

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**



Santander

Certificado de Legitimación

Valores representados por medio de anotaciones en cuenta

Sucursal: 1809 MADRID

Código Cuenta Valores:
0049 1809 27 4000002219

Destinatario:

COMISION NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES

Certificado Núm.: 1994095476

Fecha de expedición: 18-07-2024

Fecha validez: la anterior de las siguientes fechas (a) la fecha de liquidación de la oferta descrita en la finalidad de expedición (la OPA) o de las operaciones de compraventa forzosa si se cumplieran los requisitos previstos en el artículo 47 Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores o (b) la fecha en la que Helios RE, S.A. desista, en su caso, de la OPA en los supuestos previstos en el artículo 33 del mencionado Real Decreto.

Titular/es	NIF/CIF
GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.	A78107125

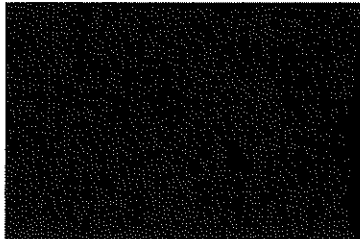
Código de valor	Clase de valor y emisión	Núm. valores	Valor nominal
ES0105015012	AC.LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.	8.466.045	16.932.090,00 €

Finalidad de expedición: ACREDITACIÓN ANTE LA CNMV DE LA TITULARIDAD, ESTADO DE CARGAS Y GRAVÁMENES E INMOVILIZACIÓN DE LAS ACCIONES CON MOTIVO DE LA OPA SOBRE LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. FORMULADA POR HELIOS RE, S.A. Y ANUNCIADA EL 12 DE JULIO DE 2024

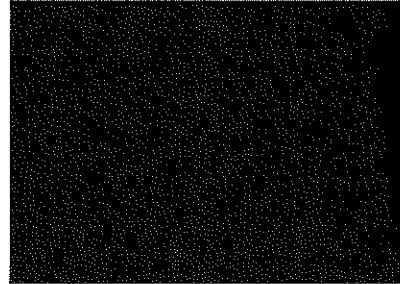
Derechos reales limitados u otros gravámenes: Libre de Cargas y Gravámenes.

Y para que así conste, a petición del interesado y en cumplimiento del artículo 14 de la Ley 6/2023 de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión y del artículo 21 del Real Decreto 814/2023, de 8 de noviembre, se expide el presente certificado de conformidad con el Registro contable de valores representados por medio de anotaciones en cuenta.

Entidad depositaria:
BANCO SANTANDER, S.A.



Fdo.: Nuria Rosa Jimenez Lopez-Vizcaino



Fdo.: María Del Carmen Castedo Jimenez

BANKINTER, S.A., con Domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana núm. 29, y C.I.F. A-28157360, y en su nombre y representación los apoderados del mismo MONICA JAKOBSEN GARCIA y JOSE LUIS CASCALES ASTUDILLO.

CERTIFICA

CERTIFICADO DE LEGITIMACIÓN

Valores representados por medio de anotaciones en cuenta.

Sucursal	0070
Código Cuenta Valores	ES08 0128 0070 2000 1001 6776
Fecha de expedición	22/07/2024
Fecha de validez	La anterior de las siguientes fechas (a) la fecha de liquidación de la oferta descrita en la finalidad de expedición (la OPA) o de las operaciones de compraventa forzosa si se cumplieran los requisitos previstos en el artículo 47 Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores o (b) la fecha en la que Helios RE, S.A. desista, en su caso, de la OPA en los supuestos previstos en el artículo 33 del mencionado Real Decreto

Titular	Identificación Fiscal
D. MIGUEL PEREDA ESPESO	

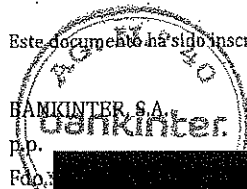
Código ISIN	Nombre del valor	Número de valores	Valor nominal
ES0105015012	AC LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.	30.000	60.000,00 EUR

