España designados por Grupo Lar cumplan los compromisos anteriores y no realicen ninguna actuación que, de producirse, pudiera dar lugar al incumplimiento de alguna de las condiciones establecidas en el apartado II.3 o pudiera impedir o frustrar, de cualquier modo, la Oferta.

(iv) *Standstill*

Grupo Lar y D. Miguel Pereda se comprometen irrevocable e incondicionalmente a no negociar, y a procurar que cualquier persona relacionada con ellos a los efectos del Real Decreto 1066/2007 (en particular en el artículo 5 del Real Decreto 1066/2007) no negocie con ninguna acción de Lar España (*standstill*) hasta la aportación de las Acciones Inmovilizadas al Oferente.

(v) Informe de administradores

Grupo Lar se compromete a procurar, en la medida permitida por la legislación aplicable y sujeto al cumplimiento de los deberes legales de los consejeros, que los consejeros de Lar España por él designados apoyen y voten a favor de la emisión de un informe favorable sobre la Oferta y, en particular, sobre el Precio de la Oferta.

Se adjunta como **Anexo 20** una copia del Compromiso de Aportación de Grupo Lar, redactado en inglés, junto con su traducción jurada al castellano.

#### I.5.1.5 Compromiso de Aceptación y Reinversión de Eurosazor

El 11 de julio de 2024, Eurosazor, accionista de Lar España titular de 563.265 acciones ordinarias de Lar España representativas del 0,67% de su capital social, Grupo Lar Retail y el Oferente suscribieron un compromiso de aceptación y reinversión (el "**Compromiso de Aceptación y Reinversión de Eurosazor**").

Los principales términos y condiciones del Compromiso de Aceptación y Reinversión de Eurosazor se resumen a continuación:

- (i) Formulación de la Oferta: el Oferente confirma su intención de formular la Oferta en los principales términos y condiciones previstos en el Anuncio Previo.
- (ii) Compromiso de aceptar la Oferta: en relación con sus acciones de Lar España, Eurosazor se ha comprometido irrevocable e incondicionalmente a:
  - a) aceptar la Oferta con respecto a todas sus acciones de Lar España (incluso en el caso de ofertas públicas de adquisición competidoras que ofrezcan una contraprestación superior al Precio de la Oferta, ya sea en efectivo o como

canje de valores o como combinación de efectivo y acciones) dentro de los 5 primeros días hábiles bursátiles del periodo de aceptación de la Oferta, y se compromete además a no revocar dicha aceptación;

- b) en ningún caso, salvo que la Oferta sea retirada por el Oferente o no sea autorizada por la CNMV, a aceptar cualquier oferta de un tercero en relación con sus acciones de Lar España;
  - c) a reinvertir en Grupo Lar Retail los ingresos obtenidos por la venta de sus acciones de Lar España en la Oferta inmediatamente después de la liquidación de la Oferta, simultáneamente y *pari passu* con la aportación por Grupo Lar y D. Miguel Pereda Espeso de las Acciones Inmovilizadas a Grupo Lar Retail, a cambio de la asunción de participaciones sociales de nueva creación de Grupo Lar Retail. Se hace constar que la valoración implícita de las acciones subyacentes de Lar España a los efectos de la reinversión a realizar por Eurosazor a través de Grupo Lar Retail será el Precio de la Oferta.
- (iii) Ejercicio de los derechos de voto de las acciones de Lar España en relación con la Oferta: Eurosazor se ha comprometido irrevocablemente a ejercer, o procurar el ejercicio, de los derechos de voto vinculados a sus acciones de Lar España, a los efectos de permitir y asistir en la implementación de la Oferta y de cualesquiera operaciones relacionadas con la Oferta.
- (iv) No negociar con acciones de Lar España (*standstill*): sin perjuicio de su obligación de aceptar la Oferta según lo establecido anteriormente, Eurosazor se ha comprometido irrevocable e incondicionalmente a no negociar, y a procurar que cualquier persona relacionada con ella a los efectos del Real Decreto 1066/2007 (en particular en el artículo 5 del Real Decreto 1066/2007) no negocie con ninguna acción de Lar España hasta la liquidación de la Oferta.

Se adjunta como **Anexo 21** una copia del Compromiso de Aceptación y Reinversión de Eurosazor, redactado a doble columna español/inglés.

#### I.5.1.6 Compromiso Irrevocable de Brandes Investment Partners, L.P.

El día 11 de julio de 2024, el Oferente suscribió un compromiso irrevocable de aceptación de la Oferta con Brandes (el “**Compromiso Irrevocable de Brandes**”), un asesor de inversiones registrado en EE.UU. que presta servicios de asesoramiento discrecional en materia de inversiones a particulares e inversores institucionales, con poder para comprar y vender discrecionalmente acciones en su nombre y para ejercer los derechos de voto vinculados a una parte de dichas acciones en nombre de aquellos particulares e inversores institucionales que hayan otorgado a Brandes discrecionalidad para hacerlo. Dichos particulares e inversores institucionales son titulares efectivos de 9.039.045 acciones de Lar España, representativas del 10,80% de su capital social. Brandes ha suscrito el Compromiso Irrevocable de Brandes en su condición de asesor de inversiones de los referidos particulares e inversores institucionales que son los beneficiarios últimos de las referidas acciones de Lar España.

Los principales términos y condiciones del Compromiso Irrevocable de Brandes se resumen a continuación:

- (i) Formulación de la Oferta: el Oferente se compromete a formular la Oferta en los principales términos y condiciones previstos en el Anuncio Previo.
- (ii) Compromiso de aceptar la Oferta: Brandes, en nombre de los particulares e inversores institucionales a los que Brandes presta servicios de asesoramiento discrecional en materia de inversiones, se compromete irrevocable e incondicionalmente a:
  - a) Aceptar la Oferta con respecto a todas sus acciones de Lar España (incluso en el supuesto de ofertas públicas de adquisición competidoras que ofrezcan una contraprestación superior al Precio de la Oferta, ya sea en efectivo o como canje de acciones o como combinación de efectivo y acciones) dentro de los 5 primeros días hábiles bursátiles del período de aceptación de la Oferta y se compromete además a no revocar dicha aceptación.
  - b) En ningún caso, salvo que la Oferta sea retirada por el Oferente o no sea autorizada por la CNMV, aceptar ninguna oferta de terceros en relación con sus acciones de Lar España.
- (iii) Ejercicio de los derechos de voto vinculados a las acciones de Lar España: Brandes, en nombre de los particulares e inversores institucionales a los que Brandes presta servicios de asesoramiento discrecional en materia de inversiones respecto de los cuales tiene poder discrecional de voto, se compromete irrevocablemente a ejercer o procurar el ejercicio de los derechos de voto vinculados a sus acciones de Lar España a los efectos de permitir y asistir en la implementación de la Oferta y de cualesquiera operaciones relacionadas con la Oferta.

Brandes se ha comprometido a realizar sus mejores esfuerzos para solicitar a aquellos particulares e inversores institucionales respecto de los que Brandes no tenga poder discrecional de voto que cumplan con el compromiso del párrafo anterior.

- (iv) No negociar con acciones de Lar España (*standstill*): Sin perjuicio de su obligación de aceptar la Oferta según lo establecido anteriormente, Brandes se ha comprometido irrevocable e incondicionalmente a no negociar, y a hacer que cualquier persona relacionada con ella (incluyendo cualquier cliente) a los efectos del Real Decreto 1066/2007 (en particular en el artículo 5 del Reglamento 1066/2007) no negocie, hasta la liquidación de la Oferta, con acciones de Lar España en nombre de los particulares e inversores institucionales a los que Brandes presta servicios de asesoramiento discrecional en materia de inversiones (salvo y con excepción del cierre por parte de cualquiera de dichos particulares e inversores institucionales de sus cuentas con Brandes).

El día 18 de julio, el Oferente y Brandes firmaron una adenda (*amendment agreement*) al Compromiso Irrevocable de Brandes para modificar su Expositivo VII a fin de dejar claro que Brandes tiene obligación de aceptar la Oferta con las acciones de Lar España titularidad de los particulares e inversores institucionales a los que Brandes presta sus servicios de asesoramiento discrecional en materia de inversiones (9.039.045 acciones de Lar España, representativas del 10,80% de su capital social), que no incluirán a tales

efectos ninguna otra acción de Lar España que pudiera adquirir adicionalmente Brandes (a efectos aclaratorios, Brandes no podrá adquirir acciones de Lar España en virtud de su compromiso de *standstill*, que seguirá vigente en los términos acordados).

Se adjunta como **Anexo 22** una copia del Compromiso Irrevocable de Brandes y de la adenda al Compromiso Irrevocable de Brandes (*amendment agreement*), redactados en inglés, junto con sus traducciones juradas al castellano.

Brandes, asimismo, no tiene ningún tipo de vinculación con el Oferente, ni con sus accionistas directos o indirectos, y estos no son clientes de Brandes a los que Brandes preste sus servicios de asesoramiento discrecional en materia de inversiones.

#### I.5.1.7 Compromiso Irrevocable de Castellana Properties

Con posterioridad a la admisión a trámite de la solicitud de autorización de la Oferta, que fue presentada con fecha de 23 de julio de 2024, el Oferente mantuvo contactos con Castellana Properties, accionista titular de 24.090.411 acciones de Lar España representativas del 28,78% del capital social, en relación con la posible aceptación de la Oferta por parte de Castellana Properties con respecto a sus acciones de Lar España.

Como resultado de esos contactos, el día 2 de octubre de 2024 el Oferente y Castellana Properties suscribieron un acuerdo en virtud del cual el Oferente se comprometió a incrementar el precio inicial de la Oferta en 0,20 euros por acción de Lar España (pasando de 8,10 euros por acción a 8,30 euros por acción) y, a cambio, Castellana Properties se comprometió irrevocablemente a aceptar la Oferta con respecto a sus acciones de Lar España (el “**Compromiso Irrevocable de Castellana Properties**”).

Los principales términos y condiciones del Compromiso Irrevocable de Castellana Properties se resumen a continuación:

- (i) Mejora de la contraprestación de la Oferta: el Oferente se compromete a incrementar el Precio de la Oferta inicial, de 8,10 euros por acción, en 0,20 euros por acción, fijándolo en 8,30 euros por acción en efectivo.
- (ii) Compromiso de aceptar la Oferta: Castellana Properties se compromete irrevocable e incondicionalmente a:
  - a) Aceptar la Oferta con respecto a todas las acciones que Castellana Properties tiene en Lar España (incluso en el supuesto de ofertas públicas de adquisición competidoras que ofrezcan una contraprestación superior al Precio de la Oferta, ya sea en efectivo o como canje de acciones o como combinación de efectivo y acciones) dentro de los 5 primeros días hábiles bursátiles del período de aceptación de la Oferta y se compromete además a no revocar dicha aceptación.
  - b) En ningún caso, salvo que la Oferta sea retirada por el Oferente, la autorización de la Oferta sea denegada por la CNMV o el acuerdo hubiera sido resuelto (por incumplimiento), aceptar ninguna oferta de terceros en relación con sus acciones de Lar España.

- (iii) Ejercicio de los derechos de voto de las acciones de Lar España en relación con la Oferta: Castellana Properties se ha comprometido a ejercer, o procurar el ejercicio, de los derechos de voto vinculados a sus acciones de Lar España, en contra de los acuerdos que pudieran resultar en el incumplimiento de alguna condición de la Oferta o impedir o frustrar la Oferta.
- (iv) No negociar con acciones de Lar España (*standstill*): Sin perjuicio de su obligación de aceptar la Oferta según lo establecido anteriormente, Castellana Properties se ha comprometido a no negociar, y a procurar que cualquier entidad de su grupo no negocie, con ninguna acción de Lar España hasta la liquidación de la Oferta.

Se adjunta una copia del Compromiso Irrevocable de Castellana Properties, junto con su traducción jurada al castellano, como **Anexo 23**.

Al margen del Compromiso Irrevocable de Castellana Properties, Castellana Properties no ha suscrito ningún otro acuerdo con el Oferente o sus accionistas en relación con la Oferta o con Lar España.

Salvo por lo anterior, no existe ningún acuerdo de ninguna naturaleza en relación con la Oferta que haya sido suscrito, por una parte, por el Oferente o cualquiera de las entidades referidas en el apartado I.4.1.4, y, por otra parte, por Lar España, cualquiera de sus accionistas, cualquiera de los titulares de instrumentos financieros sobre acciones de Lar España o cualquiera de los miembros de su consejo de administración.

No se ha reservado ninguna ventaja a los accionistas de España ni a ninguno de los miembros del consejo o del equipo directivo de Lar España.

### **I.5.2 Miembros pertenecientes a los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada y del Oferente simultáneamente**

D. Miguel Pereda Espeso, presidente y consejero delegado de Grupo Lar, consejero del Oferente y administrador solidario de Grupo Lar Retail, es consejero dominical de Lar España en representación de Grupo Lar y vicepresidente del consejo de administración de Lar España.

Además, Grupo Lar es el gestor de los activos de Lar España en virtud del Contrato de Gestión de Inversiones Existente.

Salvo por lo anterior, no hay otras personas físicas o jurídicas que pertenezcan simultáneamente a los órganos de administración, dirección y control del Oferente y de Lar España y las sociedades que conforman la estructura accionarial y de control del Oferente descrita en el apartado I.4.

### **I.5.3 Acciones del Oferente pertenecientes a la Sociedad Afectada**

D. Miguel Pereda Espeso, presidente y consejero delegado de Grupo Lar, es accionista directo de Grupo Lar y miembro de la familia Pereda. Grupo Lar está controlada por la familia Pereda, que es titular (a través de la participación individual en el capital de varios de sus miembros, que no han suscrito ningún pacto de sindicación del voto entre sí) del 99,95% de los derechos de voto de Grupo Lar.



A su vez, D. Miguel Pereda Espeso es accionista indirecto del Oferente (a través de la referida participación en Grupo Lar, entidad que controla Grupo Lar Retail, accionista directo del Oferente) y será socio de Grupo Lar Retail tras la aportación de las Acciones Inmovilizadas de las que es titular.

Salvo por lo anterior, ninguna acción del Oferente pertenece, directa o indirectamente, a Lar España, los administradores de Lar España, las sociedades que integran el grupo de Lar España o los administradores de las sociedades de su grupo nombrados a propuesta de Lar España.

## **I.6. Acciones de la Sociedad Afectada pertenecientes al Oferente**

### **I.6.1 Acciones de la Sociedad Afectada pertenecientes al Oferente**

La suscripción del Acuerdo de Inversión y de Accionistas descrito en el apartado I.5.1.1 de este Folleto, del que se deriva entre otros, la formulación de la Oferta por el Oferente y el compromiso de Grupo Lar y D. Miguel Pereda Espeso de aportar sus acciones de Lar España al Oferente tras la liquidación de la Oferta, determina que Hines SC actúe en concierto con Grupo Lar y D. Miguel Pereda Espeso a los efectos del artículo 5 del Real Decreto 1066/2007, en la medida en que colaboran en virtud de un acuerdo para que Hines SC, a través del Oferente, adquiera el control de Lar España.

Ni el Oferente ni ninguna de las entidades pertenecientes al mismo grupo de sociedades que el Oferente, ni HEREP III, ni HEREI, ni HLIM, ni Hines HEREP, ni HGREH, ni D. Jeffrey C. Hines, ni Dña. Laura E. Hines-Pierce como personas que controlan en última instancia al Oferente, ni ninguna de las sociedades controladas por ellos ni los fondos gestionados o asesorados por sociedades o entidades controladas por HGREH ni las sociedades controladas por dichos fondos o, de acuerdo con el leal saber y entender del Oferente, tras haber hecho las comprobaciones oportunas, ninguno de sus respectivos administradores, son titulares, directa o indirectamente, de acciones de Lar España, o de valores o instrumentos financieros que puedan otorgar derechos de suscripción o adquisición de las acciones de Lar España.

Grupo Lar es titular de 8.466.045 acciones de Lar España, representativas del 10,12% de su capital social y su presidente ejecutivo, D. Miguel Pereda Espeso, es titular de 30.000 acciones de Lar España, representativas del 0,04% de su capital social, que serán aportadas a Grupo Lar Retail y, posteriormente, inmediatamente después de la liquidación de la Oferta, al Oferente, en los términos del Compromiso de Aportación de Grupo Lar descrito en el apartado I.5.1.4 de este Folleto, cuyos derechos de voto se atribuyen al Oferente y, en última instancia, a D. Jeffrey C. Hines y a Dña. Laura E. Hines-Pierce en aplicación de los criterios de cómputo de los derechos de voto previstos en el artículo 5.1.b) del Real Decreto 1066/2007.

Hines SC y Grupo Lar no actúan concertadamente con ninguna otra persona o entidad y los compromisos irrevocables de aceptación de la Oferta y el acuerdo irrevocable de aceptación de la Oferta que contempla la posterior reinversión, i.e., el Compromiso de Aceptación y Reinversión de Eurosazor, suscritos con accionistas de Lar España que se describen en los apartados I.5.1.5, I.5.1.6 y I.5.1.7 de este Folleto, no suponen una

acción concertada, ni la atribución a la Sociedad Oferente, ni a Hines SC, ni a Grupo Lar de derechos de voto de Lar España, de conformidad con las reglas de cómputo previstas en el artículo 5 del Real Decreto 1066/2007.

Las siguientes personas, que ejercen cargos de administración en sociedades del grupo al que pertenece Grupo Lar, son titulares de las acciones de Lar España que se indican a continuación, cuyos derechos de voto se atribuyen al Oferente y, en última instancia, a D. Jeffrey C. Hines y a Dña. Laura E. Hines-Pierce en aplicación de los criterios de cómputo de derechos de voto previstos en el artículo 5.1.a) del Real Decreto 1066/2007:

Persona	Puesto	Acciones de Lar España	% del capital social de Lar España
D. Jaime Pereda Espeso	Miembro del consejo de administración de Grupo Lar	1.906	0,002%
D. José Manuel Llovet	Administrador solidario de Grupo Lar Retail	1.914	0,002%
Dña. María Isabel Plaza	Administradora solidaria de Grupo Lar Retail y consejera de Gentalia 2006, S.L.U., sociedad filial de Grupo Lar	3.200	0,004%
D. Sergio García García	Consejero de Grupo Lar Tech, S.L., sociedad filial de Grupo Lar	2.932	0,004%
Total	-	9.952	0,012%

Salvo por lo anterior, ninguna otra entidad perteneciente al grupo de sociedades de Grupo Lar o, según el leal saber y entender del Oferente tras haber realizado las comprobaciones oportunas, a sus administradores, son titulares, directa o indirectamente, de acciones de Lar España ni de valores o instrumentos financieros que puedan otorgar derechos de suscripción o adquisición de las acciones de Lar España.

Por lo tanto, el porcentaje de derechos de voto atribuibles al Oferente y, en última instancia, a D. Jeffrey C. Hines y a Dña. Laura E. Hines-Pierce a los efectos del artículo 5 del Real Decreto 1066/2007 es 10,17%, correspondiente a 8.505.997 acciones de Lar España.

## **I.6.2 Acciones propias de la Sociedad Afectada**

Conforme a la información pública disponible a fecha 21 de noviembre de 2024, Lar España mantiene 58.130 acciones propias que representan el 0,07% de su capital social.

## **I.7. Operaciones con acciones de la Sociedad Afectada**

En los 12 meses previos a la fecha del Anuncio Previo, D. Sergio García García, consejero de Grupo Lar Tech, S.L., sociedad filial de Grupo Lar, adquirió 2.932 acciones de Lar España, representativas del 0,004% de su capital social, a un precio de 6,81 euros por acción. Esta adquisición se realizó el 10 de marzo de 2024.

El Oferente ha suscrito los siguientes acuerdos con accionistas de Lar España:

- (i) Eurosazor se ha comprometido irrevocablemente a aceptar la Oferta con respecto a sus acciones de Lar España (563.265 acciones ordinarias de Lar España representativas del 0,67% de su capital social) y a reinvertir en Grupo Lar Retail los ingresos obtenidos por la venta de sus acciones de Lar España en la Oferta inmediatamente después de la liquidación de la Oferta, en los términos del Compromiso de Aceptación y Reinversión de Eurosazor descrito en el apartado I.5.1.5 del Folleto.
- (ii) Brandes Investment Partners, L.P., en su condición de asesor de inversiones de clientes que son titulares efectivos de determinadas acciones de Lar España (9.039.045 acciones ordinarias de Lar España representativas del 10,80% de su capital social), se ha comprometido irrevocablemente a aceptar la Oferta con respecto a dichas acciones, en los términos del compromiso irrevocable descrito en el apartado I.5.1.6 del Folleto.
- (iii) Castellana Properties se ha comprometido irrevocablemente a aceptar la Oferta con respecto a las acciones de Lar España titularidad de Castellana Properties (24.090.411 acciones ordinarias de Lar España representativas del 28,78% de su capital social), en los términos del compromiso irrevocable descrito en el apartado I.5.1.7 del Folleto.