Finalidad de la Expedición	Acreditación ante la CNMV de la titularidad, estado de cargas y gravámenes e inmovilización de las acciones con motivo de la OPA sobre Lar España Real Estate Socimi, S.A. formulada por Helios RE, S.A. y anunciada el 12 de julio de 2024
Destinatario	Comisión Nacional del Mercado de Valores

Derechos reales limitados u otros gravámenes: Libre de Cargas y Gravámenes.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos donde proceda a petición del interesado y en cumplimiento del artículo 14 de la Ley 6/2023 de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión y del artículo 21 del Real Decreto 814/2023, de 8 de noviembre, se expide el presente certificado de conformidad con el Registro contable de valores representados por medio de anotaciones en cuenta a 22/07/2024.

Este documento ha sido inscrito en el registro especial de certificados de esta entidad, con el número 20240722604.



Anexo 30
Aval Bancario



AVAL

En Madrid, a 9 de octubre de 2024.

Banco Santander, S.A. (la *Entidad Avalista*), con domicilio social en Santander, Paseo de Pereda, 9-12, entidad debidamente registrada en el Registro Especial de Bancos y Banqueros del Banco de España con el número 0049 y con número de identificación fiscal (N.I.F.) A-39000013, representada por D. Benoît Felix, mayor de edad, de nacionalidad francesa y con número de identidad de extranjero (N.I.E.) Y0634840-P y por D. Jesús Ives Quintanal Pigree, mayor de edad, de nacionalidad española, con documento nacional de identidad (D.N.I.) número 01182387-A, con facultades suficientes para este acto en virtud de la escritura de poder general otorgada a su favor el 5 de julio de 2023 ante el notario de Cantabria, D. Juan de Dios Valenzuela García, con número 1.675 de orden de su protocolo,

AVALA

ante la **COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES** (la *CNMV*), y en beneficio de los accionistas de la sociedad Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. (la *Compañía*) que acepten la oferta pública de adquisición (la *Oferta*) formulada por la sociedad Helios RE, S.A., con domicilio social en Calle María de Molina 39, Planta 10, 28006 Madrid, España e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 43.818, Folio 31 y Hoja M-777.283 (el *Oferente*), en garantía de las obligaciones de pago en efectivo asumidas por el Oferente en la Oferta, cuyos términos y condiciones se describen en el folleto explicativo de la misma presentado para su registro en la CNMV, en cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto 1066/2007 de 27 de julio sobre el Régimen de las Ofertas Públicas de Adquisición de Valores.

El importe máximo de este aval es de **SEISCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS DE EURO** (624.134.469,20€).

El presente aval se otorga con carácter incondicional, irrevocable y solidario con respecto a las obligaciones de pago del Oferente derivadas de la Oferta, y con renuncia expresa a los beneficios de excusión, orden y división.

El pago de las responsabilidades dimanantes de este aval se llevará a efecto en Madrid, a primer requerimiento de la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE LOS SISTEMAS DE REGISTRO, COMPENSACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE VALORES, S.A. (*IBERCLEAR*) o de la CNMV, mediante requerimiento escrito dirigido a la Entidad Avalista y al siguiente domicilio: Oficina de Empresas 1809 – Avaluos, Glorieta Ruiz Giménez, 1, 28015 Madrid. Recibido el requerimiento de pago correspondiente, la Entidad Avalista procederá a efectuar el pago del importe correspondiente, en la cuenta que el requirente haya designado, transcurrido un (1) día hábil desde el día de la recepción de dicho requerimiento.

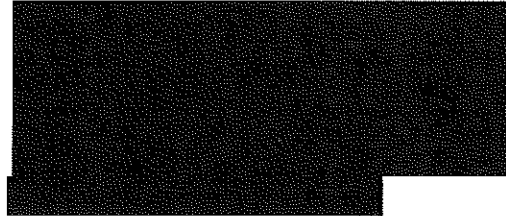
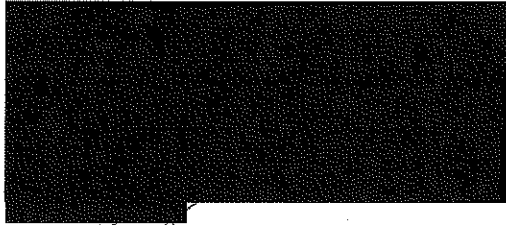
El presente aval permanecerá en vigor hasta el completo cumplimiento de las obligaciones de pago del Oferente derivadas de la Oferta o, en su caso, hasta la fecha en que la Oferta sea retirada, anulada o declarada sin efecto.

Este aval se rige por la ley española. La Entidad Avalista, con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponderle, expresamente se somete a los tribunales de la ciudad de Madrid para dirimir cualquier disputa o controversia que pudiese surgir en relación con la interpretación, alcance, cumplimiento, efectos y ejecución del presente aval.

El presente aval ha sido inscrito en el Registro Especial de Avals de la Entidad Avalista con el número 0049 1809 29 2110911231.

BANCO SANTANDER, S.A.

P.p.

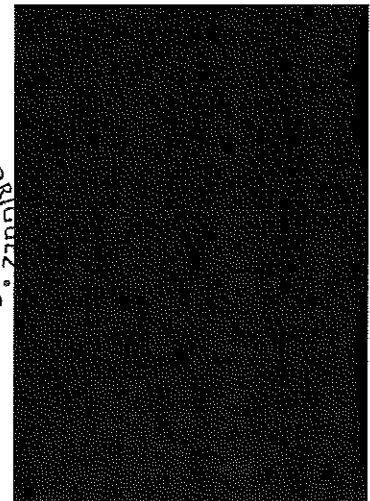


CON MI INTERVENCIÓN, yo Ignacio Paz-Ares Rodríguez, Notario del Ilustre Colegio de Madrid, con residencia en esta capital, con el alcance del Artículo 197 quater del Reglamento Notarial y, en consecuencia, en cuanto a la identidad, capacidad, legitimación del firmante y consentimiento prestado al contenido del presente aval por BANCO SANTANDER, S.A., sociedad válidamente constituida y existente conforme a las leyes de España, con domicilio social en Paseo de Pereda, 9-12, debidamente inscrita en el Registro Especial de Bancos y Banqueros del Banco de España con el número 0049 y con número de identificación fiscal (N.I.F.) A-39000013, haciendo constar expresamente que he identificado a los otorgantes, [REDACTED], con Número de Identidad de Extranjero (N.I.E.) [REDACTED] y [REDACTED] con Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) número [REDACTED] a quienes juzgo capaces y legitimados, los cuales han acreditado a mi juicio facultades representativas suficientes para el presente aval, en virtud de la escritura de poder general otorgada a su favor el 5 de julio de 2023 ante el notario de Cantabria, D. Juan de Dios Valenzuela García, con número 1.675 de orden de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Santander al Tomo 1.279, Folio 183, Hoja S-1.960, Inscripción 4.922ª, cuyo original me exhiben, dejando constancia expresa asimismo yo, el Notario, de que el consentimiento ha sido libremente prestado y que el otorgamiento del aval se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los intervinientes.

No se procede a la identificación de titular real por tratarse de una entidad financiera.

Este documento de aval consta de un folio el cual rubrico y sello con el de mi Notaría y queda registrado en la Sección B de mi Libro Registro, asiento 3.