El Oferente hace constar que los compromisos irrevocables relativos a la Oferta mencionados en los apartados (i) a (iii) anteriores no constituyen acción concertada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 1066/2007.

Eurosazor no ha realizado operaciones con acciones de Lar España o con valores o instrumentos financieros que otorguen derechos de suscripción o adquisición sobre las acciones de Lar España en los 12 meses previos a la fecha del Anuncio Previo (esto es, desde el 12 de julio de 2023) hasta el 11 de julio de 2024. La anterior información ha sido facilitada por Eurosazor al Oferente en respuesta a su solicitud de confirmación como resultado del requerimiento de la CNMV al Oferente.

En virtud del Compromiso de Aceptación y Reinversión de Eurosazor, Eurosazor se ha comprometido irrevocable e incondicionalmente desde la fecha de suscripción de dicho compromiso (11 de julio de 2024) a no negociar, y a procurar que cualquier persona relacionada con ella a los efectos del Real Decreto 1066/2007 (en particular en el artículo 5 del Real Decreto 1066/2007) no negocie con ninguna acción de Lar España hasta la liquidación de la Oferta.

En los 12 meses previos a la fecha del Anuncio Previo (desde el 12 de julio de 2023) hasta el 11 de julio de 2024, Brandes ha adquirido un total de 495.738 acciones de Lar

España, a un precio por acción de entre 5,39 euros y 7,30 euros, y ha vendido 1.018.612 acciones de Lar España, a un precio por acción de entre 5,52 euros y 7,59 euros (no habiendo realizado en dicho periodo operaciones sobre otros valores o instrumentos financieros que otorguen derechos de suscripción o adquisición sobre las acciones de Lar España), en nombre de los particulares e inversores institucionales a los que Brandes presta sus servicios de asesoramiento discrecional en materia de inversiones referidos en el apartado I.5.1.6 de este Folleto. Esta información ha sido facilitada por Brandes al Oferente en respuesta a su solicitud de confirmación como resultado del requerimiento de la CNMV al Oferente.

Se adjunta como **Anexo 24** el detalle de las operaciones con acciones de Lar España realizadas por Brandes en nombre de los particulares e inversores institucionales a los que Brandes presta sus servicios de asesoramiento discrecional en materia de inversiones en los 12 meses previos a la fecha del Anuncio Previo.

En virtud del Compromiso Irrevocable de Brandes, Brandes se ha comprometido irrevocable e incondicionalmente a no negociar, y a hacer que cualquier persona relacionada con ella (incluyendo cualquier cliente) a los efectos del Real Decreto 1066/2007 (en particular en el artículo 5 del Reglamento 1066/2007) no negocie, desde la fecha de suscripción del compromiso (11 de julio de 2024) hasta la liquidación de la Oferta, con acciones de Lar España en nombre de los particulares e inversores institucionales a los que Brandes presta servicios de asesoramiento discrecional en materia de inversiones (salvo y con excepción del cierre por parte de cualquiera de dichos particulares e inversores institucionales de sus cuentas con Brandes).

En los 12 meses previos a la fecha del Anuncio Previo (desde el 12 de julio de 2023) hasta el 2 de octubre de 2024, Castellana Properties ha adquirido un total de 2.577.952 acciones de Lar España, a un precio por acción de entre 5,30 euros y 7,25 euros (no habiendo realizado en dicho periodo operaciones sobre otros valores o instrumentos financieros que otorguen derechos de suscripción o adquisición sobre las acciones de Lar España). Esta información ha sido facilitada por Castellana Properties al Oferente en respuesta a su solicitud de confirmación como resultado del requerimiento de la CNMV al Oferente.

Se adjunta como **Anexo 25** el detalle de las operaciones con acciones de Lar España realizadas por Castellana Properties en los 12 meses previos a la fecha del Anuncio Previo y hasta el 2 de octubre de 2024.

En virtud del Compromiso Irrevocable de Castellana Properties, Castellana Properties se ha comprometido irrevocable e incondicionalmente a no negociar, y a procurar que cualquier entidad de su grupo no negocie, con ninguna acción de Lar España desde la fecha de suscripción de dicho compromiso (2 de octubre de 2024) hasta la liquidación de la Oferta.

Salvo por lo anterior, en los 12 meses previos a la fecha del Anuncio Previo y en el período comprendido entre la fecha del Anuncio Previo y la fecha de este Folleto, ni el Oferente, ni Grupo Lar, ni las sociedades de su mismo grupo o sus socios, ni las sociedades del grupo a los que pertenecen HLIM y HEREI, ni los fondos gestionados por ellos, entre los que se encuentra HEREP III, ni HGREH, ni D. Jeffrey C. Hines ni Dña. Laura E. Hines-Pierce como personas que controlan en última instancia al

Oferente, ni ninguna sociedad o entidad controlada por ellos, ni los fondos gestionados o asesorados por sociedades o entidades controladas por HGREH, ni las sociedades controladas por dichos fondos, ni ninguna persona que pudiera considerarse que actúa de manera concertada con cualquiera de los anteriores o, de acuerdo con el leal saber y entender del Oferente, tras haber realizado las comprobaciones oportunas, ninguno de sus respectivos administradores, ha llevado a cabo, ni ha acordado realizar, directa o indirectamente, individualmente o en concierto con otros o de cualquier otro modo, ninguna operación con acciones de Lar España ni con valores o instrumentos financieros que otorguen derechos de suscripción o adquisición sobre las acciones de Lar España.

Ni el Oferente ni ninguna de las personas indicadas en el apartado I.4 de este Folleto ha celebrado ningún otro acuerdo con ninguna persona para adquirir, directa o indirectamente, por sí o por persona interpuesta, o de forma concertada, acciones de Lar España, ni en la Oferta ni al margen de la Oferta hasta la fecha de publicación del resultado de la Oferta. No obstante, el Oferente se reserva el derecho a adquirir valores de Lar España en cualquier momento, si bien reconoce que, en virtud del artículo 32 del Real Decreto 1066/2007, dicha adquisición determinaría la eliminación de las condiciones estipuladas en el apartado II.3.1 y la obligación de comunicar la adquisición a la CNMV en el mismo día, indicando los precios pagados o acordados.

Asimismo, sin perjuicio de las demás consecuencias previstas en el citado artículo, si la adquisición se efectuase a un precio superior al ofrecido en la Oferta, el Precio de la Oferta se incrementaría automáticamente hasta ese nuevo precio y el Oferente estaría obligado a ampliar la garantía constituida en los 3 días hábiles siguientes a la adquisición. En ese caso, el Oferente deberá difundir públicamente dicha circunstancia, a través de la correspondiente comunicación de información privilegiada, con el detalle del precio pagado o acordado.

## **I.8. Actividad y situación económico-financiera del Oferente**

### **I.8.1 Respecto del Oferente**

El Oferente es un vehículo de propósito especial constituido el 30 de mayo de 2022 y sus acciones fueron adquiridas el pasado 5 de julio de 2024 por Hines SC y Grupo Lar Retail con el fin de formular la Oferta.

Desde su constitución, el Oferente no ha desarrollado ninguna actividad con excepción de (i) la adopción de los acuerdos necesarios para aprobar la adquisición de las acciones de Lar España, formular la Oferta, obtener un aval bancario para la Oferta, así como las actividades relacionadas las anteriores (incluida la financiación correspondiente); (ii) la suscripción de los contratos en relación con la Oferta descritos en el apartado I.5; (iii) la firma de la documentación relativa a la financiación de la Oferta, tal como se establece en el apartado II.4.2; y (iv) todas las demás actividades y actuaciones relacionadas con la Oferta.

En la siguiente tabla se muestran las principales cifras económico-financieras del Oferente a 4 de noviembre de 2024:

El Oferente	Euros (€) (a 4 de noviembre de 2024)
Patrimonio neto (fondos propios de accionistas)	750.920,96
Importe neto de la cifra de negocios	0
Activos totales	751.023,68
Posición financiera neta	751.023,68
Resultado neto	(1.272.771,71)

Asimismo, en la siguiente tabla se muestran las principales cifras económico-financieras del Oferente a 31 de diciembre de 2023 (conforme a lo previsto en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado del 31 de diciembre de 2023):

El Oferente	Euros (€) (a 31 de diciembre de 2023)
Patrimonio neto (fondos propios de accionistas)	13.730,05
Importe neto de la cifra de negocios	0
Activos totales	13.730,05
Posición financiera neta	13.481,81
Resultado neto del ejercicio	(61,37)

Se adjunta como **Anexo 26** una certificación con los estados financieros no auditados del Oferente a 4 de noviembre de 2024, que incluyen el balance de situación correspondiente al periodo comprendido entre el 31 de diciembre de 2023 y el 4 de noviembre de 2024, y certificación registral de las cuentas anuales del Oferente correspondientes al ejercicio finalizado del 31 de diciembre de 2023.

### I.8.2 Respetto de los accionistas del Oferente

El Oferente está participado íntegramente, de forma directa, por Hines SC y Grupo Lar Retail que, a su vez, están íntegramente participadas por HEREP III y Grupo Lar, respectivamente.

Hines es un inversor, promotor y operador global de activos inmobiliarios. Fundada en 1957 por Gerald D. Hines, la empresa opera hoy en día en 30 países y gestiona una cartera de 93,2 miles de millones de dólares en activos de alta calidad y con exposición a sectores como el residencial, logístico, *retail*, oficinas y otros usos mixtos. Sus equipos locales, que operan en los distintos países, cubren y gestionan un total de 857 propiedades repartidas a nivel global y con una superficie total acumulada de 823 millones de metros cuadrados.

Por lo que respecta a Hines SC, esta sociedad es titular de una participación directa del 62,5% en el Oferente, fue constituida el 8 de septiembre de 2022 y fue adquirida como vehículo de propósito especial para la formulación de la Oferta y, por consiguiente, no ha desarrollado ninguna actividad distinta de las relacionadas con la Oferta hasta la fecha. Por su parte, HEREP III es una entidad sin personalidad jurídica constituida en Luxemburgo y participada en un 76,68% por Feeder. El capital restante es propiedad de otros inversores institucionales y de la familia y empleados de Hines, como se describe en el organigrama del apartado I.4.1.4 anterior).

El objetivo de HEREP III es adquirir una cartera diversificada de inversiones inmobiliarias comerciales y residenciales de primera calidad en los principales mercados europeos en nombre de inversores institucionales. HEREP III cuenta con una amplia flexibilidad en todos los sectores inmobiliarios y la cartera se centra en gran medida en inversión temática en segmentos en los que Hines ve sólidos fundamentos y potencial para crear valor a través de iniciativas activas utilizando la plataforma verticalmente integrada de Hines y su experiencia ESG en el mercado.

En la siguiente tabla se muestran las principales cifras económico-financieras de Feeder correspondientes al período finalizado el 31 de diciembre de 2023, que es la última información financiera auditada actualmente disponible:

Feeder	Miles de euros (€) (a 31 diciembre 2023)
Activo no corriente total	92.671
Activo corriente total	51
Pasivo corriente total	51
Aportaciones al capital	100,071
Resultado neto del ejercicio	(7.400)
Activos netos totales	92.722

Se adjunta como **Anexo 27** una copia de los estados financieros auditados de Feeder correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, junto con su informe de auditoría, ambos redactados en inglés, junto con su traducción jurada al castellano.

El informe de auditoría correspondiente a los estados financieros auditados de Feeder correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023 no contiene salvedades.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1711 de la Ley de Luxemburgo de 10 de agosto de 1915 relativa a compañías mercantiles, en su redacción vigente, ni HEREP III Master ni Hines SC tienen obligación de formular cuentas consolidadas. Asimismo, en relación con el fondo HEREP III, no existe requerimiento legal en Luxemburgo aplicable a las sociedades comanditarias especiales de nacionalidad luxemburguesa (SCSp) que obligue a estas entidades a poner a disposición del público sus cuentas anuales individuales o consolidadas.

Por otra parte, Grupo Lar Retail, que es titular de una participación indirecta del 37,5% en el Oferente, es un vehículo de inversión controlado y participado mayoritariamente por Grupo Lar, que es una empresa privada fundada en 1969 por la familia Pereda y especializada en la inversión, desarrollo y gestión de activos inmobiliarios, con foco en Europa y Latinoamérica. Además de estas actividades de gestión de activos inmobiliarios, Grupo Lar también desarrolla actividades de inversión y gestión de capitales o promoción inmobiliaria dentro de sus líneas de negocio. Grupo Lar gestiona activos por valor de 4.000 millones de euros en 5 países (España, Polonia, Brasil, México y Perú), cuenta con 270 empleados, gestiona 9.700 viviendas en promoción para su venta, 480.000 metros cuadrados de centros comerciales en funcionamiento, 2.100

viviendas en alquiler en desarrollo y 92.000 m2 de instalaciones logísticas en promoción<sup>1</sup>.

Grupo Lar no está controlada por ninguna persona física o jurídica de forma individual. No obstante, Grupo Lar está controlada por la familia Pereda, que es titular (a través de la participación individual en el capital de varios de sus miembros, que no han suscrito ningún pacto de sindicación del voto entre sí) del 99,95% de los derechos de voto de Grupo Lar. Tres de los 7 miembros del consejo de administración de Grupo Lar (D. Miguel Pereda Espeso, D. Jaime Pereda Espeso y D. Luis José Pereda Espeso) son miembros de la familia Pereda y accionistas de Grupo Lar. Adicionalmente, D. Miguel Pereda Espeso es el presidente ejecutivo de Grupo Lar.

En la siguiente tabla se muestran las principales cifras económico-financieras consolidadas de Grupo Lar correspondientes al período finalizado el 31 de diciembre de 2023, que es la última información financiera auditada actualmente disponible:

<b>Grupo Lar</b>	<b>Miles de euros (€) (a 31 de diciembre de 2023)</b>
Patrimonio neto	<b>223.166</b>
Importe neto de la cifra de negocios	77.112
Activos totales	380.468
Deuda financiera neta <sup>2</sup>	131.607
Resultado neto del ejercicio	-5.915

Se adjunta como **Anexo 28** una certificación registral de las cuentas anuales individuales y consolidadas de Grupo Lar correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, junto con su informe de auditoría, ambos redactados en español.

Los informes de auditoría correspondientes a las cuentas anuales individuales y a las cuentas anuales consolidadas de Grupo Lar correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023 no contienen salvedades.

---

<sup>1</sup> Datos obtenidos de la página web de Grupo Lar.

<sup>2</sup> El importe de la deuda financiera neta resulta de la suma del pasivo no corriente (15.598 euros) más el pasivo corriente (141.704 euros), menos el efectivo y otros activos líquidos equivalentes (25.695 euros).



## Capítulo II

### II.1 Valores a los que se dirige la Oferta

La Oferta se dirige a la totalidad del capital social de Lar España, representado por 83.692.969 de 2 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una misma clase y serie, totalmente suscritas y desembolsadas. No obstante, de la Oferta se excluyen las Acciones Inmovilizadas (esto es, 8.496.045 acciones de Lar España, representativas del 10,15% de su capital social, que han sido inmovilizadas hasta la finalización de la Oferta), 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 0,04% del capital social de Lar España, titularidad de D. Miguel Pereda Espeso.

Se adjuntan como **Anexo 29** los certificados de inmovilización de las acciones de Lar España titularidad de Grupo Lar y de las acciones de Lar España titularidad de D. Miguel Pereda Espeso.

En consecuencia, la Oferta se dirige de manera efectiva a un total de 75.196.924 acciones de Lar España, representativas del 89,85% de su capital social.

De acuerdo con la información pública disponible, en la actualidad, Lar España no ha emitido acciones sin voto o de clases especiales, ni derechos de suscripción preferente, bonos convertibles o canjeables por acciones ni otros valores o instrumentos similares en circulación que pudieran dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de acciones de Lar España. Por consiguiente, Lar España no tiene otros valores, aparte de las acciones objeto de la Oferta, a los que esta pudiera dirigirse.

### II.2 Contraprestación ofrecida

#### II.2.1 **Contraprestación ofrecida por cada acción y método por el que se hará efectiva**

La Oferta se formula como una compraventa de acciones. La contraprestación ofrecida por el Oferente a los titulares de las acciones de Lar España es de 8,30 euros por acción y se abonará íntegramente en efectivo (el Precio de la Oferta). En consecuencia, el importe total máximo a desembolsar por el Oferente asciende a 624.134.469,20 euros (teniendo en cuenta las 75.196.924 acciones de Lar España a las que efectivamente se dirige la Oferta).

La contraprestación inicial de la Oferta ascendía a 8,10 euros por acción en efectivo y posteriormente 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, que se describe en el apartado I.5.1.7 del Folleto.

Los términos de la Oferta son idénticos para la totalidad de las acciones de Lar España a las que se dirige la Oferta.

Si Lar España realizara cualquier reparto de dividendos, reservas o cualquier otra distribución a sus accionistas con anterioridad a la liquidación de la Oferta, ya sea ordinaria o extraordinaria, a cuenta o complementaria, el Precio de la Oferta se reducirá en una cantidad equivalente al importe bruto por acción del reparto o distribución, siempre que la fecha de publicación del resultado de la Oferta en los boletines de cotización coincida o sea posterior a la fecha *ex-dividendo*.

## **II.2.2 Justificación de la contraprestación**

La Oferta es voluntaria y se formula con arreglo a lo dispuesto en el artículo 13 del Real Decreto 1066/2007 y, por consiguiente, el Precio de la Oferta no está sujeto a las normas del precio equitativo.

El Oferente considera que el Precio de la Oferta tiene la consideración de precio equitativo a los efectos del artículo 9 del Real Decreto 1066/2007, en la medida en que (i) es el precio más alto pagado o acordado por el Oferente o por las personas que actúen concertadamente con el Oferente para la compra de acciones de Lar España durante los 12 meses previos a la fecha del Anuncio Previo hasta la fecha del Folleto, al ser el precio pactado con Castellana Properties en virtud del Compromiso Irrevocable de Castellana Properties; (ii) no existe ninguna compensación adicional al precio acordado, ni en ese compromiso irrevocable ni en los restantes compromisos irrevocables de aceptación de la Oferta firmados por el Oferente; (iii) no se ha acordado ningún aplazamiento en el pago en ninguno de dichos compromisos; y (iv) no concurre ninguna de las circunstancias previstas en el artículo 9 del Real Decreto 1066/2007 que hacen que el Precio de la Oferta deba modificarse. Adicionalmente no existen otros acuerdos vigentes para la transmisión de acciones de Lar España al Oferente o a personas que actúen concertadamente con el Oferente.

El Acuerdo de Inversión y de Accionistas y los restantes acuerdos suscritos con Grupo Lar o sus filiales no incluyen ninguna obligación del Oferente, ni de ninguna entidad del grupo Hines, ni de fondos gestionados o asesorados por entidades del grupo Hines, ni de sociedades controladas por dichos fondos, de adquirir las acciones del Oferente que serán titularidad de Grupo Lar a un precio determinado, ni ninguna compensación por la venta de dichas acciones

No será necesario formular una oferta pública de adquisición obligatoria con posterioridad a la Oferta, en el caso de que esta se liquide y el Oferente alcance una participación de control a los efectos del artículo 4 del Real Decreto 1066/2007, en virtud de lo dispuesto en el apartado f) del artículo 8 del Real Decreto 1066/2007.

## **II.3 Condiciones a las que está sujeta la Oferta**

### **II.3.1 Descripción de las condiciones a las que está sujeta la Oferta**

#### ***II.3.1.1 Condición conforme al artículo 13.2.b) del Real Decreto 1066/2007***

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.2.b) del Real Decreto 1066/2007, la aceptación de la Oferta por, al menos, 37.598.462 acciones de Lar España, que representan el 50% de las acciones a las que efectivamente se dirige la Oferta (esto es,

excluyendo las Acciones Inmovilizadas). El cumplimiento de esta condición permitirá al Oferente alcanzar una participación mínima en Lar España del 44,92% como resultado de la liquidación de la Oferta que, sumada a la participación en Lar España que representan las Acciones Inmovilizadas, que serán aportadas al Oferente tras la liquidación de la Oferta, le otorgaría una participación mínima en Lar España del 55,07% de su capital social. La fijación de dicho umbral forma parte de los acuerdos comerciales entre Hines SC y Grupo Lar Retail en relación con el importe mínimo de capital a aportar por cada accionista al Oferente a los efectos de la formulación de la Oferta.