En Madrid, a 9 de octubre de 2024



Anexo 31

Copia del Préstamo de Hines SC, redactado en inglés, junto con su traducción jurada al castellano

11 July 2024

Hines SC PropCo 37, S.à r.l.
as Lender

Helios RE, S.A.
as Borrower

Grupo Lar Retail Investments, S.L.
as Other Shareholder

**SHAREHOLDER LOAN PREFERRED TO
EQUITY AGREEMENT**



CONTENTS

CLAUSE	PAGE
1. Interpretation.....	2
2. The loan	2
3. Purpose of the loan.....	2
4. Remuneration.....	4
5. Waterfall and Repayment	5
6. Withholding	6
7. Repayment	6
8. Ranking.....	7
9. Assignment	7
10. Notifications.....	8
11. Miscellaneous	8
12. Electronic signing	9
13. Confidentiality	9
14. Variation	9
15. Jurisdiction.....	9
16. Conflict of documents.....	9
17. Governing law.....	9

In Madrid, on 11 July 2024

THE PARTIES

- (1) **Hines SC PropCo 37, S.à r.l.**, a company duly incorporated and existing under the laws of Luxembourg, with registered office at 35F Avenue John F. Kennedy L-1855 Luxembourg and registered in the Commercial Registry of Luxembourg under number B271384 and holding Spanish tax identification number (N.I.F.) N0290819B, (the *Lender*).

The Lender is duly represented by Ms. Aneta Bondar, of legal age, a Polish national, with professional address at 35F, avenue John F. Kennedy, L-1855 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg and with passport number [REDACTED] of her nationality, and Mr. Kenneth MacRae, of age, British national, with professional address at 35F avenue John F. Kennedy, L-1855 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg and with passport number [REDACTED] of his nationality, who acts in their capacity as managers of the Lender and with delegated powers in their favor.

- (2) **Helios RE, S.A.**, a company duly incorporated and existing under the laws of Spain, with registered office at c/ María de Molina, 39, 10th floor, 28006 Madrid, holding Spanish tax identification number (N.I.F.) A-10751865, and registered in the Commercial Registry of Madrid under Volume (*Tomo*) 43818, Page (*Folio*) 31, Sheet (*Hoja*) M-773283 (the *Borrower*),

The Borrower is duly represented by Mrs. Vanesa Gelado Crespo, of legal age, of Spanish nationality, with domicile for these purposes at Paseo de la Castellana 110, 2º B, 28046, Madrid and holder of Spanish ID (D.N.I.) number [REDACTED] and Mrs. María Isabel Plaza Hernández, of legal age, of Spanish nationality, with domicile for these purposes at Madrid, c/ María de Molina, nº 39 and holder of Spanish ID (D.N.I.) number [REDACTED] in force. Each of them exercises their respective representative authority as board member with joint and severally delegated powers in their favor.

- (3) **Grupo Lar Retail Investments, S.L.**, a company duly incorporated and existing under the laws of Spain, with registered office at c/ María de Molina, 39, 10th floor, 28006 Madrid, holding Spanish tax identification number (N.I.F.) B-83713792, and registered in the Commercial Registry of Madrid under Volume (*Tomo*) 19081, Page (*Folio*) 158, Sheet (*Hoja*) M-333671 (the *Other Shareholder*).

The Other Shareholder is duly represented by Ms. María Isabel Plaza Hernández, of legal age, of Spanish nationality, with domicile for these purposes at Madrid, c/ María de Molina, nº 39, 10th floor, 28006 Madrid, and holder of Spanish ID (D.N.I.) number [REDACTED] in force, who acts in her capacity as joint and several director of the Other Shareholder.

The Lender and the Borrower shall be jointly referred to as the *Parties* and each of them will be referred to as a *Party*.

WHEREAS:

- (A) That the Lender and the Other Shareholder (the *Shareholders*) are the shareholders of the Borrower who intend to launch an Offer to acquire the Target Shares (as these terms are defined in the ISHA) (the *Acquisition*).
- (B) On the date hereof, simultaneously to the execution of this Agreement, the Shareholders and the Borrower have entered into an investment and shareholders' agreement regulating, among others, their rights and obligations as shareholders of the Borrower, the granting of this loan and how the business of the Borrower shall be conducted, which also contains other provisions relevant to the transactions contemplated hereby (the *ISHA*).
- (C) Pursuant to the ISHA, the Shareholders have agreed that the Lender will make available to the Borrower a shareholder loan preferred to equity for an amount of **SEVENTY-FIVE MILLION EUROS (€75,000,000)**. The Borrower shall apply such credit loan towards financing Contributions at Closing Date or Contributions Post-Closing Date, as defined in the ISHA.

This credit loan agreement will be referred to as the *Shareholder Loan Preferred to Equity Agreement* and the loan as the *Shareholder Loan Preferred to Equity*.

Each of the Lender, the Other Shareholder and the Borrower acknowledges and accepts the other's capacity and enters into, formalizes and executes this Agreement, which will be governed by the following:

1. Interpretation

In this Agreement, except as the context may otherwise require or expressly defined otherwise, all words and expressions defined in the ISHA shall have the same meanings when used herein.

2. The loan

By virtue of this Agreement, the Lender makes available to the Borrower a credit loan in an aggregate amount of **SEVENTY-FIVE MILLION EUROS (€75,000,000)** (the *Maximum Amount* and the *Loan*, respectively), for a period from the date the level of acceptance of the Offer is confirmed until the first anniversary of the Closing Date (the *Availability Period*), which may be extended by the Parties in good faith to the extent required to complete the Acquisition.

The Borrower undertakes to repay the Loan together with the 3% Coupon, the 10% Coupon and the Make Whole (as defined below), fees, expenses and any other amount due under the Loan pursuant to this Agreement, within the periods, and on the terms and conditions set forth in this Agreement.

3. Purpose of the loan

The Borrower shall apply all the amounts borrowed for the financing of Contributions at Closing and Post-Closing, as defined in Clause 7 of the ISHA.

3.1 Conditions to Utilisation

3.1.1 The Borrower shall make a utilisation of the Loan (each, a *Utilisation*) and the Lender will be obliged to make the relevant Utilisation available to the Borrower, subject to the following conditions:

- (a) the Borrower serves a Utilisation request following the form attached as Schedule (the *Utilisation Request*) duly signed by a duly authorized signatory of the Borrower;
- (b) the proposed date on which the Utilisation is to be made (the *Utilisation Date*) shall be a Business Day within the Availability Period to the extent that the Utilisation Request has been made at least ten (10) Business Days prior to the end of the Availability Period;
- (c) the Utilisation Request is delivered with:
 - (i) at least, two (2) Business Days prior to the Utilisation Date, in case of Contributions at Closing. Only city of Madrid's Business Days shall apply for the purposes of this section (i);
 - (ii) at least, fifteen (15) Business Days prior to the Utilisation Date, in case of Contributions Post- Closing;
- (d) the amount of the proposed Utilisation shall be the result of the Excel File at Closing Date or pro rata according to Clause 7.12 and 7.17 of the ISHA, as applicable;
- (e) the outstanding principal amount (without taking into account any amount capitalized, if any) under the Loan, together with the Utilisation, shall not exceed the Maximum Amount; and
- (f) simultaneously (according to Clauses 7.15 and 7.25 (a) of the ISHA):
 - (i) the level of acceptance of the Offer is confirmed, in the case of Contributions at Closing; or
 - (ii) a Capital Call Notice is served, in case of Contributions Post-Closing.

3.1.2 For Utilisations Request to attend Contributions at Closing, only city of Madrid's Business Days shall apply.

3.2 Release of funds

The Lender, once it has received a Utilisation Request from the Borrower, shall make available to the Borrower on the proposed Utilisation Date the amount requested under such Utilisation Request, by means of a wire transfer to the account indicated in the relevant Utilisation Request.