Puesto que Eurosazor, Brandes y Castellana Properties se han comprometido en virtud de compromisos irrevocables a aceptar la Oferta, es decir, a vender en la Oferta la totalidad de sus acciones en Lar España, esto es, 33.692.721 acciones de Lar España, representativas del 40,26% del capital social, la condición de aceptación mínima se cumplirá si, además de los referidos accionistas, aceptan la Oferta titulares de, al menos, 3.905.741 acciones, representativas del 4,67% del capital social de Lar España.

### ***II.3.1.2 Condición conforme al artículo 13.2.d) del Real Decreto 1066/2007***

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.2.d) del Real Decreto 1066/2007, la eficacia de la Oferta está sujeta a las siguientes condiciones:

- a) Que Lar España, antes de la finalización del plazo de aceptación de la Oferta (i) no haya acordado modificar sus estatutos sociales para sustituir o modificar sustancialmente el objeto social, aumentar o reducir el capital social, elevar el quórum de constitución o las mayorías exigidas para la aprobación de acuerdos por la junta general o el consejo de administración o para establecer requisitos adicionales para ser nombrado administrador de Lar España o limitaciones al derecho de voto de los accionistas, siempre que como resultado de cualquiera de dichos acuerdos de modificación estatutaria no le fuera posible al Oferente, tras la liquidación de la Oferta, aprobar en una junta general la reversión de dicha modificación con una mayoría del 50% más una acción del capital social; y (ii) no haya renunciado al régimen de SOCIMI.
- b) Que Lar España no haya acordado, antes de que finalice el plazo de aceptación de la Oferta, una fusión, escisión, liquidación o cesión global de activo y pasivo de Lar España o de su grupo.
- c) Que la deuda financiera neta del grupo de Lar España el día antes del final del plazo de aceptación de la Oferta no exceda del importe de la deuda financiera neta públicamente reportada por Lar España en el Q1 2024 Business Update publicado el 24 de mayo de 2024, salvo por incrementos de dicha deuda financiera neta derivados del curso ordinario de los negocios para el mantenimiento, mejora o reposicionamiento (capex) de sus activos o de necesidades corporativas generales de Lar España y su Grupo que sean libremente amortizables por anticipado sin que den lugar a comisiones o costes de cancelación asociados (a excepción de los que, en su caso, pudieran corresponder a la liquidación de los instrumentos de cobertura contratados sobre dicha deuda).

- d) Que Lar España y sus filiales no hayan realizado (o acordado realizar), antes de que finalice el plazo de aceptación de la Oferta:
- a. la venta o gravamen de activos inmobiliarios (i) por un valor de transacción (incluyendo costes e impuestos a cargo del vendedor) agregado (desde la fecha de publicación del Anuncio Previo, i.e., el 12 de julio de 2024) superior al 5% del valor neto de los activos (EPRA NAV) a 31 de diciembre de 2023; o (ii) que no representen la totalidad de los activos titularidad de Lar España y sus filiales en el centro comercial o parque comercial afectado, cualquiera que sea el valor de transacción (incluso si dicho valor se sitúa por debajo del 5% del valor neto de los activos (EPRA NAV) a 31 de diciembre de 2023); o
  - b. la compra de activos inmobiliarios (i) por un valor de transacción (incluyendo costes e impuestos a cargo del comprador) agregado (desde la fecha de publicación del Anuncio Previo, i.e., el 12 de julio de 2024) superior al 5% del valor neto de los activos (EPRA NAV) a 31 de diciembre de 2023; o (ii) que no representen la totalidad de los activos inmobiliarios en el centro comercial o parque comercial adquirido, cualquiera que sea el valor de transacción (incluso si dicho valor se sitúa por debajo del 5% del valor neto de los activos (EPRA NAV) a 31 de diciembre de 2023).

La Oferta se presentó condicionada a la autorización (o no oposición como resultado del vencimiento del plazo de espera aplicable) de la concentración económica resultante de la Oferta por parte de las autoridades de defensa de la competencia españolas, esto es, la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (la “CNMC”), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.1 del Real Decreto 1066/2007. La referida autorización se recibió el 7 de agosto de 2024, por lo que esta condición ya ha quedado cumplida.

El Oferente y sus accionistas no son concededores de ninguna actuación que haya llevado a cabo Lar España o las sociedades de su grupo desde la fecha del Anuncio Previo hasta la fecha de este Folleto que constituya un incumplimiento de estas condiciones, las cuales, con la información con la que cuenta el Oferente, se entienden cumplidas a la fecha de este Folleto.

### **II.3.2 Restricciones a la renuncia a las condiciones en caso de que no se cumplan**

La renuncia a la condición de nivel mínimo de aceptación de la Oferta prevista en el apartado II.3.1.1 si, como resultado de dicha renuncia, el Oferente no alcanza una participación igual o superior al 50% de las acciones de Lar España, teniendo en cuenta, asimismo, el porcentaje que representan las Acciones Inmovilizadas que serán aportadas al Oferente tras la liquidación de la Oferta, requerirá el consentimiento previo del agente en virtud del Contrato de Financiación Senior (tal y como dicho término se define en el apartado II.4 siguiente). En todo caso, teniendo en cuenta que el Oferente ha suscrito compromisos de aceptación irrevocables con Eurosazor, Brandes y Castellana Properties, así como un compromiso de aportación con Grupo Lar, accionistas titulares conjuntamente de un 50,40% de las acciones de Lar España, no es previsible que se dé el anterior supuesto de hecho. Salvo por lo anterior, el Oferente no está sujeto a ninguna limitación o restricción, de ninguna naturaleza, propia o impuesta

por terceros, para renunciar o no a las condiciones indicadas en el apartado II.3.1 de este Folleto.

En todo caso, la eventual renuncia por el Oferente a cualquiera de las condiciones indicadas en el apartado II.3.1 de este Folleto requerirá el mutuo acuerdo previo de Hines SC y Grupo Lar Retail.

### **II.3.3 Renuncia a las condiciones e impacto de la renuncia en la Oferta**

El Oferente no tiene intención de renunciar a las condiciones previstas en el apartado II.3 de este Folleto.

No obstante, el Oferente se reserva el derecho a ello con arreglo al artículo 33.3 del Real Decreto 1066/2007.

Si el Oferente renuncia a la condición de nivel mínimo de aceptación de la Oferta prevista en el apartado II.3.1.1 (habiendo obtenido previamente los consentimientos que se indican en el apartado II.3.2, en caso de ser necesarios), en ejecución de lo previsto en los compromisos irrevocables de aceptación de la Oferta referidos en los apartados I.5.1.5, I.5.1.6 y I.5.1.7 de este Folleto, el Oferente alcanzará una participación superior al 50% de las acciones de Lar España (teniendo en cuenta, asimismo, el porcentaje que representan las Acciones Inmovilizadas que serán aportadas al Oferente tras la liquidación de la Oferta), de manera que el Oferente podrá desarrollar todos los planes e intenciones respecto a Lar España que se indican en el apartado IV de este Folleto.

En cuanto a las condiciones previstas en el apartado II.3.1.2, si se produce un incumplimiento de cualquiera de ellas el Oferente considerará las circunstancias concretas y el impacto previsible de dicho incumplimiento en los planes e intenciones del Oferente respecto de Lar España que se indican en el apartado IV de este Folleto antes de adoptar la decisión de renunciar a su cumplimiento. En todo caso, teniendo en cuenta la relevancia y materialidad de estas condiciones para el Oferente, no es previsible que dicha renuncia vaya a producirse. No obstante lo anterior, en el caso de que el Oferente adoptase finalmente la decisión de renunciar al cumplimiento de alguna de dichas condiciones, hará pública esta decisión y el impacto previsible de dicho incumplimiento en los planes e intenciones del Oferente respecto de Lar España que se indican en el apartado IV de este Folleto, pudiendo en ese caso la CNMV exigir la publicación de un suplemento al folleto y ampliar el plazo de aceptación cuando la relevancia de la información así lo exija.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 33.3 del Real Decreto 1066/2007, la Oferta tendrá resultado negativo y quedará sin efecto si no recibe la aceptación mínima señalada previamente o si no se cumple alguna de las condiciones establecidas al amparo del artículo 13.2d) del Real Decreto 1066/2007 descritas en el apartado II.3.1.2 anterior y el Oferente no renuncia a su cumplimiento. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 del Real Decreto 1066/2007, en el supuesto de que la Oferta quede sin efecto, ni el Oferente, ni las sociedades del grupo al que pertenece, ni los miembros de sus órganos de administración, ni quienes hayan promovido la Oferta en su propio nombre pero por cuenta del Oferente o actuando de forma concertada con el Oferente, podrán promover otra oferta pública de adquisición respecto de las acciones de Lar España (salvo de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo IX del Real Decreto

1066/2007) hasta transcurridos 6 meses desde la fecha de publicación del resultado por el que la Oferta quedó sin efecto, ni podrán adquirir valores ni recaer en situaciones que obliguen a formular una oferta pública de adquisición de conformidad con los supuestos previstos en el Real Decreto 1066/2007.

## **II.4 Garantías y financiación de la Oferta**

### **II.4.1 Garantías de la Oferta**

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1066/2007, el Oferente ha presentado a la CNMV un aval bancario emitido por Banco Santander, S.A., por un importe de 624.134.469,20 euros, que garantiza la totalidad del pago de la contraprestación de la Oferta por parte del Oferente (en adelante, el "**Aval Bancario**").

Inicialmente, el Oferente presentó a la CNMV un aval bancario emitido por Banco Santander, S.A. por un importe de 609.095.084,40 euros que garantizaba la totalidad del pago de la contraprestación inicial de la Oferta, teniendo en cuenta que el precio inicial de la Oferta era de 8,10 euros por acción (el "**Aval Bancario Inicial**"). El Oferente ha sustituido el Aval Bancario Inicial por el Aval Bancario como consecuencia de la mejora de la contraprestación en 0,20 euros por acción, hasta 8,30 euros por acción, de conformidad con lo previsto en el apartado II.2.1 del Folleto.

Se adjunta como **Anexo 30** al presente Folleto una copia del Aval Bancario.

### **II.4.2 Financiación de la Oferta**

Suponiendo que la Oferta sea aceptada por todas las acciones a las que se dirige de forma efectiva, el importe máximo a pagar por el Oferente, en la fecha de liquidación de la Oferta, teniendo en cuenta el Precio de la Oferta, es de 624.134.469,20 euros.

El importe adeudado como consecuencia de la liquidación de la Oferta, incluidos los gastos que de ella se deriven, será financiado por el Oferente con una combinación de:

- (i) aportaciones en efectivo recibidas de sus accionistas por un importe total de hasta 299.590.717,20 euros, de la siguiente manera:
  - a) Hines SC aportará en efectivo un importe de hasta 272.559.077,20 euros (del que, la cantidad de 75.000.000 de euros corresponde al importe del Préstamo de Hines SC, tal y como se define a continuación); y
  - b) Grupo Lar Retail aportará en efectivo un importe de hasta 27.031.640 euros;
- (ii) financiación puente intragrupo, en un importe de hasta 139.000.000 de euros, que aportará Hines SC (salvo en caso de que el Tramo B del Contrato de Financiación Senior (tal y como estos términos se definen a continuación) se suscribiera antes de la liquidación de la Oferta); y
- (iii) financiación bancaria sindicada derivada del Contrato de Financiación Senior:

- a) en un importe de hasta 214.000.000 de euros del Tramo C; y
- b) en un importe de hasta 139.000.000 de euros, en caso de que el Tramo B sea suscrito con alguna entidad financiera antes de la liquidación de la Oferta,

en cada caso, tal y como se detalla a continuación:

**Aportaciones de los accionistas**

Concretamente, las aportaciones de los accionistas se instrumentarán a través de:

- (i) **Capital social:** suscripción de capital social con prima de emisión en una proporción del 5%/95% nominal/prima de emisión, salvo la aportación inicial a fondos propios por importe total de 2.009.962,62 euros (1.256.226,64 euros de Hines SC y 753.735,98 euros de Grupo Lar Retail), que se instrumentará a través de la cuenta 118.

Las aportaciones al capital ordinario se instrumentarán en efectivo.

Las cantidades comprometidas en efectivo por cada uno de los accionistas del Oferente en virtud del Acuerdo de Inversión y de Accionistas son las siguientes: (i) Hines SC 197.559.077,20 euros, y (ii) Grupo Lar Retail, 27.031.640 euros.

Con respecto a esta cantidad de 27.031.640 euros que se ha comprometido a aportar como máximo Grupo Lar Retail en efectivo, Grupo Lar Retail tiene derecho a solicitar que Hines SC le financie hasta 7.500.000 euros del último tramo de dicho importe en virtud de dicho compromiso de aportación máximo (es decir, si Grupo Lar Retail hubiera hecho efectivas aportaciones por importe de, al menos, 19.531.640 euros, Grupo Lar Retail tendrá derecho a que Hines SC le financie los 7.500.000 euros comprometidos restantes), mediante la emisión por el Oferente de un instrumento convertible por el mismo importe (7.500.000 euros) a suscribir por Hines SC, con arreglo a los siguientes términos y condiciones:

**Instrumento convertible**

Partes	(a) Titular inicial: Hines SC. (b) Emisor: el Oferente. (c) Sponsor y beneficiario de la Opción de Compra: Grupo Lar Retail.
Naturaleza	Instrumento convertible en capital social del Oferente.
Finalidad	El Oferente aplicará la totalidad del importe del instrumento convertible a financiar la Oferta o, con posterioridad a la liquidación, financiar inversiones adicionales.
Fecha de Vencimiento	19 meses desde la fecha de liquidación de la Oferta.

### Instrumento convertible

Tipo de interés	15% anual hasta lo que ocurra antes de la Fecha de Conversión del instrumento convertible o la Fecha de Vencimiento. Los intereses devengados se capitalizarán y se liquidarán por Grupo Lar Retail al ejercer su derecho de Opción de Compra o mediante la conversión del instrumento convertible por parte de Hines SC y se calcularán sobre la base de un año de 360 días y el número real de días transcurridos.
Fecha de Conversión	<p>El instrumento convertible se convertirá en acciones de nueva emisión del Oferente (a) a solicitud del titular del instrumento convertible en cualquier fecha con anterioridad a la Fecha de Vencimiento (“<b>Derecho de Conversión</b>”), sujeto a la excepción del siguiente párrafo, o (b) necesariamente, en la Fecha de Vencimiento (la “<b>Conversión Obligatoria</b>”).</p> <p>Hines SC, cuando sea el titular del instrumento convertible, no tendrá derecho a ejercer el Derecho de Conversión antes de la Fecha de Vencimiento y sólo tendrá derecho a convertir el instrumento convertible en el momento de la Conversión Obligatoria (es decir en la fecha de vencimiento del instrumento convertible).</p>
Conversión	<p>Si la conversión es resultado de (i) el ejercicio del Derecho de Conversión (con anterioridad a la Fecha de Vencimiento del instrumento convertible)); o (ii) la Conversión Obligatoria siempre que el titular del instrumento convertible en la Fecha de Vencimiento sea cualquier persona distinta de Hines SC; el número de acciones que emitirá el Oferente al titular del instrumento convertible se calculará aplicando la siguiente fórmula:</p> $S = NA / SP$ <p>Donde:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. “<b>S</b>” (<i>Shares</i>) significa el número de acciones nuevas que se emitirán al titular del instrumento convertible en el momento de la conversión (redondeado al número entero inferior más cercano);</li> <li>b. “<b>NA</b>” (<i>Nominal Amount</i>) significa el importe nominal al que se suscribe el instrumento convertible; y</li> <li>c. “<b>SP</b>” (<i>Share Price</i>) significa el valor de las acciones del Oferente (que sería calculado considerando el valor de las acciones de Lar España titularidad del Oferente y de la ejecución de la aportación de las Acciones Inmovilizadas al Precio de la Oferta) inmediatamente después de la liquidación de la</li> </ol>



### Instrumento convertible

	<p>Oferta y de la ejecución de la aportación de las Acciones Inmovilizadas.</p> <p>Por tanto, el SP (de las acciones del Oferente) es el resultado de dividir el patrimonio neto del Oferente (incluyendo las acciones de Lar España adquiridas en la Oferta, y al que se habrán aportado las Acciones Inmovilizadas, todas ellas al valor de la Oferta) entre el número total de acciones emitidas en ese momento.</p> <p>Si la conversión es el resultado de la Conversión Obligatoria siempre y cuando el titular del instrumento convertible en la Fecha de Vencimiento es Hines SC, el número de acciones que el Oferente emitirá a Hines SC se calculará aplicando la siguiente fórmula:</p> $S = 1.5 \times NA / SP$
Opción de Compra	<p>Hines SC otorga una opción de compra gratuita sobre la totalidad del instrumento convertible conforme a los siguientes términos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Plazo de ejercicio: Grupo Lar Retail podrá ejercitar la Opción de Compra en cualquier momento una vez haya aportado al Oferente, al menos, 19.531.640 euros de los 27.031.640 euros que Grupo Lar Retail se ha comprometido a contribuir en efectivo previo aviso por escrito a Hines SC hasta el décimo día hábil anterior a la Fecha de Vencimiento.</li> <li>Precio del ejercicio: una cantidad en efectivo igual al importe nominal del instrumento convertible más los intereses capitalizados hasta la fecha en la que se ejecute la compra del instrumento convertible en ejercicio de la Opción de Compra.</li> <li>Ejecución: tendrá lugar en Madrid, el 5º día hábil después de que se remita a Hines SC la notificación de ejercicio de la Opción de Compra.</li> </ol>

- (ii) Préstamo Preferente de Socios (Shareholder Loan Preferred to Equity): el día 11 de julio de 2024, Hines SC, como prestamista, suscribió un préstamo preferente con el Oferente, como prestatario, por un importe de 75.000.000 euros (el “**Préstamo de Hines SC**”), con arreglo a los siguientes términos y condiciones:

### Préstamo de Hines SC

Partes	(a) Prestamista: Hines SC.
--------	----------------------------

### Préstamo de Hines SC

	<p>(b) Prestatario: el Oferente.</p> <p>(c) Socio del Oferente: Grupo Lar Retail.</p>
Naturaleza	Línea de crédito.
Finalidad	El Prestatario aplicará la totalidad del importe del Préstamo de Hines SC a financiar parcialmente las aportaciones necesarias para la liquidación de la Oferta y las aportaciones posteriores a la fecha de liquidación, durante 12 meses, para realizar inversiones adicionales en el propio grupo de Lar España o a través de su grupo.
Importe máximo	75.000.000 euros.
Periodo de Disposición	Desde la fecha en la que se confirme el resultado positivo de la Oferta hasta el primer aniversario de la liquidación de la Oferta.
Retribución	<p>El Préstamo de Hines SC se retribuye al Prestamista de la siguiente manera:</p> <p>(a) 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 <b>"Cupón del 3%"</b>).</p> <p>(b) Segundo, tras el pago del dividendo ordinario del Oferente, una remuneración anual que se devengará y pagará de forma simultánea al Cupón del 3%, siempre y cuando el Oferente haya abonado el dividendo mínimo previsto en el Acuerdo de Inversión y de Accionistas, y resultará de aplicar una tasa del 10% sobre el saldo promedio del importe de principal pendiente del Préstamo Accionistas durante cada año previsto en el plan de negocio (el <b>"Cupón del 10%"</b> y, junto con el Cupón del 3%, los <b>"Cupones"</b>).</p> <p>En caso de que el Prestatario no disponga de efectivo suficiente para pagar cualquiera de los cupones de forma completa, cualquier importe no pagado será capitalizado (y, por lo tanto, se agregará y formará parte del importe de principal pendiente del Préstamo de Hines SC en ese momento).</p> <p>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 (<i>make whole</i>) (el <b>"Make Whole"</b>) con independencia de la fecha en se complete el reembolso. Por lo tanto, si en la</p>

### Préstamo de Hines SC

	<p>fecha de reembolso del Préstamo de Hines SC el importe de los Cupones pagados por el Prestatario al Prestamista fuera inferior a dicha remuneración mínima, el Prestamista tendrá derecho a recibir un importe igual a dicha diferencia por aplicación de la citada cláusula de Make Whole y el Préstamo de Hines SC no se considerará totalmente reembolsado hasta que se abone dicho importe.</p> <p>En consecuencia, el Préstamo de Hines SC no se considerará totalmente reembolsado hasta que se abone también el importe necesario para alcanzar el Make Whole.</p>
Fecha de Vencimiento Inicial	El Prestatario abonará al Prestamista el importe pendiente de principal del Préstamo de Hines SC dentro de los 5 años desde la fecha de liquidación de la Oferta, junto con los Cupones y Make Whole devengados. La 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.
Amortización anticipada por el Oferente	<p>El Prestatario puede repagar anticipadamente, de forma total o parcial, el Préstamo de Hines SC, sin penalización, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:</p> <p>(a) que el Prestatario notifique al Prestamista con, al menos, 5 días hábiles de antelación a la fecha del repago y en la notificación indique el importe a repagar; y</p> <p>(b) en caso de repago íntegro, que la remuneración en su conjunto alcanza el Make Whole.</p>
Amortización anticipada por cambio de control	En caso de que el Prestamista deje de ostentar el control del Prestatario, cualquier importe de principal pendiente, los Cupones o el Make Whole, en su caso, se devengarán y serán pagaderos a solicitud del Prestamista.
Subordinación	El Préstamo de Hines SC tiene un rango subordinado respecto del Contrato de Financiación Senior y del Préstamo Puente (tal y como se definen a continuación).

De conformidad con lo acordado en la cláusula 5 del Préstamo de Hines SC, hasta que no se hayan repagado íntegramente los importes debidos a Hines SC en virtud del Préstamo de Hines SC, el Oferente no puede distribuir a sus accionistas dividendos superiores al dividendo mínimo requerido de conformidad con la normativa aplicable dada su condición de SOCIMI.

Asimismo, el Oferente deberá repagar el importe pendiente del Préstamo de Hines SC con la caja disponible, una vez pagados los Cupones y el referido dividendo mínimo requerido en virtud de la Ley 11/2009.

Se adjunta como **Anexo 31** una copia del Préstamo de Hines SC, redactado en inglés, junto con su traducción jurada al castellano.

#### Financiación puente intragrupo

Hines SC se ha comprometido a otorgar al Oferente una financiación puente intragrupo por importe de hasta 139.000.000 de euros mediante la suscripción de un contrato de financiación puente (*Acquisition Bridge Facility Agreement*) cuyos términos y condiciones figuran en el Acuerdo de Inversión y de Accionistas que se adjunta como **Anexo 18** al presente Folleto (el “**Préstamo Puente**”).

El Préstamo Puente se aplicará a financiar la contraprestación de la Oferta (salvo que el Tramo B del Contrato de Financiación Senior sea comprometido antes de la fecha de liquidación de la Oferta).

El Oferente está negociando actualmente la suscripción del Tramo B del Contrato de Financiación Senior con las entidades acreditantes y su intención es alcanzar un acuerdo con dichas entidades para que dicho Tramo B esté comprometido con carácter previo a la liquidación de la Oferta, en cuyo caso su importe se destinará a financiar parcialmente el Precio de la Oferta en lugar de disponer del Préstamo Puente.

Los principales términos del Préstamo Puente son los siguientes:

#### Préstamo Puente

<b>Prestatario</b>	El Oferente
<b>Prestamista</b>	Hines SC
<b>Importe</b>	139.000.000 de euros.
<b>Finalidad</b>	El Prestatario destinará los importes dispuestos en virtud del Préstamo Puente para financiar parte del pago de la contraprestación de la Oferta.
<b>Fecha de vencimiento</b>	El Préstamo Puente vencerá en el plazo de 6 meses a partir de la fecha de la primera disposición.
<b>Naturaleza</b>	El Préstamo Puente se configura como una financiación puente a corto plazo no garantizada.
<b>Disposición</b>	El Préstamo Puente se debe disponer en la misma proporción que el Tramo C en virtud del Contrato de Financiación Senior.
<b>Repago/Amortización</b>	El Prestatario deberá amortizar el préstamo en su totalidad en la fecha de vencimiento.
<b>Intereses</b>	Los importes dispuestos devengarán un tipo de interés igual al que resulte de la suma del EURIBOR (con un suelo del 0%) más un margen de un 7% anual que se

### Préstamo Puente

	incrementará periódicamente en un 0,25% adicional cada trimestre desde la fecha de la primera disposición.
<b>Comisiones</b>	El Préstamo Puente incluye una comisión de disponibilidad del 0,50% sobre el importe disponible de la financiación durante los 3 primeros meses desde la fecha de firma del Préstamo Puente, que se incrementará en un 0,10% adicional cada 3 meses hasta la finalización del periodo de disposición de la financiación.
<b>Amortización voluntaria anticipada</b>	El Prestatario podrá amortizar anticipadamente la totalidad o parte de la financiación.
<b>Supuestos de incumplimiento</b>	<p>El Préstamo Puente incluirá determinados supuestos de incumplimiento, incluyendo, entre otros, (i) el impago de cualquier importe debido en virtud del Préstamo Puente; (ii) el incumplimiento de cualesquiera obligaciones (distintas de las obligaciones de pago) derivadas del Préstamo Puente; y (iii) si el Prestatario deja de ser una filial del Prestamista.</p> <p>Tras el acaecimiento de un supuesto de incumplimiento que no haya sido subsanado, el Prestamista podrá declarar la totalidad o parte de la financiación vencida y exigible.</p>
<b>Ley aplicable</b>	Derecho español.

### Financiación bancaria

La financiación bancaria que se describe a continuación se utilizará para pagar la parte de la contraprestación de la Oferta que no se atienda con las aportaciones de accionistas descritas anteriormente en este Folleto, así como para pagar los gastos y honorarios que se devenguen en relación con la Oferta.

El 11 de julio de 2024, el Oferente, como acreditado, Morgan Stanley Principal Funding, Inc. y Banco Santander, S.A., como entidades coordinadoras y entidades acreditantes y Banco Santander, S.A., como entidad agente y agente de garantías, suscribieron un contrato de financiación senior por importe original de 865.000.000 de euros (ampliable hasta un importe de 1.004.000.000 de euros si finalmente se compromete el Tramo B como se ha indicado) (el "**Contrato de Financiación Senior**"), de los cuales, sólo el tramo C, por un importe de 214.000.000 de euros (y, en su caso, el Tramo B por un importe de 139.000.000 de euros) se destinarían a financiar la Oferta y los costes asociados (la "**Deuda de Adquisición**").

El Tramo B no está comprometido actualmente, pero el Oferente está negociando con las entidades acreditantes con la intención de alcanzar un acuerdo con dichas entidades para suscribir dicho tramo con carácter previo a la liquidación de la Oferta, tal y como se ha indicado anteriormente. No obstante, en caso de que el Tramo B no sea suscrito

con carácter previo a la liquidación de la Oferta (y sea por tanto necesario disponer del Préstamo Puente para financiar el pago de la contraprestación de la Oferta), la intención del Oferente es suscribirlo tan pronto como sea posible tras la liquidación de la Oferta (en cuyo caso los importes derivados del Tramo B se destinarán a refinanciar el Préstamo Puente).

Los principales términos de la Deuda de Adquisición del Contrato de Financiación Senior son los siguientes:

**Contrato de Financiación Senior**  
*(Deuda de Adquisición)*

<b>Acreditado</b>	El Oferente.
<b>Garantes</b>	El Oferente.
<b>Acreditantes</b>	Morgan Stanley Principal Funding, Inc. y Banco Santander, S.A.
<b>Agente</b>	Banco Santander, S.A.
<b>Importe</b>	El Contrato de Financiación Senior incluye 2 tramos que pueden destinarse a financiar la Oferta:  (a) un préstamo (no comprometido) por importe de 139.000.000 de euros (el “ <b>Tramo B</b> ”); y  (b) un préstamo por importe de 214.000.000 de euros (el “ <b>Tramo C</b> ”).
<b>Finalidad</b>	El Acreditado destinará los importes dispuestos en virtud del Tramo C y del Tramo B (este último, solo en caso de ser comprometido con anterioridad a la fecha de liquidación de la Oferta) para financiar, junto con las aportaciones de accionistas descritas anteriormente, el pago de la contraprestación de la Oferta y el pago de los gastos y comisiones asociadas que se devenguen (i.e. la Deuda de Adquisición).
<b>Fecha de vencimiento</b>	El Tramo B vence en un plazo de 24 meses desde la fecha de firma del Contrato de Financiación Senior (la “ <b>Fecha de Vencimiento Inicial B</b> ”). La Fecha de Vencimiento Inicial B podrá ser extendida a petición del Acreditado por un plazo adicional de 6 meses desde la Fecha de Vencimiento Inicial B (la “ <b>Primera Fecha de Vencimiento B Extendida</b> ”) y por un segundo plazo adicional de otros 6 meses desde la Primera Fecha de Vencimiento B Extendida.  El Tramo C vence en el plazo de 3 meses desde la fecha de liquidación de la Oferta.

**Contrato de Financiación Senior**  
(Deuda de Adquisición)

<b>Naturaleza</b>		La financiación otorgada en virtud del Tramo B y el Tramo C se configura como una financiación puente.
<b>Repago/Amortización</b>		El Acreditado deberá amortizar los importes dispuestos en virtud del Tramo B y el Tramo C en su totalidad en sus respectivas fechas de vencimiento.
<b>Intereses</b>		Los importes dispuestos devengarán un tipo de interés igual al que resulte de la suma del EURIBOR (con un suelo del 0%) más un margen.  El margen aplicable al Tramo C es de un 4,00% anual. El margen aplicable al Tramo B será el que se acuerde con la(s) entidad(es) financiadora(s) correspondiente(s) una vez este sea suscrito.
<b>Comisiones</b>		El Contrato de Financiación Senior prevé el pago de determinadas comisiones habituales a favor de las entidades financieras en sus distintas capacidades (incluyendo, entre otras, comisión de disponibilidad, comisión de estructuración, comisión de agencia, comisión de extensión, etc.).
<b>Amortización voluntaria</b>	<b>anticipada</b>	El Acreditado podrá amortizar anticipadamente la totalidad o parte de la financiación.
<b>Amortización obligatoria</b>	<b>anticipada</b>	El Contrato de Financiación Senior incluye determinados supuestos de amortización anticipada obligatoria (total o parcial), incluyendo, entre otros: <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) <u>Ilegalidad</u>: si resulta o deviene ilegal para cualquier entidad financiera el cumplimiento de cualquiera de sus obligaciones previstas en el Contrato de Financiación Senior, la aportación de los fondos correspondientes o el mantenimiento de su participación en cualquier préstamo, el Acreditado deberá amortizar la participación correspondiente a la(s) entidad(es) financiera(s) afectada(s).</li> <li>(b) <u>Cambio de control</u>: si (i) se produce un cambio de control de Hines SC, Grupo Lar Retail o el Oferente; o (ii) a partir de la fecha de liquidación, el Oferente enajena cualquier acción de Lar España de su titularidad; o (iii) en caso de que el porcentaje de aceptación de la Oferta sea igual o inferior al 50%, una persona o grupo de personas actuando concertadamente (distintas del Oferente) adquieran el control de Lar España; o (iv) Hines HEREP deja de ser el socio general (<i>managing general partner</i>) de HEREP III, cada entidad financiera tendrá derecho</li> </ul>

**Contrato de Financiación Senior**  
(Deuda de Adquisición)

	<p>individual a solicitar la amortización de su participación en la financiación.</p> <p>(c) <u>Enajenaciones</u>: el Contrato de Financiación Senior también incluye la obligación de aplicar un importe equivalente a los ingresos netos procedentes de la enajenación de los activos inmobiliarios del grupo Lar España (o de las acciones de las filiales de Lar España que ostenten la propiedad de dichos activos inmobiliarios) que se realicen, a partir de la fecha en la que el Oferente ostente el control de Lar España, conforme se indica a continuación (i) en primer lugar, un importe equivalente al valor del Tramo A asignado a tal activo, a la amortización del Tramo A (i.e., Deuda de Refinanciación); (ii) en segundo lugar, cualquier exceso, a la amortización del Tramo B y el Tramo C (según corresponda), para lo que el Oferente promoverá que Lar España reparta dividendos a sus accionistas (cuyo importe el Oferente destinará a dicha finalidad); y (iii) en tercer lugar, el Contrato de Financiación Senior permite distribuir cualquier exceso mediante la realización de una distribución permitida a los accionistas de Lar España (que el Oferente tiene intención de promover).</p>
<b>Covenants financieros</b>	<p>El Contrato de Financiación Senior incluye un compromiso financiero (<i>financial covenant</i>) referido al rendimiento de la deuda proyectada (<i>projected debt yield</i>) que deberá ser, en todo momento a partir de la primera fecha de pago de intereses, igual o superior al 9.5%.</p> <p>El rendimiento de la deuda proyectada se calcula sobre la base de los ingresos netos operativos del grupo dividido por la deuda del grupo de Lar España.</p>
<b>Obligaciones</b>	<p>El Contrato de Financiación Senior incluye determinados compromisos habituales para este tipo de financiaciones, sujetas a las excepciones y umbrales habituales, incluyendo, entre otras, obligaciones de información, restricciones a la constitución de gravámenes y restricciones al endeudamiento financiero.</p> <p>Asimismo, el Contrato de Financiación Senior incluye un compromiso del Oferente de procurar, cuando sea posible una vez el Oferente haya adquirido el control de Lar España, que Lar España realice una distribución a favor de sus accionistas y que el Oferente aplique los fondos que reciba de dicha distribución a la amortización anticipada del Tramo C.</p>



**Contrato de Financiación Senior**  
(Deuda de Adquisición)

	<p>A parte de la anterior obligación del Oferente, el Contrato de Financiación Senior no incluye (ni se está negociando en el Tramo B) ninguna obligación de reasignar ni transmitir (i.e., <i>push-down</i>) la Deuda de Adquisición a Lar España.</p> <p>No obstante lo anterior, el Oferente promoverá el aumento del apalancamiento de Lar España hasta niveles de alrededor del 60% LTV (<i>loan to value</i>) a los efectos de, entre otros, financiar la distribución de dividendos o fondos propios con el fin de amortizar dicha financiación.</p>
<b>Garantías reales</b>	<p>El Contrato de Financiación Senior prevé el otorgamiento de las siguientes garantías reales en garantía de aquellos importes que sean destinados a financiar la Deuda de Adquisición:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) con anterioridad a la fecha de liquidación de la Oferta, (i) prenda sobre las acciones representativas del 100% del capital social del Oferente; (ii) prenda sobre los derechos de crédito titularidad de Hines SC y Grupo Lar Retail; (iii) prenda sobre los derechos de crédito intragrupo titularidad del Oferente; (iv) prenda sobre los derechos de crédito derivados de cuentas bancarias del Oferente; y (v) garantía en relación con los contratos de cobertura; y</li> <li>(b) con carácter posterior a la fecha de liquidación de la Oferta, prenda sobre las acciones de Lar España adquiridas en cada momento por el Oferente.</li> </ul> <p>Asimismo, el Contrato de Financiación Senior prevé el otorgamiento de determinadas garantías reales adicionales en garantía del Tramo A (i.e. Deuda de Refinanciación (tal y como este término se define a continuación)) que se detallan más adelante en el Capítulo IV de este Folleto.</p>
<b>Supuestos de incumplimiento</b>	<p>El Contrato de Financiación Senior incluye determinados supuestos de incumplimiento (sujetos a determinados umbrales y periodos de gracia) que son habituales para este tipo de financiaciones.</p> <p>Los supuestos de incumplimiento incluyen, entre otros: (i) el impago de cualquier importe debido en virtud de los documentos de la financiación; (ii) el incumplimiento del <i>covenant</i> financiero; (iii) el incumplimiento de cualesquiera obligaciones (distinta de las obligaciones de pago y el <i>covenant</i> financiero) derivadas de los documentos de la financiación; (iv) incorrecciones, inexactitudes o información engañosa en cualquier manifestación o garantía realizada</p>

**Contrato de Financiación Senior**  
(Deuda de Adquisición)

	<p>en virtud de los documentos de la financiación; (v) incumplimiento cruzado de otras financiaciones; (vi) insolvencia y/o procedimientos concursales; (vii) cambio o cese de actividad; (viii) titularidad sobre los obligados; (ix) ilegalidad y/o invalidez; y (x) régimen de SOCIMI.</p> <p>Tras el acaecimiento de un supuesto de incumplimiento que no haya sido subsanado, el Agente podrá, y deberá si así lo solicitan las entidades financieras cuya participación en conjunto represente más del 66,66% del importe total del Contrato de Financiación Senior, declarar la totalidad o parte de la financiación vencida y exigible.</p>
<b>Ley aplicable</b>	Derecho inglés.

**Resumen de los recursos financieros totales de la Oferta**

A continuación, se incluye el detalle del conjunto de las aportaciones de los accionistas del Oferente (incluido el Préstamo de Hines SC), el Préstamo Puente y el Contrato de Financiación Senior para hacer frente al importe máximo a pagar por el Oferente en la fecha de liquidación de la Oferta teniendo en cuenta el Precio de la Oferta, así como los gastos y honorarios de la Oferta y de su financiación, dependiendo del nivel de aceptación de la Oferta:

<b>Porcentaje de aceptación de la Oferta <sup>(1)</sup></b>	<b>50,0%</b>	<b>75,0%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Inversión total</b> (incluyendo costes de transacción)	334.268.773,00	493.189.663,85	652.590.717,20
Préstamo Puente (o Tramo B de Contrato de Financiación Senior si se compromete)	76.555.253,68	107.777.626,84	139.000.000,00
Tramo C del Contrato de Financiación Senior	117.862.045,23	165.931.022,62	214.000.000,00
<b>Total fuentes de financiación</b>	<b>194.417.298,91</b>	<b>273.708.649,46</b>	<b>353.000.000,00</b>
Aportación Grupo Lar	5.000.000,00	16.015.820,00	27.031.640,00
Aportación Hines	125.861.955,83	159.767.309,77	197.559.077,20
Préstamo de Hines SC	8.989.518,25	43.697.884,62	75.000.000,00
<b>Total aportaciones a fondos propios</b>	<b>139.851.474,09</b>	<b>219.481.014,39</b>	<b>299.590.717,20</b>

(1) Porcentaje de las acciones de Lar España a las que efectivamente se dirige la Oferta (esto es, excluyendo las Acciones Inmovilizadas).

### Formas de refinanciación y amortización de la financiación externa

El Oferente prevé que el importe de la financiación externa destinada a financiar la liquidación de la Oferta (esto es, la Deuda de Adquisición, el Préstamo Puente y el Préstamo de Hines SC) sea (i) amortizada, mediante dividendos percibidos de Lar España y otras distribuciones de fondos propios que, en su caso, sean distribuibles por parte de Lar España; y/o (ii) en la medida que fuera necesario, refinanciada con endeudamiento financiero a largo plazo en función de las opciones disponibles en el mercado de deuda que el Oferente ya está explorando con distintas entidades financieras (incluyendo, entre otras alternativas y sin limitación, la negociación de la suscripción del Tramo B).

Tal y como se detalla en el apartado IV.4 de este Folleto, el Oferente tiene intención de repagar la financiación externa que se destine a la liquidación de la Oferta conforme se indica a continuación:

- (i) el Tramo C, mediante una distribución de fondos propios por parte de Lar España a favor de sus accionistas para lo cual promoverá la celebración de una junta general de Lar España tan pronto como sea posible tras la liquidación de la Oferta a efectos de aprobar dicha distribución (que el Oferente estima que podría ascender razonablemente a una cantidad situada en el entorno de 200 millones de euros (equivalente, en tal caso, a 2,39 euros por acción), sobre la base de una caja disponible a 30 de junio de 2024 de 213.025 miles de euros y excluyendo el importe de costes operativos que se asume como mínimo necesario para el correcto funcionamiento y operativa del negocio de Lar España, sobre la base asimismo de la información financiera a 30 de junio de 2024);
- (ii) el Tramo C que no haya sido amortizado con los fondos procedentes de la distribución referida en el párrafo (i) anterior y el Tramo B o el Préstamo Puente (según corresponda), mediante el incremento del apalancamiento de Lar España hasta niveles de alrededor del 60% LTV (*loan to value*), tal y como se detalla en el apartado IV.4 de este Folleto, y la posterior distribución a los accionistas de Lar España de toda la caja distribuible, que el Oferente destinará a tal fin. En la medida en que fuera necesario y atendiendo a las condiciones de mercado, se refinanciará cualquier importe residual de la Deuda de Adquisición y el Préstamo Puente que no haya sido amortizado mediante los mecanismos anteriores con endeudamiento financiero a largo plazo; y
- (iii) el Préstamo de Hines SC, mediante la distribución de fondos propios o dividendos de Lar España y sus filiales a favor de sus accionistas o con los ingresos procedentes de la venta de activos. Dado que este tiene una duración de 5 años y que se proroga automáticamente cada año, en ningún escenario sería necesario proceder a su refinanciación.