4. Remuneration

4.1 Coupons

The Borrower shall pay to the Lender the following remuneration (subject to the provisions of Clause 4.2):

- (a) 3% Coupon: a first annual remuneration to be paid according to the below (the **3% Coupon**):
 - (A) The annual remuneration will be the result to apply a 3% rate to the average balance of the outstanding principal amount of the Loan during each Business Plan Year, as defined below.

Business Plan Years means the years covered in the business plan applicable to the Borrower from time to time according to the provisions of the 2024 AMA.
 - (B) It will be paid, in arrears within fifteen (15) Business Days following the last day of each Business Plan Year.
 - (C) The first Business Plan Year refers to the period from Closing Date to 31 December 2025.
- (b) 10% Coupon: an additional annual remuneration, which shall also accrue and be paid simultaneously to the 3% Coupon (the **10% Coupon**):
 - (A) The additional remuneration will be the result to apply a 10% rate to the average balance of the outstanding principal amount of the Loan during each Business Plan Year.
 - (B) It will be paid, in arrears within fifteen (15) Business Days following the last day of each Business Plan Year.
 - (C) The first Business Plan Year refers to the period from Closing Date to 31 December 2025.

The 3% Coupon and 10% Coupon, together, the **Coupons**.

4.2 Payment of Coupon and Capitalization

In any case, payment of Coupons is subject to the limitations and regulations below:

- (a) To the extent there is not sufficient cash in BidCo to pay the 3% Coupon in full, in cash, having complied with the agreed minimum Allowance at each Financial Year, any unpaid amount shall be capitalized (and, therefore, shall be added to, and form part of, the principal outstanding amount of the Loan at such moment).
- (b) To the extent there is not sufficient cash in BidCo to pay the 10% Coupon in full, in cash, having complied with the agreed minimum

Allowance at each Financial Year, any unpaid amount shall be capitalized (and, therefore, shall be added to, and form part of, the principal outstanding amount of the Loan at such moment).

For the avoidance of doubt, any amounts capitalised shall be considered as principal and therefore subsequent Coupons shall be calculated taking into account any capitalised amounts (and from the date such amounts have been capitalized). Any reference to principal outstanding of the Loan or Shareholder Loan Preferred to Equity, unless specifically stated otherwise, includes any amount capitalized according to the provisions above.

4.3 Make Whole

In any case, irrespective on when repayment is completed, the Parties agree that the remuneration of the Loan payable by the Borrower to the Lender will have to reach a minimum make whole ratio of 1.375x pre-Tax (i.e. any Tax to be paid by the Lender or withheld by the Borrower will not be taken into account and the Lender will have to receive a remuneration equivalent, at least, to the principal utilised (without taking into account, for the avoidance of doubt, any amount capitalized, if any) multiplied by 1.375) (the *Make Whole*).

Consequently, the Shareholder Loan Preferred to Equity will not be considered as fully repaid until the amount required to reach the Make Whole is also paid according to the Waterfall below.

5. Waterfall and Repayment

Repayment of the Loan is subject to the following waterfall (the *Waterfall*). Cash generated in BidCo and up to the amount of such available cash, having complied with the agreed minimum Allowance at each Financial Year, shall be allocated according to the below:

First.- 3% Coupon;

Second.- BidCo Minimum Dividend;

Third.- 10% Coupon to the extent BidCo has sufficient cash and up to such amount, after having paid the 3% Coupon and the BidCo Minimum Dividend and having complied with the agreed minimum Allowance at each Financial Year, according to the provisions of the ISHA;

Fourth.- Repayment of the principal outstanding Shareholder Loan Preferred to Equity (plus any accrued Coupons and any applicable Make Whole amount);

Fifth.- Repayment of any outstanding Rescue Loan;

Sixth.- Distribution of additional dividends or other equity distributions to the Shareholders.

Waterfall and amounts to be paid to the Lender are subject to the limits set out in the Senior Financing and 139m Shareholder Loan.