A estos efectos, el Acuerdo de Inversión y de Accionistas prevé que los órganos de administración de las filiales de Lar España y de Lar España procuren distribuir como dividendos a sus respectivos accionistas durante el ejercicio fiscal todo el flujo de caja neto distribuible que se genere por los activos de Lar España, netos de gastos, intereses, amortizaciones de deuda e impuestos, teniendo en cuenta el apalancamiento y la política de efectivo establecidos.

### **II.4.3 Efectos de la Deuda de Adquisición en la Sociedad Afectada**

El Contrato de Financiación Senior exige el cumplimiento de determinada ratio financiera (*financial covenant*) e incluye una limitación a incrementar el endeudamiento financiero de las sociedades del grupo del Oferente (que, tras la liquidación de la Oferta, incluirá a Lar España y a sus filiales), salvo en determinadas excepciones tales como deuda subordinada, avales y/o líneas de crédito existentes.

Aparte de la obligación de promover el reparto de un dividendo por parte de Lar España tras la liquidación de la Oferta para amortizar el Tramo C, ni la Deuda de Adquisición, ni el Préstamo Puente ni el Préstamo de Hines SC incluyen la obligación de reasignar o transmitir (i.e., *push-down*) ningún endeudamiento financiero incurrido para financiar la liquidación de la Oferta a Lar España. No obstante lo anterior, el Oferente promoverá el aumento del apalancamiento de Lar España hasta niveles de alrededor del 60% LTV (*loan to value*) a los efectos de, entre otros, financiar la distribución de dividendos o fondos propios a los accionistas de Lar España con los que el Oferente tiene previsto amortizar dicha financiación en los términos descritos en el apartado II.4.2 y en el apartado IV.4 siguiente de este Folleto.

Ni el Contrato de Financiación Senior ni los restantes documentos de la financiación exigen al Oferente realizar una fusión o cualquier tipo de reestructuración societaria entre Lar España y el Oferente o las sociedades de su grupo.

El Contrato de Financiación Senior no incluye ninguna obligación de enajenación de los activos de Lar España. No obstante lo anterior, en caso de que se produzca la enajenación de algún activo inmobiliario de Lar España o de sus filiales, los ingresos netos procedentes de tal enajenación se deberán destinar conforme se indica a continuación (i) en primer lugar, un importe equivalente al valor del Tramo A asignado a tal activo, a la amortización del Tramo A (i.e., Deuda de Refinanciación); (ii) en segundo lugar, cualquier exceso, a la amortización del Tramo B y el Tramo C (según corresponda), para lo que el Oferente promoverá que Lar España reparta dividendos a sus accionistas (cuyo importe utilizará el Oferente para dicha finalidad); y (iii) en tercer lugar, el Contrato de Financiación Senior permite distribuir cualquier exceso mediante la realización de una distribución permitida a los accionistas de Lar España (que el Oferente tiene intención de promover).

Ni Lar España ni sus filiales actuarán como garantes ni constituirán garantías reales sobre sus activos en garantía del pago de la Deuda de Adquisición. No obstante, está previsto que Lar España y sus filiales se adhieran como garantes al Contrato de Financiación Senior y otorguen garantías reales para garantizar única y exclusivamente deuda distinta de la Deuda de Adquisición (i.e., Deuda de Refinanciación) tal y como se detalla más adelante en el Capítulo IV de este Folleto.

A pesar de lo anterior, el Oferente considera que la estructura, los términos y las condiciones de la Deuda de Adquisición no repercutirán en modo alguno en las actividades ordinarias de Lar España ni en sus planes de inversiones, puesto que estima que contará con tesorería suficiente para llevarlas a cabo.

## Capítulo III

### **III.1 Procedimiento de aceptación y liquidación de la Oferta**

#### **III.1.1 Plazo de aceptación de la Oferta**

El plazo de aceptación de esta Oferta es de 15 días naturales contados a partir del día hábil bursátil siguiente a la fecha de publicación del primero de los anuncios a los que se refiere el artículo 22 del Real Decreto 1066/2007, los cuales se publicarán: (i) en los boletines de cotización de las Bolsas de Valores españolas; y (ii) en, al menos, un periódico de difusión nacional (excluyendo la prensa digital). Se tomará como fecha de publicación de los anuncios en los boletines de cotización la fecha de la sesión bursátil a la que éstos se refieran.

A los efectos del cómputo del plazo de 15 días naturales, se incluirán tanto el día inicial como el último día del plazo. Si el primer día del plazo fuese inhábil a efectos bursátiles, dicho plazo dará comienzo el primer día hábil bursátil siguiente. Si el último día del plazo fuese inhábil a efectos bursátiles, el plazo de aceptación se extenderá hasta el primer día hábil bursátil siguiente a tales efectos. El plazo de aceptación finalizará en todo caso a las 23:59 horas del último día del citado plazo.

El Oferente podrá ampliar el plazo de aceptación de la Oferta una o más veces de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 del Real Decreto 1066/2007, siempre que no se supere el límite máximo de 70 días naturales y que se comunique la prórroga previamente a la CNMV. La ampliación del plazo de aceptación, si la hubiere, deberá anunciarse en los mismos medios en los que se hubiera publicado el anuncio de la Oferta, con una antelación mínima de, al menos, 3 días naturales a la fecha de finalización del plazo inicial o de la prórroga aplicable, con indicación de las circunstancias que la motiven.

Se adjunta como **Anexo 32** el modelo de anuncio que debe publicarse en los boletines de cotización de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y, al menos, en un periódico de difusión nacional. Asimismo, se adjunta como **Anexo 33** una carta del Oferente en relación con la publicidad de la Oferta.

#### **III.1.2 Formalidades que deben cumplir los destinatarios de la Oferta para manifestar su aceptación, así como la forma y el plazo en el que recibirán la contraprestación**

##### **III.1.2.1 Declaraciones de aceptación de la Oferta**

Las declaraciones de aceptación de la Oferta por parte de los accionistas de Lar España se realizarán de acuerdo con el procedimiento señalado en este Folleto. Las declaraciones de aceptación remitidas por los destinatarios de la Oferta con posterioridad al último día del plazo de aceptación no serán válidas, por lo que no se computarán en el resultado de la Oferta. Las declaraciones de aceptación serán revocables en cualquier momento antes del último día de dicho plazo y carecerán de validez si se someten a condición, de conformidad con lo previsto en el artículo 34 del

Real Decreto 1066/2007. Asimismo, carecerán de validez las declaraciones de aceptación relativas a acciones cuyas fechas de contratación sean posteriores al último día del plazo de aceptación de la Oferta, así como las remitidas por los destinatarios de la Oferta fuera de dicho plazo.

### III.1.2.2 Procedimiento de aceptación de la Oferta

Los accionistas de Lar España que deseen aceptar la Oferta deberán presentar por escrito su declaración de aceptación a la entidad depositaria donde tengan depositadas sus acciones, ya sea de forma presencial, por medios electrónicos o por cualesquiera otros medios admitidos por las entidades depositarias. Los destinatarios de la Oferta podrán aceptarla por la totalidad o una parte de las acciones de Lar España de las que sean titulares, desde el primer día del plazo de aceptación hasta el último día de dicho plazo, ambos inclusive. Toda declaración de aceptación deberá comprender, al menos, una acción de Lar España.

Las acciones respecto de las que se acepte la Oferta comprenderán todos los derechos económicos y políticos, cualquiera que sea su naturaleza, que les sean inherentes. Dichas acciones deberán ser transmitidas (i) con todos los derechos económicos y políticos que les correspondan, (ii) libres de cargas, gravámenes y derechos a favor de terceros que limiten sus derechos económicos y políticos o su libre transmisibilidad, y (iii) por persona legitimada para transmitirlos según los asientos del correspondiente registro contable, de forma que el Oferente adquiera la propiedad irrevocable sobre las acciones de conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la LMVSI.

De conformidad con lo establecido en el artículo 34.2 del Real Decreto 1066/2007, durante el plazo de aceptación de la Oferta, las entidades depositarias que reciban las declaraciones de aceptación de los destinatarios de la Oferta remitirán diariamente al Oferente, a través del representante designado a estos efectos que se indica a continuación, y a las sociedades rectoras de las Bolsas de Valores españolas, de forma globalizada, los datos relativos al número de acciones comprendidas en las declaraciones de aceptación presentadas, tanto si se trata de aceptaciones que los interesados les hayan hecho llegar directamente, como si se refieren a aceptaciones cursadas a través de una entidad participante en Iberclear.

Las entidades que hubieran comunicado declaraciones globales válidas de aceptación de destinatarios de la Oferta que, con posterioridad, revoquen sus aceptaciones deberán presentar nuevas declaraciones globales que modifiquen y sustituyan a las anteriores. Las declaraciones de aceptación remitidas por los destinatarios de la Oferta con posterioridad al último día del plazo de aceptación no serán válidas, por lo que se rechazarán y no se computarán como aceptación ni por lo tanto en el resultado de la Oferta.

El representante del Oferente designado a efectos de notificación de tales declaraciones de aceptación es la siguiente entidad:

Entidad: Banco Santander, S.A.

Dirección: Calle Juan Ignacio Luca de Tena, 11, 28027 Madrid (España)

Correo electrónico: [emisores.madrid@gruposantander.com](mailto:emisores.madrid@gruposantander.com)

El Oferente y las sociedades rectoras de las Bolsas de Valores españolas facilitarán a la CNMV, cuando ésta lo solicite, información sobre el número de aceptaciones recibidas y no revocadas de las que tengan conocimiento.

Una vez finalizado el plazo de aceptación y dentro del plazo establecido en la instrucción operativa emitida y publicada por las Bolsas de Valores españolas, las aceptaciones válidas de la Oferta serán cursadas por las entidades receptoras a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Barcelona, Bilbao, Madrid y Valencia a través de las entidades depositarias participantes en Iberclear en las que se encuentren depositadas las acciones correspondientes, quienes se encargarán de recoger dichas aceptaciones por escrito, de forma presencial, por medios electrónicos o por cualesquiera otros medios admitidos por las entidades depositarias, y responderán, de acuerdo con sus registros de detalle, de la titularidad y tenencia de las acciones a las que se refieren las aceptaciones, así como de la inexistencia de cargas y gravámenes o derechos de terceros que limiten los derechos políticos o económicos de dichas acciones o su libre transmisibilidad.

Las declaraciones de aceptación de los titulares de acciones de Lar España se acompañarán de la documentación suficiente para que pueda procederse a la transmisión de dichas acciones y deberán incluir todos los datos identificativos que la normativa aplicable exige para este tipo de operaciones incluyendo, a título enunciativo pero no limitativo: (i) nombre completo o denominación social, (ii) domicilio, y (iii) número de identificación fiscal o, en caso de accionistas que no sean residentes en España y no tengan un número de identificación fiscal español, su número de pasaporte o de identificación, nacionalidad y lugar de residencia.

En ningún caso aceptará el Oferente acciones cuya fecha de contratación sea posterior al último día del plazo de aceptación de la Oferta, ni declaraciones de aceptación remitidas por los destinatarios de la Oferta fuera de dicho plazo. Es decir, la fecha de contratación de las acciones que se ofrezcan en venta deberá haber tenido lugar no más tarde del último día del plazo de aceptación de la Oferta y las declaraciones de aceptación deberán ser remitidas por los destinatarios de la Oferta, asimismo, en dicho plazo como máximo.

Todo lo anterior se refiere a las aceptaciones de los titulares de las acciones y al papel de las entidades depositarias y entidades de servicios de inversión que las reciban en primer lugar. No afecta, por tanto, a los flujos de información subsiguientes entre las entidades que las reciben, los custodios, las entidades participantes en Iberclear y las infraestructuras del mercado para realizar los procesos necesarios para la comunicación a las sociedades rectoras de las Bolsas de Valores españolas del detalle de las aceptaciones que resulten de las declaraciones u órdenes de aceptación.

La información sobre el número de aceptaciones presentadas según lo dispuesto en el artículo 35.2 del Real Decreto 1066/2007 podrá ser obtenida por los interesados durante el plazo de aceptación de la Oferta, previa solicitud e identificación completa del solicitante, incluida la información pertinente relativa a su participación en el capital social de Lar España, bien en el domicilio del Oferente, bien en el de su representante, Banco Santander, S.A.

Se recuerda a los miembros del mercado que intervengan en las operaciones por cuenta de los accionistas aceptantes, así como a las entidades depositarias de las acciones, la obligación de presentar diariamente a las sociedades rectoras correspondientes y al Oferente (a través de su representante, Banco Santander, S.A.) las aceptaciones manifestadas durante el plazo de aceptación, de conformidad con el artículo 34.2 del Real Decreto 1066/2007.

Los accionistas de Lar España podrán aceptar la Oferta con respecto a la totalidad o una parte de las acciones de las que sean titulares. Las declaraciones realizadas por ellos deberán comprender al menos una acción de Lar España.

#### III.1.2.3 Publicación del resultado de la Oferta

De conformidad con lo previsto en el artículo 36 del Real Decreto 1066/2007, transcurrido el plazo de aceptación previsto en el apartado 3.3.1 o el que resulte, en su caso, de su prórroga o modificación, y en un plazo máximo de 7 días hábiles desde esa fecha, las sociedades rectoras de las Bolsas de Valores, la Sociedad de Bolsas, publicará dicho resultado en los Boletines Oficiales de Cotización en los términos y en la sesión que indique la CNMV.

Se entenderá por fecha de publicación del resultado de la Oferta la fecha de la sesión a la que se refieran los mencionados Boletines Oficiales de Cotización en que se publique el resultado de la Oferta.

#### III.1.2.4 Intervención, liquidación y pago de la contraprestación de la Oferta

La adquisición de las acciones objeto de la Oferta se intervendrá y liquidará por Banco Santander, S.A. en su condición de miembro de las Bolsas de Valores españolas y como entidad participante en Iberclear e intermediario de la operación por cuenta del Oferente.

La liquidación y el pago del precio de las acciones se realizarán de conformidad con el artículo 37 del Real Decreto 1066/2007, siguiendo el procedimiento establecido al efecto por Iberclear, considerándose como fecha de contratación de la correspondiente operación bursátil la de la sesión a la que se refieran los Boletines Oficiales de Cotización de las Bolsas de Valores que publiquen el resultado de la Oferta.

#### III.1.3 Gastos de aceptación y liquidación de la Oferta

Los titulares de las acciones de Lar España que acepten que la intervención de la Oferta se realice a través de Banco Santander, S.A. no soportarán los gastos de corretaje derivados de la intervención de un miembro del mercado en la compraventa, ni los cánones de liquidación de Iberclear, ni los de contratación de las Bolsas de Valores, que serán satisfechos íntegramente por el Oferente.

En el supuesto de que intervengan por cuenta del accionista aceptante de la Oferta otros miembros del mercado distintos de Banco Santander, S.A., los gastos de corretaje y demás gastos de la parte vendedora en la operación, incluyendo los cánones de liquidación de Iberclear y de contratación de las Bolsas de Valores, serán a cargo del accionista aceptante.



Los gastos en los que incurra el Oferente para la adquisición de las acciones y su liquidación serán satisfechos por el Oferente.

El Oferente no se hará cargo, en ningún caso, de las eventuales comisiones y gastos que las entidades depositarias y administradoras de las acciones carguen a sus clientes por la tramitación de órdenes de aceptación de la Oferta y el mantenimiento de los saldos.

Cualesquiera otros gastos distintos de los anteriormente reseñados serán asumidos por quien incurra en ellos.

#### **III.1.4 Plazo para la renuncia a las condiciones a las que está sujeta la eficacia de la Oferta**

En el caso de que la condición de aceptación mínima no se cumpla, el Oferente comunicará a la CNMV su decisión de renunciar, o no, a dicha condición de aceptación mínima, como tarde, el día hábil siguiente a aquel en el que la CNMV le comunique el número total de acciones de Lar España que se hayan incluido en las declaraciones de aceptación de la Oferta presentadas. En ausencia de dicha comunicación por el Oferente en el referido plazo, se entenderá que el Oferente no renuncia a esta condición de aceptación mínima y se publicará el resultado negativo de la Oferta en los boletines de cotización, quedando la Oferta sin efecto.

En el caso de que no se cumpliera alguna de las restantes condiciones (distintas a la condición de aceptación mínima) previstas por el Oferente al amparo de lo dispuesto en el artículo 13.2d) del Real Decreto 1066/2007, el Oferente informará a la CNMV de dicho incumplimiento y comunicará su decisión de renunciar, o no, a la condición que no haya sido cumplida lo antes posible una vez que tenga conocimiento de que esta condición no se ha cumplido y, en ningún caso, más tarde del día anterior a la finalización del plazo de aceptación de la Oferta. Asimismo, si en dicha fecha se hubieran cumplido estas condiciones, el Oferente lo comunicará igualmente a la CNMV. En caso de que el Oferente no comunique a la CNMV en el referido plazo si se han cumplido, o si no, las restantes condiciones, se entenderá que estas han quedado cumplidas.

Si no se cumpliera alguna de las condiciones distintas a la condición de aceptación mínima y el Oferente no comunicase su decisión de no renunciar a ella en el plazo indicado en el párrafo inmediatamente anterior a este, se entenderá que el Oferente no renuncia a dicha condición y la Oferta quedará sin efecto.

#### **III.1.5 Intermediario financiero que actúa por cuenta del Oferente en la adquisición de acciones y la liquidación de la Oferta**

El Oferente ha designado a Banco Santander, S.A., con domicilio social en Paseo de Pereda, 9-12, 39004 Santander (España), con número de identificación fiscal (N.I.F.) A-39000013 y registrada en el Registro Mercantil de Santander, hoja 286, folio 64, como entidad encargada de la intermediación y liquidación de las operaciones de adquisición de acciones de Lar España que pudieran resultar de la Oferta.

Se adjunta como **Anexo 34** la carta de aceptación de Banco Santander, S.A., en su condición de entidad encargada de la intermediación y liquidación de la Oferta.

## **III.2 Procedimiento de compraventa forzosa**

### **III.2.1 Requisitos para las compraventas forzosas**

De acuerdo con lo previsto en el artículo 116 de la LMVSI, se cumplirán los requisitos necesarios para el ejercicio del derecho de compraventa forzosa si, en la fecha de liquidación de la Oferta se dan las siguientes circunstancias: (i) el Oferente es titular de acciones representativas de, al menos, el 90% del capital social con derecho de voto de Lar España, y (ii) la Oferta hubiera sido aceptada por titulares de acciones representativas de, al menos, el 90% de los derechos de voto de Lar España, distintos de los que ya obraran en poder del Oferente.

A estos efectos, se entiende que ya obran en poder del Oferente las 8.466.045 acciones titularidad de Grupo Lar (representativas del 10,12% del capital social de Lar España) y las 30.000 acciones titularidad de D. Miguel Pereda Espeso (representativas del 0,04% del capital social de Lar España) que, conjuntamente, conforman las Acciones Inmovilizadas (en total, 8.496.045 representativas acciones representativas del 10,15% del capital social de Lar España), que han sido inmovilizadas y a las cuales no se dirige la Oferta, y que se aportarán al Oferente tras la liquidación de la Oferta.

A los efectos del cálculo del requisito de aceptación previsto en el apartado (ii) del primer párrafo de este apartado III.2.1, no se tendrán en cuenta las aceptaciones de (a) las 4 personas que ejercen cargos de administración en sociedades del grupo al que pertenece Grupo Lar, conforme a lo indicado en el apartado I.6.1 de este Folleto, respecto de las 9.952 acciones de Lar España de su titularidad (representativas del 0,012% del capital social de Lar España), cuyos derechos de voto se atribuyen al Oferente en virtud de lo previsto en el artículo 5.1a) del Real Decreto 1066/2007, ni (b) las 563.265 acciones de Lar España titularidad de Eurosazor (representativas del 0,67% del capital social de Lar España), en la medida en que Eurosazor se ha comprometido a aceptar la Oferta con la totalidad de dichas acciones y a reinvertir el importe obtenido en Grupo Lar Retail, inmediatamente después de la liquidación de la Oferta.

De este modo, se tendrán por cumplidos los requisitos previstos en el primer párrafo de este apartado III.2.1 si las aceptaciones de la Oferta distintas de las indicadas anteriormente comprenden un 90% del resultado de deducir del número de acciones de Lar España a las que se dirige la Oferta las 573.217 acciones de Lar España indicadas en los apartados (a) y (b) del párrafo inmediatamente anterior a este.

Teniendo en cuenta lo anterior, se tendrán por cumplidos los requisitos que permiten el ejercicio del derecho de compraventa forzosa si aceptan la Oferta un número mínimo de 67.161.337 acciones representativas del 90% de los derechos de voto correspondientes a las acciones de Lar España a las que se dirige la Oferta, una vez descontadas las acciones de Lar España titularidad de Eurosazor y de las 4 personas que ejercen cargos de administración en sociedades del grupo al que pertenece Grupo Lar y del 80,25% del capital social de Lar España.

Las aceptaciones relativas a las 563.265 acciones de Lar España con las que Eurosazor se ha comprometido a aceptar la Oferta, así como, en su caso, a las 9.952 acciones titularidad de las 4 personas que ejercen cargos de administración en sociedades del

grupo al que pertenece Grupo Lar (en caso de que decidan aceptar la Oferta con dichas acciones), esto es, en total, 573.217 acciones de Lar España, no serán tenidas en cuenta y se descontarán del número total de aceptaciones a efectos de verificar el cumplimiento del requisito para el ejercicio del derecho de compraventa forzosa.

En el caso de que la autocartera acuda a la Oferta, los requisitos del artículo 116 de la LMVSI se tendrán por cumplidos siempre que las declaraciones de aceptación de la Oferta comprendan el número mínimo de 67.734.554 acciones de Lar España, representativas del 90,08% de los derechos de voto correspondientes a las acciones a las que se dirige la Oferta de manera efectiva (incluidas las 573.217 acciones de Lar España anteriormente referidas titularidad de Eurosazor y de las 4 personas que ejercen cargos de administración en sociedades del grupo al que pertenece Grupo Lar) y del 80,93% del capital social de Lar España. Esta cifra, junto con las 8.496.045 acciones de Lar España que han sido inmovilizadas y se aportarán al Oferente tras la liquidación de la Oferta, supone que la Oferta alcance una aceptación de 76.230.599 acciones, que representan el 91,08% del capital social de Lar España.

En el caso de que Lar España no acepte la Oferta con las acciones en autocartera (58.130 acciones representativas del 0,07% del capital social de Lar España), y de que dichas acciones se mantengan en autocartera en la fecha de liquidación de la Oferta, el Oferente se compromete a promover su amortización en la primera junta general de Lar España que se celebre, reduciendo su capital social e inmovilizando entretanto las referidas acciones. En este supuesto, y teniendo en cuenta lo indicado anteriormente, se tendrán por cumplidos los requisitos que permiten el ejercicio del derecho de compraventa forzosa si aceptan la Oferta un número mínimo de 67.109.020 acciones representativas del 90% de los derechos de voto de Lar España a los que se dirige la Oferta, es decir, una vez descontadas las 573.217 acciones de Lar España titularidad de Eurosazor, como accionista reinversor, y de las 4 personas que ejercen cargos de administración en sociedades del grupo al que pertenece Grupo Lar, a las que se ha hecho referencia anteriormente, una vez descontada la autocartera, y del 80,24% del capital social de Lar España tras su reducción por amortización de la autocartera.

En consecuencia, en el caso de que la autocartera no acuda a la Oferta, se tendrán por cumplidos los requisitos de las compraventas forzosas siempre que las declaraciones de aceptación de la Oferta comprendan 67.682.237 acciones de Lar España, representativas del 90,08% de los derechos de voto correspondientes a las acciones a las que se dirige la Oferta de manera efectiva (incluidas las 573.217 acciones de Lar España anteriormente referidas titularidad de Eurosazor y de las 4 personas que ejercen cargos de administración en sociedades del grupo al que pertenece Grupo Lar) descontada la autocartera y del 80,93% del capital social de Lar España tras su reducción por amortización de la autocartera. Esta cifra, junto con las 8.496.045 acciones de Lar España que han sido inmovilizadas y se aportarán al Oferente tras la liquidación de la Oferta, supone que la Oferta alcance una aceptación de 76.178.282 acciones, que representan el 91,08% del capital social de Lar España tras su reducción por amortización de la autocartera.

Para cualquier otra cifra de autocartera titularidad de Lar España que se mantenga en la fecha de liquidación de la Oferta, se realizará el correspondiente ajuste al cómputo a efectos de verificar el cumplimiento de los requisitos para las compraventas forzosas.

Para cualquier otra cifra de derechos de voto atribuibles al Oferente titularidad de administradores de Grupo Lar que acepten la Oferta, se realizará el correspondiente ajuste al cómputo a efectos de verificar el cumplimiento de los requisitos para las compraventas forzosas.

En caso de que se cumplan los referidos umbrales:

- (i) El Oferente exigirá a los restantes accionistas de Lar España la venta forzosa de todas sus acciones a cambio de una contraprestación en efectivo por acción igual al precio al que se liquide la Oferta, ajustado a la baja en el importe bruto por acción de cualesquiera distribuciones satisfechas a los accionistas de Lar España entre la liquidación de la Oferta y la fecha en que se liquide la operación de venta forzosa (incluyendo si la fecha *ex-dividendo* para dicha distribución coincide con, o es anterior a, la liquidación de la operación de venta forzosa) y, siendo a cargo del Oferente todos los gastos derivados de la operación de venta forzosa y los correspondientes a la liquidación de dicha operación.
- (ii) Los accionistas de Lar España que así lo deseen podrán exigir al Oferente la compra forzosa de todas sus acciones al mismo precio al que se liquide la Oferta, ajustado a la baja en el importe bruto por acción de cualesquiera distribuciones satisfechas a los accionistas entre la liquidación de la Oferta y las respectivas fechas en las que se liquiden las distintas operaciones de compra forzosa (incluyendo si la fecha *ex-dividendo* para dicha distribución coincide con, o es anterior a, la liquidación de la correspondiente operación de compra forzosa) y todos los gastos incurridos en relación con las referidas transacciones serán satisfechos por los accionistas vendedores.

De conformidad con lo anterior, y teniendo en cuenta las formalidades relativas a las compras forzosas que se describen en el apartado III.2.3 del Folleto, los accionistas de Lar España deberán tener presentes las siguientes consideraciones antes de tomar la decisión de exigir al Oferente la compra forzosa de sus acciones:

- (i) Los requisitos para que nazca el derecho del Oferente a exigir la venta forzosa de las acciones de los restantes accionistas son las mismas que las exigidas por la normativa para que nazca el derecho de los restantes accionistas de Lar España a exigir la compra forzosa.
- (ii) La contraprestación a percibir por los restantes accionistas será la misma tanto en el caso de que el Oferente exija la venta forzosa como en el supuesto de que dichos accionistas exijan la compra forzosa. En ambos casos recibirán en efectivo el Precio de la Oferta, ajustados a la baja, en su caso, de acuerdo con lo indicado anteriormente.
- (iii) En el proceso de venta forzosa, todos los gastos derivados de la compraventa y liquidación de las acciones correrán por cuenta del Oferente, mientras que en el supuesto de compra forzosa dichos gastos serán por cuenta de los accionistas vendedores.
- (iv) Si, a la vista de la fecha de recepción por el Oferente de cualquier solicitud de compra forzosa de acciones de Lar España, su liquidación resultase posterior a la

de la operación de venta forzosa, la solicitud quedará sin efecto, quedando las accionistas correspondientes comprendidas en la operación de venta forzosa.

### **III.2.2 Procedimiento, plazos y liquidación de la operación de venta forzosa**

En el caso de que se cumplan los requisitos indicados en el apartado III.2.1 anterior, el Oferente ejercerá el derecho de venta forzosa frente a los restantes accionistas de Lar España a la mayor brevedad posible tras la liquidación de la Oferta y a tal efecto, dentro de los 3 días hábiles bursátiles siguientes al de la publicación del resultado de la Oferta por la CNMV en su página web, el Oferente comunicará a la CNMV para su difusión pública si se han cumplido o no los requisitos para las compraventas forzosas.

En el supuesto de que se cumplan los requisitos para las compraventas forzosas, el Oferente promoverá la solicitud de la admisión a cotización de las acciones de Lar España en un sistema multilateral de negociación en España a los efectos del mantenimiento del régimen SOCIMI, de forma que las acciones de Lar España estén admitidas a negociación en dicho sistema multilateral de negociación antes de la fecha en que se produzca la exclusión de negociación de las acciones de Lar España de las Bolsas de Valores Españolas de acuerdo con lo establecido en el artículo 48 del Real Decreto 1066/2007 y en la normativa aplicable.

El Oferente recabará la información necesaria con el fin de constatar si alguna de las acciones comprendidas en las aceptaciones de la Oferta debe considerarse que es atribuible al Oferente de conformidad con lo previsto en el artículo 5 del Real Decreto 1066/2007 y si ha habido alguna variación respecto de los derechos de voto atribuidos al Oferente indicados en el apartado I.6 anterior. En la comunicación referida en el párrafo anterior se incluirá el detalle de los derechos de voto atribuibles al Oferente a efectos del artículo 116 de la LMVSI o, en su caso, la declaración negativa oportuna.

En dicha comunicación, o mediante una nueva comunicación del Oferente a la CNMV a la mayor brevedad posible dentro del plazo máximo de los 3 meses siguientes a la finalización del plazo de aceptación, que será difundida públicamente, el Oferente dará a conocer la fecha en la que haya decidido realizar la operación de venta forzosa. De conformidad con el artículo 48.4 del Real Decreto 1066/2007, dicha fecha se fijará entre los 15 y 20 días hábiles siguientes a esta última comunicación. La decisión del Oferente será irrevocable. Tan pronto como sea posible y siempre dentro de los 5 días hábiles bursátiles siguientes a la última comunicación mencionada, el Oferente dará difusión pública y general de las características de la venta forzosa por medios análogos a los de la Oferta, de conformidad con lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto 1066/2007.

Si se cumplen los requisitos para el ejercicio del derecho de venta forzosa por parte del Oferente, los accionistas de Lar España podrán hacer uso de su derecho de compra forzosa. La liquidación de las operaciones se realizará en igual plazo que la liquidación de la Oferta, contado a partir de la fecha de la operación de venta forzosa.

Con carácter previo a la fecha de la operación de venta forzosa, el Oferente acreditará ante la CNMV la constitución de las garantías que aseguren el cumplimiento de las obligaciones resultantes del ejercicio del derecho de venta forzosa.

De conformidad con lo previsto en el artículo 116 de la LMVSI, si las acciones de Lar España objeto de compra o venta forzosa se encontrasen embargadas como consecuencia de actos administrativos o resoluciones judiciales o existiera sobre ellas algún tipo de carga, incluyendo gravámenes, derechos reales limitados o garantías financieras, dichas acciones se enajenarán libres de dichas cargas, pasando estas a recaer sobre la contraprestación recibida. El depositario de las acciones estará obligado a mantener en depósito el precio de la compraventa, poniendo en conocimiento de la autoridad judicial o administrativa que hubiera ordenado los embargos, o del titular de cualesquiera otras cargas o derechos, la aplicación del presente procedimiento. Si, una vez aplicado lo dispuesto en este párrafo, existiera una parte del precio que resultase innecesaria para la satisfacción de las obligaciones garantizadas con el embargo o embargos practicados, o con las cargas existentes sobre las acciones, se pondrá inmediatamente a disposición del titular de estas.

La realización de la operación de venta forzosa que resulte del ejercicio del derecho anteriormente referido dará lugar a su vez, de acuerdo con lo establecido en el artículo 48 del Real Decreto 1066/2007 y en la normativa aplicable, a la exclusión de negociación en las Bolsas de Valores Españolas de las acciones de Lar España. Dicha exclusión de negociación será efectiva a partir de la liquidación de la operación de venta forzosa.

### **III.2.3 Formalidades que deben cumplir los accionistas de la Sociedad Afectada para solicitar la compra forzosa de las acciones**

Una vez comunicado por el Oferente el cumplimiento de los requisitos para exigir las compraventas forzosas y, en cualquier caso, no antes de la fecha de la operación de la venta forzosa, los accionistas de Lar España que deseen solicitar la compra forzosa de sus acciones deberán dirigirse a la entidad participante de Iberclear en la que tengan depositadas sus acciones y manifestar por escrito ante la misma su solicitud de compra forzosa de forma presencial, por medios electrónicos o por cualquier otro medio admitido por la entidad participante.

Las solicitudes de compra forzosa serán cursadas por escrito al Oferente por dichas entidades. Las entidades participantes de Iberclear en las que se encuentren depositadas las acciones responderán de acuerdo con sus registros del detalle de la titularidad y tenencia de las acciones a las que se refieran las solicitudes de compra forzosa. Todos los accionistas que soliciten, en su caso, la compra forzosa, deberán incluir en sus solicitudes la totalidad de las acciones de Lar España de su titularidad.

Las entidades participantes en Iberclear en las que se encuentren depositadas acciones de Lar España que reciban las solicitudes de compra forzosa remitirán diariamente al Oferente los datos relativos al número de acciones comprendidas en las solicitudes de compra forzosa presentadas, en su caso, por los accionistas de Lar España.

Las solicitudes de compra forzosa de los titulares de acciones de Lar España se acompañarán de la documentación suficiente para que pueda producirse la transmisión de las acciones y deberán incluir todos los datos identificativos exigidos por la legislación vigente para este tipo de operaciones.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado III.2.2 anterior en relación con el artículo 116 de la LMVSI, las acciones de Lar España por las que se solicite la compra forzosa

deberán comprender todos los derechos políticos y económicos que les sean inherentes, cualquiera que sea su naturaleza para transmitirlos según los asientos del registro contable, de forma que el Oferente adquiera una propiedad irreivindicable de acuerdo con el artículo 11 de la LMVSI.

La liquidación de las operaciones de compra forzosa se producirá en igual plazo que la liquidación de la Oferta, contado a partir de la fecha de la operación de venta forzosa o, en su caso, a partir de la fecha de recepción de cada una de las solicitudes de compra forzosa. Las adquisiciones de acciones objeto de compraventa forzosa se intervendrán y liquidarán por Banco Santander, S.A.

#### **III.2.4 Gastos derivados de las compraventas forzosas**

Los gastos derivados de la compraventa y liquidación de las acciones transmitidas como resultado del ejercicio del derecho de venta forzosa por el Oferente correrán por su cuenta. El Oferente no estará obligado en ningún caso a asumir las comisiones por administración o custodia de valores que las entidades depositarias y administradoras puedan cargar a los accionistas.

Por el contrario, los gastos derivados del ejercicio de los derechos de compra forzosa por los accionistas de Lar España correrán por cuenta de estos.

## Capítulo IV

Todas las declaraciones incluidas en este Capítulo IV relacionadas con los planes e intenciones relativos a Lar España y su grupo corresponden tanto al Oferente como al grupo Hines y a Grupo Lar.

### **IV.1 Finalidad de la adquisición**

El objetivo del Oferente es adquirir el control de Lar España a través de la Oferta, con la finalidad de operar, a través de esta sociedad, en el mercado de inversión y gestión de centros y parques comerciales en España.

Lar España es una sociedad cotizada de inversión inmobiliaria (SOCIMI) originalmente promovida y gestionada desde su constitución por Grupo Lar. Lar España salió a bolsa en el año 2014 con una estrategia de inversión diversificada a través de distintos segmentos del sector inmobiliario que incluían centros comerciales, oficinas, instalaciones logísticas y residencial (siendo entonces el segmento *retail* el de mayor peso en la cartera con más del 50%).

Desde su salida a bolsa, Lar España ha sido una de las principales compañías inmobiliarias cotizadas en España. Como ha sucedido con otras plataformas similares, Lar España ha ido definiendo a lo largo de los años una estrategia de especialización dentro del sector inmobiliario, enfocándose paulatinamente en la gestión y tenencia de activos *retail* (centros y parques comerciales) y desinvirtiendo aquellos activos pertenecientes a segmentos no considerados estratégicos.

Esta política de rotación ha ido acompañada de una estrategia de cuidadosa selección de activos con el fin de crear una cartera de mucha calidad, con activos que tienen gran relevancia en las respectivas áreas de influencia o núcleos de población en los que se encuentran. Este doble objetivo ha permitido a Lar España convertirse en uno de los principales operadores del segmento *retail* en España.

HEREP III y Grupo Lar se han asociado a través de su participación en el Oferente para formular la Oferta, en los términos del Acuerdo de Inversión y de Accionistas que se describe en el apartado I.5.1.1 de este Folleto. Con dicha asociación se beneficiarán mutuamente, de una parte, de la experiencia y capacidad financiera del grupo Hines, como gestor del fondo de inversión inmobiliaria HEREP III (constituido en 2022), y de su larga trayectoria en la gestión de activos inmobiliarios, concretamente en el mercado inmobiliario español donde está presente y opera desde 1996, y de otra parte, de la experiencia de más de 55 años de Grupo Lar en el sector y de su destacada posición en la gestión de activos comerciales, para lo que cuenta con un numeroso y experimentado equipo multidisciplinar, así como de su profundo conocimiento de Lar España y sus activos en su condición de gestor de inversiones en virtud del Contrato de Gestión de Inversiones Existente. Asimismo, tal y como los accionistas del Oferente han pactado en el Acuerdo de Inversión y de Accionistas, tras la liquidación de la Oferta, Lar España seguirá siendo gestionada por Grupo Lar (a través de una filial) en virtud del Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones que se describe en el apartado I.5.1.2(A) de este Folleto, cuya modificación principal es en lo relativo al sistema de remuneración del



gestor de los activos de Lar España de forma que se consiga un mayor alineamiento de intereses entre el gestor de los activos y los accionistas de Lar España. En concreto, el nuevo sistema de comisión variable previsto en el Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones se basa en la TIR de los flujos de caja de Lar España desde la liquidación de la Oferta hasta la terminación del Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones, en contraposición al sistema de comisión variable actual regulado en el Contrato de Gestión de Inversiones Existente, que se basa en el crecimiento EPRA NAV/NTA por acción y en la evolución del precio de la acción de Lar España.

Tras la liquidación de la Oferta, el Oferente promoverá que Grupo Lar continúe desarrollando la actual estrategia de gestión de los activos de Lar España con el objetivo de maximizar su rentabilidad operativa. La operación permitirá a Grupo Lar, además, incrementar su participación (de forma indirecta a través del Oferente) en Lar España, invirtiendo conjuntamente con HEREP III. Por su parte, la Oferta permitirá a HEREP III (el tercer fondo europeo promovido por Hines) invertir hasta 272,5 millones de euros en una plataforma de alta calidad y cubrir con esta inversión la práctica totalidad de su objetivo de exposición al segmento *retail* en su cartera.

Asimismo, tras la liquidación de la Oferta, el Oferente tiene previsto profundizar y continuar con la política de mejora del negocio operativo que viene desarrollando Lar España, que se basará en un paquete de medidas concretas orientadas a optimizar la ocupación de los locales comerciales, la gestión de las rentas de alquiler y el desarrollo de planes de oferta comercial y de servicios a clientes, reforzar la estrategia de ESG, además del mantenimiento, seguridad y *marketing* en cada uno de los activos. Para alcanzar estos objetivos, el Oferente implementará un plan de inversiones en todos los activos, que desarrollará a la vista de las necesidades concretas tras la liquidación de la Oferta. Las actuaciones a desarrollar en el marco de este plan de inversiones serán de menor envergadura, dado el buen estado de los activos de Lar España.

En todo caso, este plan estará esencialmente alineado con el objetivo comercial y de posicionamiento estratégico de Lar España en la actualidad, expresado públicamente a través de su misión, que se resume en el propósito de *“Liderar la industria en base al tamaño de nuestra cartera, la calidad de nuestros activos y nuestro modelo de gestión”*, respondiendo así a una visión de futuro construida a medio y largo plazo.

Por otra parte, el objetivo último que persigue el Oferente para los centros y parques comerciales de Lar España es optimizar el número de visitas de clientes y, con ello, incrementar las ventas de los comerciantes y la cuota de mercado en sus respectivas áreas de influencia, mejorando con ello el potencial de las rentas futuras, buscando seguridad y sostenibilidad de los ingresos de Lar España.

En particular, en cuanto a la comercialización, el Oferente tiene previsto continuar contando con una base sólida y diversificada de arrendatarios, con presencia de grandes marcas tanto nacionales como internacionales para conseguir en cada activo un gran porcentaje de firmas líderes a nivel global y una mezcla óptima de oferta comercial, de ocio y de restauración, esencial para atraer y retener a las diferentes tipologías de usuarios. Asimismo, el Oferente tiene previsto promover que Lar España continúe proporcionando a los clientes que acudan a los centros comerciales experiencias de compra diferenciadas, donde el ocio y la oferta comercial de calidad se

combinan con un enfoque omnicanal exclusivo, capaz de integrar, coordinar y dinamizar las compras finales.

Por último, el Oferente tiene intención de que las acciones de Lar España continúen cotizando en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y no tiene previsto promover o proponer su exclusión de negociación.

#### **IV.2 Planes estratégicos e intenciones sobre las actividades futuras y la localización de los centros de actividad de la Sociedad Afectada y su grupo**

El Oferente comparte la visión estratégica de Lar España sobre la industria inmobiliaria del *retail*, en concreto en relación con el segmento de centros y parques comerciales.

El plan del Oferente es mantener la estrategia actual de Lar España relativa a ser propietario de activos representativos en sus respectivas áreas de influencia, con una cartera diversificada que combine centros y parques comerciales adaptados a los paradigmas actuales de la demanda. El Oferente no tiene previsión de cambiar sustancialmente la naturaleza de las actividades que desarrolla Lar España en la actualidad.

En concreto, el Oferente tiene previsto tratar de potenciar principalmente 3 áreas en relación con Lar España: (i) la oferta comercial internacional y los nuevos formatos comerciales; (ii) el desarrollo de un plan tecnológico orientado al incremento de las ventas de los comerciantes; y (iii) una estrategia reforzada de ESG, fijando objetivos más ambiciosos en cuanto a certificaciones y control de las emisiones, consumos energéticos y de agua gracias a la inversión en *capex* para la modernización de instalaciones.

Estas líneas estratégicas de actuación refuerzan y están alineadas con las que figuran en el Informe Anual correspondiente al ejercicio 2023 de Lar España, donde se definen como ejes principales para los siguientes años los siguientes pilares: (i) mantener altos niveles de ocupación; (ii) mantener las relaciones con los arrendatarios; (iii) invertir en los activos que más lo necesitan en términos de imagen y posicionamiento en diferentes aspectos (oferta comercial, sostenibilidad e innovación), promoviendo operaciones y soluciones rentables; (iv) mantener una estrategia de proximidad con los comercios minoristas para implementar nuevos proyectos y formatos en sus activos; (v) estudiar oportunidades de inversión; y (vi) política de rotación de activos maduros.

En cuanto a la gestión de los centros y parques comerciales de Lar España, los activos seguirán siendo gestionados por Grupo Lar (a través de una filial) en virtud del Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones, que continuará desarrollando una gestión activa, responsable y profesionalizada de dichos centros y parques comerciales, de acuerdo con su práctica pasada, enfocada en el reposicionamiento, los criterios ESG, la innovación y la accesibilidad.

El Oferente no tiene planes de modificar la localización de las oficinas que actualmente ocupa Lar España.

### **IV.3 Planes estratégicos e intenciones respecto al mantenimiento de los puestos de trabajo de la Sociedad Afectada y su grupo**

Lar España es una sociedad gestionada externamente por Grupo Lar en virtud del Contrato de Gestión de Inversiones Existente.

En consecuencia, tal y como se indica en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2023 y figura en su página web corporativa, Lar España sólo tiene 4 empleados que conforman su alta dirección (el Director Corporativo y Financiero, la Directora Jurídica, el Director de Relación con Inversores y de Comunicación Corporativa y el Director de Auditoría Interna).

El plan del Oferente es que Lar España siga gestionada externamente por Grupo Lar (a través de una filial) en virtud del Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones que se describe en el apartado I.5.1.2(A) de este Folleto. Asimismo, la intención de Hines SC y Grupo Lar Retail es mantener a los 4 directivos mencionados en el párrafo anterior en las referidas posiciones, sin que tampoco el Oferente tenga planes de modificar sus condiciones. El consejo de administración de Lar España deberá adoptar cualquier acuerdo relativo al cese o nombramiento de estas personas.

### **IV.4 Planes relativos a la utilización de activos de la Sociedad Afectada y variaciones previstas en su endeudamiento financiero neto**

#### **Planes relativos a la utilización de activos de Lar España**

En cuanto a la utilización de los activos de Lar España, el Oferente pretende mantener su uso en consonancia con las actividades desarrolladas en la actualidad por Lar España.

En este sentido, el Oferente tiene como plan el promover una estrategia continuista, con inversiones fundamentalmente orientadas al mantenimiento de los activos, la mejora de la calidad de la oferta comercial y la experiencia de compra a través de la permanente actualización de los servicios e instalaciones que Lar España ofrece a los clientes a través de sus activos (que serán actuaciones de menor envergadura, dado el buen estado de los activos de Lar España), y la realización de obras dirigidas a cumplir con los máximos estándares medioambientales para aumentar la eficiencia de manera continuada en línea con las certificaciones medioambientales internacionales más exigentes. Las inversiones tendrán como doble fin la mejora de los activos y el incremento los ingresos obtenidos por alquiler.

El Oferente pretende llevar a cabo una evaluación estratégica de la cartera que le permita definir el estado óptimo de madurez de los distintos activos. En línea con la política de rotación de activos actual de Lar España, llegado el momento, el Oferente evaluará posibles desinversiones de activos que han llegado a madurez y estabilización, con el fin de maximizar el rendimiento de la cartera y enfocarse en otros activos con mayor potencial de revalorización y crecimiento.

En ese sentido, el Oferente tiene previsto continuar con la política de rotación de activos maduros que ha venido desarrollando Lar España en el pasado. Al mismo tiempo, el Oferente analizará inversiones en activos que considere atractivos teniendo en cuenta la estrategia y perfil de activos en los que tanto Lar España como el Oferente están enfocados, según lo descrito anteriormente.

El Contrato de Financiación Senior no incluye ninguna obligación de enajenación de los activos de Lar España. No obstante lo anterior, en caso de que se produzca la enajenación de algún activo inmobiliario de Lar España o de sus filiales, los ingresos netos procedentes de tal enajenación se deberán destinar conforme se indica a continuación (i) en primer lugar, un importe equivalente al valor del Tramo A asignado a tal activo, a la amortización del Tramo A (i.e., Deuda de Refinanciación); (ii) en segundo lugar, cualquier exceso, a la amortización del Tramo B y el Tramo C (según corresponda), para lo que el Oferente promoverá que Lar España reparta dividendos a sus accionistas (cuyo importe el Oferente destinará a dicha finalidad); y (iii) en tercer lugar, el Contrato de Financiación Senior permite distribuir cualquier exceso mediante la realización de una distribución permitida a los accionistas de Lar España (que el Oferente tiene intención de promover).

A la presente fecha, el Oferente no tiene identificado ningún activo concreto para su desinversión ni ninguna oportunidad de inversión identificada en el mercado.

#### Variaciones previstas en el endeudamiento financiero neto de Lar España

En cuanto al endeudamiento financiero neto de Lar España, el Oferente promoverá la optimización de la estructura de capital de Lar España y el aumento del apalancamiento hasta niveles de alrededor del 60% LTV (*loan to value*), por encima de los niveles del 30-35% actuales y de la política objetivo actual del 40-45%, distribuyendo a sus accionistas el exceso de caja disponible (excluyendo el importe mínimo que se considere necesario para el correcto funcionamiento y operativa del negocio de Lar España).

El Oferente tiene previsto, tan pronto como sea posible tras la liquidación de la Oferta, desarrollar las siguientes actuaciones que elevarán el apalancamiento de Lar España:

- (i) promover la celebración de una junta general de Lar España a efectos de aprobar una distribución de fondos propios de Lar España a favor de sus accionistas que el Oferente estima que podría ascender razonablemente a una cantidad situada en el entorno de 200 millones de euros (equivalente, en tal caso, a 2,39 euros por acción), sobre la base de una caja disponible a 30 de junio de 2024 de 213.025 miles de euros y excluyendo el importe de costes operativos que se asume como mínimo necesario para el correcto funcionamiento y operativa del negocio de Lar España, sobre la base asimismo de la información financiera a 30 de junio de 2024). Esta distribución supondrá un incremento de la deuda financiera neta de Lar España; y
- (ii) en atención a las condiciones de mercado, incrementar el importe del endeudamiento financiero de Lar España hasta alcanzar un LTV (*loan to value*) de alrededor del 60% y distribuir la caja disponible entre los accionistas de Lar España.

Adicionalmente, el Acuerdo de Inversión y de Accionistas establece que, en la medida en que lo permita la ley, el Oferente promoverá la distribución por parte de Lar España como dividendos a los accionistas de todo el flujo de caja neto que se genere por los activos de Lar España, netos de gastos, intereses, amortizaciones de deuda e impuestos, teniendo en cuenta el apalancamiento y la política de efectivo establecidos en 2 pagos (i) uno a cuenta antes del cierre del ejercicio y (ii) otro complementario en los 6 meses posteriores al cierre del ejercicio.

En relación con el endeudamiento existente, en el contexto de la Oferta, las entidades acreedoras de la deuda existente de Lar España, que incluye (el “**Endeudamiento Financiero Existente**”):

- (i) las siguientes emisiones de bonos (los “**Bonos**”):
  - a) una emisión de bonos senior por importe de 400.000.000 de euros con vencimiento en 2026 (cuyo saldo (nominal) vivo, a 31 de diciembre de 2023, según información pública disponible, es de 293 millones de euros); y
  - b) una emisión de bonos senior por importe de 300.000.000 de euros con vencimiento en 2028 (cuyo saldo (nominal) vivo, a 31 de diciembre de 2023, según información pública disponible, es de 288 millones de euros); y
- (ii) un préstamo por importe de 70.000.000 de euros suscrito con el Banco Europeo de Inversiones el 26 de octubre de 2018 (el “**Préstamo BEI**”),

tendrán derecho a exigir la amortización anticipada del Endeudamiento Financiero Existente, ya sea (a) en relación con los Bonos, por el ejercicio del derecho de venta (*put*) derivado del “*Tender Offer Trigger Event*” ligado a la autorización de la Oferta por la CNMV o el “*Change of Control Trigger Event*” en caso de que se produzca un cambio de control como consecuencia de la liquidación de la Oferta, todo ello conforme a los términos y condiciones previstos en los correspondientes folletos de emisión; o (b) en relación con el Préstamo BEI, en el caso de que pudiera ser declarado vencido como consecuencia de la liquidación de la Oferta.

Por ello, el Contrato de Financiación Senior incluye un tramo préstamo por importe de 651.000.000 de euros (el “**Tramo A**”) que el Oferente prevé destinar a la amortización de todos los importes pendientes en virtud del Endeudamiento Financiero Existente tras la fecha de liquidación de la Oferta (la “**Deuda de Refinanciación**”).

A tales efectos, el Contrato de Financiación Senior prevé que tanto el Oferente como Lar España puedan disponer del Tramo A (previa adhesión como acreditado adicional en el caso de Lar España) para poder refinanciar el Endeudamiento Financiero Existente. Además, los términos del Contrato de Financiación Senior prevén que Lar España podrá igualmente asumir el Tramo A (adhiriéndose al contrato como prestatario) para refinanciar los Bonos, por el ejercicio del derecho de venta (*put*) derivado del “*Tender Offer Trigger Event*” ligado a la autorización de la Oferta por la CNMV, en caso de que la Oferta formulada por el Oferente, a pesar de haber sido autorizada por la CNMV, no sea liquidada por el Oferente (por cualquier motivo distinto a que se liquide una oferta competidora autorizada por la CNMV).

Los principales términos de la Deuda de Refinanciación del Contrato de Financiación Senior son los siguientes:

**Contrato de Financiación Senior**  
(Deuda de Refinanciación)

<b>Acreditado</b>	<p>El Oferente.</p> <p>El Contrato de Financiación Senior prevé que Lar España pueda adherirse como acreditado del Tramo A.</p>
<b>Garantes</b>	<p>El Oferente.</p> <p>El Contrato de Financiación Senior prevé que, en el plazo máximo de 24 meses desde su fecha de firma, Lar España y sus filiales se adhieran en calidad de garantes adicionales y otorguen garantías reales sobre determinados activos (en los términos que se detallan a continuación) en garantía única y exclusivamente de las obligaciones asumidas en virtud del Tramo A (esto es, en garantía de la Deuda de Refinanciación).</p>
<b>Acreditantes</b>	Morgan Stanley Principal Funding, Inc. y Banco Santander, S.A.
<b>Agente</b>	Banco Santander, S.A.
<b>Importe</b>	651.000.000 de euros.
<b>Finalidad</b>	El Acreditado destinará los importes dispuestos para refinanciar el Endeudamiento Financiero Existente y cualesquiera costes derivados de dicha refinanciación (i.e. la Deuda de Refinanciación).
<b>Fecha de vencimiento</b>	El Tramo A vence en un plazo de 24 meses desde la fecha de firma del Contrato de Financiación Senior (la " <b>Fecha de Vencimiento Inicial A</b> "). La Fecha de Vencimiento Inicial A podrá ser extendida a petición del Acreditado por un plazo adicional de 6 meses desde la Fecha de Vencimiento Inicial A (la " <b>Primera Fecha de Vencimiento A Extendida</b> ") y por un segundo plazo adicional de otros 6 meses desde la Primera Fecha de Vencimiento A Extendida.
<b>Naturaleza</b>	La financiación otorgada en virtud del Tramo A se configura como una financiación puente.
<b>Repago/Amortización</b>	El Acreditado deberá amortizar los importes dispuestos en virtud del Tramo A en su totalidad en su fecha de vencimiento.

**Contrato de Financiación Senior**  
*(Deuda de Refinanciación)*

<b>Intereses</b>	<p>Los importes dispuestos devengarán un tipo de interés igual al que resulte de la suma del EURIBOR (con un suelo del 0%) más un margen.</p> <p>El margen aplicable al Tramo A es de un 3,75% anual, en caso de que sea dispuesto por el Oferente, o de un 3,50% anual en caso de que sea dispuesto por Lar España.</p> <p>Asimismo, el margen aplicable al Tramo A se incrementará (i) a partir de enero 2026 (esto es, 18 meses desde la fecha de firma del Contrato de Financiación Senior), en un 0,25% adicional; y (ii) posteriormente, cada 6 meses, en un 0,25% adicional.</p>
<b>Garantías reales</b>	<p>El Contrato de Financiación Senior prevé el otorgamiento de las siguientes garantías reales:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(a) en garantía de las obligaciones asumidas en virtud del Contrato de Financiación Senior (incluyendo tanto la Deuda de Refinanciación como la Deuda de Adquisición):<ul style="list-style-type: none"><li>(i) con anterioridad a la fecha de liquidación de la Oferta, (A) prenda sobre las acciones representativas del 100% del capital social del Oferente; (B) prenda sobre los derechos de crédito titularidad de Hines SC y Grupo Lar Retail; (C) prenda sobre los derechos de crédito intragrupo titularidad del Oferente; (D) prenda sobre los derechos de crédito derivados de cuentas bancarias del Oferente; y (E) garantía en relación con los contratos de cobertura; y</li><li>(ii) con carácter posterior a la fecha de liquidación de la Oferta, prenda sobre las acciones de Lar España adquiridas en cada momento por el Oferente; y</li></ul></li><li>(b) en garantía de las obligaciones asumidas en virtud del Tramo A del Contrato de Financiación Senior, con carácter posterior a la fecha de liquidación de la Oferta:<ul style="list-style-type: none"><li>(i) prenda sobre los derechos de crédito intragrupo titularidad del Oferente (sujeta a derecho español);</li><li>(ii) en 24 meses desde la fecha de firma del Contrato de Financiación Senior, se prevé la adhesión de las sociedades del grupo de Lar España como garantes y el otorgamiento de: (A)</li></ul></li></ul>

**Contrato de Financiación Senior**  
(Deuda de Refinanciación)

	<p>prendas sobre las acciones/participaciones representativas de su capital social; (B) prendas sobre los derechos de crédito de su titularidad; (C) prendas sobre los derechos de crédito titularidad de sus accionistas/socios; (D) prendas sobre los derechos de crédito derivados de cuentas bancarias de su titularidad; y (E) garantías en relación con los contratos de cobertura; y</p> <p>(iii) las siguientes hipotecas inmobiliarias, (A) en 24 meses desde la fecha de firma del Contrato de Financiación Senior, hipoteca inmobiliaria sobre activos inmobiliarios que representen el 75% de los inmuebles por valor; y (B) en 30 meses desde la fecha de firma del Contrato de Financiación Senior, hipoteca inmobiliaria sobre activos inmobiliarios que representen el 100% de los inmuebles por valor.</p>
<p><b>Comisiones / Amortización anticipada voluntaria / Amortización anticipada obligatoria / Covenants financieros / Obligaciones / Supuestos de incumplimiento</b></p>	<p>Mismos términos que Deuda de Adquisición – Ver apartado II.4.2 de este Folleto.</p>
<p><b>Ley aplicable</b></p>	<p>Derecho inglés.</p>

En este sentido, el Oferente asume que parte de los titulares de los Bonos ejercerán su derecho de venta (*put*) derivado del “*Tender Offer Trigger Event*” ligado a la autorización de la Oferta por la CNMV, conforme a los términos y condiciones previstos en los correspondientes folletos de emisión, siendo necesario amortizar dichos Bonos por un 101% de su valor nominal. Asimismo, Lar España amortizará los Bonos que no hayan sido amortizados por no haber ejercitado los bonistas su derecho de venta tras la liquidación de la Oferta (una vez el Oferente haya tomado control de Lar España).

Para financiar los pagos derivados del ejercicio del *put* por los titulares de Bonos y la amortización de los Bonos descrita en el apartado anterior y otras necesidades de refinanciación que pudieran surgir tras la liquidación de la Oferta, el Oferente promoverá la adhesión de Lar España como acreditada al Tramo A del Contrato de Financiación Senior, en los términos indicados anteriormente.

El Oferente promoverá la refinanciación de la deuda de Lar España en los 24 meses desde la fecha de liquidación de la Oferta, siempre y cuando las condiciones de mercado lo permitan, con una nueva financiación a largo plazo manteniendo el 60% de LTV como el objetivo de endeudamiento para definir la cuantía de la futura deuda. En el caso de que el Oferente no consiga refinar la deuda de Lar España en dicho plazo, el



Oferente solicitará la extensión por un plazo de 6 meses de la Fecha de Vencimiento Inicial A, en los términos previstos en el Contrato de Financiación Senior.

Teniendo en cuenta las condiciones actuales del mercado financiero, el Oferente prevé que las anteriores actuaciones, en particular el repago y amortización de los Bonos y su sustitución por nueva financiación con un tipo de interés superior, además del incremento del apalancamiento del grupo, producirán un incremento del coste financiero de Lar España.

#### **IV.5 Planes relativos a la emisión de valores por la Sociedad Afectada**

El Oferente no tiene planes de promover la realización de nuevas emisiones de valores por parte de Lar España.

#### **IV.6 Reestructuraciones societarias de cualquier naturaleza previstas**

En esta fecha, el Oferente no ha identificado la necesidad de llevar a cabo ninguna reestructuración societaria y no tiene previsto promover la realización de ninguna reestructuración de este tipo que afecte a Lar España y sus filiales. En particular, el Oferente no tiene previsto promover la fusión de Lar España y el Oferente.

A pesar de lo anterior, el Oferente llevará a cabo una revisión de la estructura corporativa de Lar España y sus filiales tras la liquidación de la Oferta con el fin de analizar la conveniencia de realizar reestructuraciones dirigidas a simplificar y optimizar el grupo.

El Contrato de Financiación Senior no prevé la obligación de que Lar España se fusione con el Oferente o con otra sociedad de su grupo en ningún escenario de aceptación de la Oferta.

#### **IV.7 Política de dividendos**

Lar España tiene la consideración de SOCIMI y ha optado por el régimen fiscal especial de SOCIMIs, por lo que está obligada a distribuir dividendos en los términos previstos 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**”).

En su virtud, tras la liquidación de la Oferta, el Oferente, en su condición de accionista de control de Lar España, procurará el cumplimiento del régimen legal aplicable a las SOCIMIs previsto en la Ley 11/2009, sin perjuicio de la no distribución de los importes necesarios para hacer frente al *capex* previsto, el mantenimiento de una caja mínima operativa y el cumplimiento de las obligaciones correspondientes frente a las entidades financiadoras.

En cumplimiento de lo previsto en el Acuerdo de Inversión y de Accionistas, el Oferente promoverá la distribución por Lar España en concepto de dividendo del importe máximo legalmente permitido, antes de que finalice cada año fiscal. Además, en la medida en que lo permita la ley, el Oferente promoverá la distribución como dividendos a los accionistas dentro de los 6 meses siguientes al cierre del ejercicio fiscal de todo el flujo de caja neto distribuible que se genere por los activos de Lar España, netos de gastos, intereses, amortizaciones de deuda e impuestos, teniendo en cuenta el apalancamiento y la política de efectivo establecidos.

Igualmente, el órgano de administración de las sociedades filiales de Lar España procurará repartir dividendos a Lar España en los mismos términos que el Oferente promoverá la distribución por Lar España de dividendos a sus accionistas, de acuerdo con lo previsto en el Acuerdo de Inversión y de Accionistas.

El Oferente tiene previsto promover la celebración de una junta general de Lar España tan pronto como sea posible tras la liquidación de la Oferta a efectos de aprobar una distribución de fondos propios de Lar España a favor de sus accionistas que el Oferente estima que podría ascender razonablemente a una cantidad situada en el entorno de 200 millones de euros (equivalente, en tal caso, a 2,39 euros por acción), sobre la base de una caja disponible a 30 de junio de 2024 de 213.025 miles de euros y excluyendo el importe de costes operativos que se asume como mínimo necesario para el correcto funcionamiento y operativa del negocio de Lar España, sobre la base asimismo de la información financiera a 30 de junio de 2024). El principal destino del importe de este dividendo que reciba el Oferente será amortizar el Tramo C del Contrato de Financiación Senior, que vence en el plazo de 3 meses tras la fecha de liquidación de la Oferta.

Lo anterior deriva del Contrato de Financiación Senior, que incluye un compromiso del Oferente de procurar, cuando sea posible una vez el Oferente haya adquirido el control de Lar España, que Lar España realice una distribución a favor de sus accionistas y que el Oferente aplique los fondos que reciba de dicha distribución a la amortización del Tramo C.

De esta forma, el Oferente promoverá la obtención de financiación adicional por parte de Lar España para alcanzar un LTV (*loan to value*) de alrededor del 60% (tal y como se detalla en el apartado IV.4 anterior de este Folleto) y el reparto entre sus accionistas como distribución extraordinaria adicional de la caja obtenida de dicha financiación. En este momento, el Oferente está analizando opciones para obtener dicha financiación adicional por parte de Lar España y el momento de su concesión dependerá de la situación del mercado y de las condiciones financieras que sea posible obtener, pero la intención del Oferente es que el incremento del endeudamiento de Lar España y el reparto del dividendo adicional se lleven a cabo en el plazo más corto posible, teniendo en cuenta que será necesaria su aprobación por la junta general de accionistas.

El Oferente, asimismo, promoverá la distribución extraordinaria de la caja generada por la venta de activos, tal y como se prevé en el Acuerdo de Inversión y de Accionistas.

#### **IV.8 Planes sobre la estructura, composición y funcionamiento de los órganos de administración de la Sociedad Afectada**

El Oferente pretende designar tras la liquidación de la Oferta a un número de consejeros en los términos que se indican a continuación.

De conformidad con los estatutos sociales de Lar España, el consejo de administración estará compuesto por un mínimo de 5 y un máximo de 15 miembros. A fecha de hoy, el consejo de administración de Lar España está compuesto por un total de 5 consejeros, de los cuales 4 son independientes y 1 es dominical.

Tras la liquidación de la Oferta, el Oferente promoverá la modificación del número de miembros y la composición del consejo de administración de Lar España, de forma que pase a estar compuesto por 7 consejeros de la siguiente forma: (i) 2 consejeros independientes que cumplirán lo previsto en el artículo 529 *duodecies* de la Ley de Sociedades de Capital, y que serán nombrados a propuesta de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad conforme a lo previsto en el artículo 529 *decies* del mismo texto legal, uno de los cuales ocupará el cargo de presidente no ejecutivo del consejo de administración; y (ii) 5 consejeros dominicales nombrados a propuesta del Oferente, de los cuales, 4 serán propuestos por Hines SC y uno por Grupo Lar Retail.

En consecuencia, no se requerirá modificar los estatutos sociales de Lar España para modificar el número de miembros del consejo de administración.

Hines SC y Grupo Lar Retail han considerado conveniente mantener el mismo sistema de gobierno corporativo en relación con la presidencia del consejo de administración de Lar España que existe en la actualidad, con independencia de que, tras la liquidación de la Oferta, Lar España pasará a estar controlada por el Oferente. A este respecto, el Oferente considera positivo que quien impulse y modere los debates y fomente la participación de los consejeros durante las sesiones del consejo, salvaguardando su libre toma de posición, conforme a las facultades previstas en el artículo 529 *sexies* apartado d) de la Ley de Sociedades de Capital, sea un consejero independiente.

Por otro lado, el Oferente considera que la independencia del consejero independiente que ocupe el cargo de presidente del consejo no se verá condicionada en modo alguno con motivo de su cargo, principalmente porque el presidente no tendrá encomendadas funciones ejecutivas. A este respecto, el Oferente no considera que pueda haber alguna diferencia con el resto de independientes que sean miembros del consejo y que no ocupen el cargo de presidente ya que, en todo caso, el Oferente entiende que el presidente estaría mejor posicionado para evitar condicionamientos de cualquier tipo con respecto a su independencia en contraposición con el resto de consejeros independientes, por razón de sus funciones de dirección del consejo que le confiere el artículo 529 *sexies* apartado a) de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, la Ley de Sociedades de Capital no restringe la posibilidad de que un consejero independiente sea quien ostente el cargo de presidente del consejo de administración de una sociedad cotizada. En este sentido, el Oferente considera que, conforme a lo previsto en el artículo 529 *septies* de la Ley de Sociedades de Capital, se puede interpretar que la regla general que contempla la ley es la de que el cargo del presidente del consejo de

administración lo ostente un consejero dominical o un consejero independiente, en la medida en que el precepto incluye una regla especial o salvaguarda para el caso de que el presidente tenga la condición de consejero ejecutivo (una mayoría reforzada de dos tercios de los miembros del consejo de administración y la necesidad de nombrar un consejero independiente coordinador), salvaguarda o restricción que no se prevé para el caso de que el presidente sea un consejero dominical o independiente.

El Oferente también pretende nombrar, hasta donde sea legalmente posible, a más de la mitad de los miembros de las comisiones del consejo de administración de Lar España (la Comisión de Auditoría y Control y la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad, que estarán presididas cada una por un consejero independiente).

En todo caso, el Oferente se asegurará de que Lar España siga cumpliendo la legislación y las reglas aplicables en materia de composición y funcionamiento del consejo de administración y de las comisiones de sociedades cotizadas que se prevén en la Ley de Sociedades de Capital y el resto de la legislación aplicable. Los miembros del consejo de administración serán profesionales reputados con experiencia en empresas del sector, así como con competencias en materia financiera, de auditoría, y de gobernanza, entre otras.

En relación con el cumplimiento de las recomendaciones de la CNMV en materia de gobierno corporativo de sociedades cotizadas, como consecuencia de los cambios que promoverá el Oferente en el consejo de administración de Lar España, el consejo de administración de Lar España estará compuesto por 2 consejeros independientes y 5 consejeros dominicales designados a propuesta del Oferente. Este cambio cumplirá con lo previsto en la recomendación 21 del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas, que prevé que como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de una sociedad, como será el caso de Lar España tras la liquidación de la Oferta, pueda proponerse la separación de consejeros independientes cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad entre participación accionarial y representación en el consejo de administración (en este caso, el criterio de proporcionalidad se cumplirá en el supuesto de que el capital flotante fuese inferior al 28,5% del capital social de Lar España tras la liquidación de la Oferta).

Por la razón expuesta en el párrafo inmediatamente anterior a este, tras la liquidación de Oferta, Lar España no seguirá la recomendación 17 del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas, que establece que, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista, o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros, independientemente de que el capital social de Lar España que no se encuentre en manos del Oferente, sea o no superior al 28,5%.

Si el capital flotante fuese inferior al 28,5% del capital social de Lar España tras la liquidación de la Oferta, dicha proporción entre consejeros dominicales e independientes sí será coherente parcialmente con el principio 11 del Código de buen gobierno según el cual, de acuerdo con el principio de proporcionalidad entre participación accionarial y representación en el consejo de administración, la relación entre consejeros dominicales

y consejeros independientes debe reflejar la relación entre el porcentaje de capital representado en el consejo de administración por los consejeros dominicales y el resto del capital. No obstante, no se cumpliría con la parte de este principio que exige que los consejeros independientes representen con carácter general, al menos, la mitad de los consejeros.

En el supuesto de que el capital flotante fuese superior al 28,5% del capital social de Lar España tras la liquidación de la Oferta, no se seguirían las recomendaciones 16 (porque el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos será mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital) y 21 del Código de buen gobierno (por las razones expuestas anteriormente).

Cualquier operación con partes vinculadas (si la hubiera) estará sujeta a los preceptos jurídicos aplicables de la Ley de Sociedades de Capital y se llevará a cabo en condiciones de mercado y con arreglo a las mejores prácticas.

#### **IV.9 Planes respecto a la modificación de los estatutos sociales de la Sociedad Afectada y su grupo**

El Oferente tiene previsto promover la modificación de los estatutos sociales de Lar España para adaptar su objeto social, sin que esta modificación afecte a su consideración de SOCIMI ni a la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMIs. Esta adaptación se llevará a cabo mediante la modificación del artículo 2 de sus estatutos sociales tras la liquidación de la Oferta, que pasará a tener la siguiente redacción (se señalan de forma destacada las modificaciones que se pretenden incorporar):

##### ***“Artículo 2.- Objeto social***

###### ***1. La Sociedad tiene por objeto social:***

- a) *La adquisición ~~y promoción~~ de bienes inmuebles de naturaleza urbana para uso residencial, comercial o mixto, para su arrendamiento.*
- b) *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 obligatorias, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*
- c) *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.*

~~d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.~~

d)e) 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~~5 por 100 de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

2. Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.
3. Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

Asimismo, el Oferente tiene previsto promover que las restantes sociedades del grupo Lar España modifiquen de manera consistente sus objetos sociales para eliminar las menciones a las actividades de promoción y para concretar que será respecto de bienes inmuebles de naturaleza urbana para uso residencial, comercial o mixto. Tomando como ejemplo los estatutos de LE Retail Abadía S.L.U., las modificaciones propuestas serían las siguientes:

**“ARTÍCULO 2º.- Objeto social.-** La Sociedad tiene por objeto social la adquisición ~~y promoción~~ de bienes inmuebles de naturaleza urbana para uso residencial, comercial o mixto, para su arrendamiento.

-Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.

-En consecuencia, el CNAE de la Sociedad es el 6820”

Salvo por lo anterior, el Oferente no tiene previsto promover modificaciones en los estatutos sociales de Lar España o de las restantes sociedades de su grupo.

#### **IV.10 Iniciativas del Oferente con respecto a la cotización de las acciones de la Sociedad Afectada**

El Oferente tiene intención de que las acciones de Lar España continúen cotizando en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y no tiene previsto promover o proponer su exclusión de negociación.

La Oferta no tiene como finalidad la exclusión de cotización de las acciones de Lar España.

No obstante lo anterior, en el caso de que se alcancen los umbrales establecidos en el artículo 47 del Real Decreto 1066/2007, el Oferente ejercitará el derecho de venta forzosa de las restantes acciones de Lar España (*squeeze-out*) al Precio de la Oferta.

La ejecución de la operación de venta forzosa resultante del ejercicio del referido derecho dará lugar, de conformidad con los artículos 47 y 48 del Real Decreto 1066/2007 y disposiciones relacionadas, a la exclusión de negociación de las acciones de Lar España. Dicha exclusión surtirá efectos en la fecha de liquidación de la operación de venta forzosa. En dicho supuesto, el Oferente promoverá la solicitud de la admisión a cotización de las acciones de Lar España en un sistema multilateral de negociación en España a los efectos del mantenimiento del régimen SOCIMI.

Si como consecuencia de la Oferta, las acciones de Lar España no tuvieran una adecuada frecuencia de negociación y liquidez bursátil, el Oferente analizará la situación y adoptará, en los 6 meses siguientes a la liquidación de la Oferta, las decisiones que resulten razonables en función de las circunstancias para el mantenimiento en bolsa de dichas acciones.

#### **IV.11 Intenciones relativas a la transmisión de acciones de la Sociedad Afectada**

Inmediatamente tras la liquidación de la Oferta, las Acciones Inmovilizadas serán aportadas al Oferente en la forma descrita en el apartado I.5.

El Oferente no tiene intención de transmitir acciones de Lar España tras la liquidación de la Oferta, ni ha alcanzado ni está negociando ningún acuerdo con dicho propósito.

#### **IV.12 Informaciones contenidas en este capítulo relativas al Oferente y a su grupo**

El Oferente es un vehículo de propósito especial sin actividad previa que fue adquirido por Hines SC y Grupo Lar Retail el 5 de julio de 2024 con el fin de formular la Oferta. El Oferente ha optado por el régimen especial de SOCIMI y tiene planes de que sus acciones estén admitidas en un sistema multilateral de negociación lo antes posible tras la liquidación de la Oferta y, en cualquier caso, en el plazo de 6 meses desde la liquidación de la Oferta, de conformidad con lo previsto en el Acuerdo de Inversión y de Accionistas. En este sentido, a pesar de que el Acuerdo de Inversión y de Accionistas menciona expresamente a Portfolio Exchange como ejemplo de sistema multilateral de negociación en el que las partes podrían admitir a negociación las acciones del Oferente, los accionistas del Oferente están contemplando que las acciones del Oferente sean admitidas a negociación en otro sistema multilateral de negociación, como puede ser BME Scaleup.

Desde su constitución, el Oferente no ha desarrollado ninguna actividad con excepción de: (i) la adopción de los acuerdos necesarios para aprobar la formulación de la Oferta y la adquisición de las acciones de Lar España, así como las actividades relacionadas con la Oferta (incluida la obtención de financiación ajena a estos efectos); (ii) la suscripción de los contratos en relación con la Oferta descritos en el apartado I.5; (iii) la firma de la documentación relativa a la financiación de la Oferta, tal como se establece en el apartado II.4.2; y (iv) todas las demás actividades y actuaciones relacionadas con la Oferta.

La liquidación de la Oferta implicará, además de la aportación por parte de Grupo Lar Retail al Oferente de las Acciones Inmovilizadas, la implementación de las previsiones del Acuerdo de Inversión y de Accionistas que se describen en el apartado I.5.1.1.

En cuanto a la información de este Capítulo IV relativa al Oferente y a su grupo, como resultado de la liquidación de la Oferta, el Oferente se convertirá en el accionista de control de Lar España y será la entidad encargada de impulsar la dirección estratégica de Lar España y sus filiales, y estará administrado por un consejo de administración con la composición y funcionamiento que se describen en el apartado I.5 de este Folleto. Asimismo, tal y como se indica en el Acuerdo de Inversión y de Accionistas, la adopción por la junta general de accionistas del Oferente de acuerdos relativos a ciertas materias queda sujetos a quórum y mayorías reforzadas.

Para el desarrollo de su actividad como SOCIMI, tras la liquidación de la Oferta, el Oferente suscribirá un acuerdo de gestión de activos con una filial del Grupo Lar, i.e., el Gestor de Activos, al que el Oferente abonará las comisiones previstas en el apartado I.5.1.3 de este Folleto.

La única actividad que desarrollará el Oferente tras la liquidación de la Oferta será la que desarrolle a través de Lar España y de las sociedades de su grupo, por lo que el Oferente no competirá con Lar España en la tipología de activos inmobiliarios a los que Lar España se dedica y el Oferente no desarrollará ninguna actividad como SOCIMI distinta a la que desarrolle a través de Lar España y de las sociedades de su grupo.

En lo relativo a la política de distribuciones, mientras existan cantidades pendientes de amortizar en virtud del Préstamo de Hines SC, el consejo de administración del Oferente procurará distribuir a los accionistas únicamente la cantidad de dividendos obligatoria de conformidad con el artículo 6 de la Ley 11/2009, dentro de los 6 primeros meses siguientes al cierre de cada ejercicio y durante el ejercicio (mediante dividendos a cuenta o dividendos extraordinarios), dividendo que solo se podrá abonar una vez pagado el Cupón del 3% del Préstamo de Hines SC. Una vez las cantidades pendientes en virtud del Préstamo de Hines SC hayan sido íntegramente satisfechas, el consejo de administración del Oferente tratará de distribuir todo el flujo de caja neto distribuible, teniendo en cuenta el apalancamiento y la política de efectivo establecidos.

Aparte de lo anterior y de la asunción de deuda financiera, la aportación de fondos propios y financiación por parte de los accionistas del Oferente y la constitución de garantías que se derivan de la financiación de la Oferta, ni el Oferente ni ninguna de las sociedades que conforman su estructura de dirección y control descrita en el apartado I.4.1.4 de este Folleto prevén verse afectadas por la Oferta en cuanto a las informaciones contenidas en los apartados anteriores de este capítulo.



## Capítulo V

### **V.1 Autorizaciones en materia de competencia**

La concentración económica resultante de la Oferta requería la autorización de la CNMC, con arreglo a lo dispuesto en la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia.

La CNMC ha autorizado, sin condiciones ni compromisos, la concentración económica resultante de la Oferta el 7 de agosto de 2024. Se adjunta como **Anexo 35** copia de la documentación acreditativa de la referida autorización.

### **V.2 Autorización de inversiones exteriores**

La adquisición de acciones objeto de esta Oferta no constituye operación sujeta a autorización de inversiones exteriores directas en virtud de lo establecido en el artículo 7.bis de la Ley 19/2003, de 4 de julio, sobre régimen jurídico de los movimientos de capitales y de las transacciones económicas con el exterior y sobre determinadas medidas de prevención de blanqueo de capitales o en la disposición transitoria única del Real Decreto-ley 34/2020, de 17 de noviembre, de medidas urgentes de apoyo a la solvencia empresarial y al sector energético, y en materia tributaria, en la medida en que (i) la actividad de Lar España no se incluye entre las actividades enumeradas en el apartado 2 del artículo 7.bis de la Ley 19/2003, ni su adquisición en virtud de esta operación conlleva afectación alguna del orden público, la seguridad pública o la salud pública; y (ii) ni el Oferente, ni sus accionistas ni ninguna de las entidades que los gestionan, se encuentran en los supuestos previstos en el apartado 3 del artículo 7.bis de la Ley 19/2003.

### **V.3 Lugares donde podrá consultarse el Folleto y los documentos que lo acompañan**

Este Folleto, junto con sus anexos, estarán disponibles en las páginas web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)) y de Lar España ([www.larespana.com](http://www.larespana.com)), así como en la página web habilitada por el Oferente a tal efecto (<https://transactions.sodali.com/lar-espana/esp>), desde el día siguiente a la publicación del primero de los anuncios previstos en el artículo 22.1 del Real Decreto 1066/2007.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.3 del Real Decreto 1066/2007, el Folleto y la documentación que lo acompaña estarán a disposición de los interesados desde el día siguiente a la publicación del primero de los anuncios a los que se refiere el artículo 22.1 del Real Decreto 1066/2007 en las siguientes direcciones:

<b>Entidad</b>	<b>Dirección</b>
<b>Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores</b>	
Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Madrid	Plaza de la Lealtad, 1, Madrid
Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Barcelona	Passeig de Gràcia, 19, Barcelona
Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Bilbao	Calle José María Olabarri, 1, Bilbao
Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Valencia	Calle del Pintor Sorolla, 23, Valencia
<b>Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV)</b>	
CNMV Madrid	Calle Edison, 4, Madrid
CNMV Barcelona	Carrer de Bolívia, 56, Barcelona
<b>El Oferente</b>	Calle de María de Molina, 39, planta 10, Madrid
<b>Sociedad Afectada</b>	Calle de María de Molina, 39, planta 10, Madrid

#### **V.4 Restricción territorial**

La Oferta se dirige exclusivamente a los titulares de acciones de Lar España en los términos previstos en este Folleto, sin que el Folleto o su contenido constituyan una extensión de la Oferta a cualquier otra jurisdicción donde la Oferta pudiera constituir una violación de la legislación aplicable a dicha jurisdicción o donde la Oferta exija la distribución o registro de documentación adicional a este Folleto.

Se advierte a los accionistas de Lar España que residan fuera de España y decidan acudir a la Oferta de que esta puede encontrarse sujeta a restricciones legales y reglamentarias distintas de las contempladas en la legislación española. A todos los efectos permitidos en Derecho, el Oferente no ha confirmado el cumplimiento, ni prevé llevar a cabo ninguna actuación para cumplir, cualesquiera leyes relativas a la verificación, aplicabilidad e implicaciones de la Oferta, salvo conforme a lo previsto en este Folleto.

Este Folleto está visado en todas sus páginas y ha sido firmado el día 22 de noviembre de 2024.

Firmado en representación de Helios RE, S.A.

---

Dña. Vanesa Gelado Crespo  
Cargo: Consejera

---

Dña. María Isabel Plaza Hernández  
Cargo: Consejera