6. Withholding

The Borrower shall make all payments to be made by it without any tax deduction or withholding tax (*Tax Deduction*) unless a Tax Deduction is required by the Applicable Law. If a Tax Deduction is required to be made by the Applicable Law, the Borrower shall make such Tax Deduction at the lowest rate available in accordance with the Applicable Law.

In particular, the Borrower shall make Coupons and Make a Whole payments to the Lender without any Tax Deduction provided that, before making any Coupons and Make a Whole payments, the Lender confirms that it is entitled to apply the withholding tax exemption on the payment of interest by application of Article 14.1.c) of the Spanish Non-Resident Income Tax Law approved by Royal Decree 5/2004 of 5 March 2004, or any other legislation as applicable from time to time.

In order for the application of the abovementioned exemption or reduced rates where a reduced rate is to be applied in accordance with the Double Tax Treaty signed between Spain and Luxembourg and dated 3 June 1986, the Lender shall deliver to the Borrower a certificate of tax residence duly issued by the competent tax authorities of its country of residence (i.e., Luxembourg) evidencing that the Lender is resident for tax purposes in Luxembourg within the meaning of the Double Tax Treaty above mentioned. The Lender shall deliver to the Borrower a new certificate each time the existing certificate expires in accordance with the Applicable Law (which currently provides for a validity period of 1 year since its issuance date).

If the Spanish Tax Authorities claimed to the Borrower the withholding tax on any payment because the Lender does not comply with the requirements to apply the withholding tax exemption (a *Tax Claim*), the Borrower shall carry out the defense of the Tax Claim in good faith and shall take all reasonable measures to mitigate and reduce to the largest extent feasible the Tax Claim. The Lender shall indemnify the Borrower for any amounts suffered under the Tax Claim.

7. Repayment

7.1 Repayment

The principal outstanding of the Loan shall be repaid by the Borrower in full on the fifth anniversary from Closing Date (the *Initial Maturity Date*) together with accrued Coupons and Make Whole under this Agreement.

The Initial Maturity Date shall be automatically extended yearly to the date repayment is completed according to the Waterfall and provisions of this Agreement.

The Borrower may not re-borrow any part of a Loan which has been repaid or prepaid.

All payments made by the Borrower hereunder whether for principal outstanding of the Loan, Coupons or Make Whole, shall be made, without it being necessary to request payment, on the date the relevant amount falls due,

by way of a deposit with the bank account determined by the Lender for this purpose. The failure by the Lender to expressly claim payment of any amount owed (for any concept, including Coupons, Make Whole etc) at the time of receiving payment of the principal shall not be considered as waiver of the obligation of the Borrower to pay any such amounts.

7.2 Voluntary prepayment

The Borrower may make a prepayment of the Loan, in whole or in part, with no penalty, provided that the prepayment meets the following conditions:

- (a) the Borrower informs the Lender of its decision in writing (which will be irrevocable upon receipt) at least five (5) Business Days before the scheduled date for the prepayment;
- (b) remuneration in aggregate reaches the Make Whole, in case of full repayment; and
- (c) the notification in paragraph (a) above specifies the amount to be prepaid;

7.3 Prepayment at the Lender's request

Without prejudice to the stapling principles mentioned in Clause 9, that are not waived or excepted, if the Lender ceases to Control BidCo, the principal outstanding of the Loan, and any accrued Coupons and the Make Whole amount, if applicable, shall become automatically due and payable upon the Lender's request and the Borrower shall pay all outstanding principal of the Loan, together with accrued Coupons and Make Whole amount, if applicable. The Lender shall have to notify the Borrower on the same date it ceases to Control BidCo or within five (5) Business Days following the the cessation.

8. Ranking

The Parties agree that the Loan will rank subordinated to the Borrower's Senior Financing and 139 Shareholder Loan but rank as preferred vis a vis the Ordinary Equity of the Borrower, according to the provisions of this Agreement.

9. Assignment

The Borrower is not entitled to assign, grant security or otherwise transfer any of its rights and/or obligations under this Agreement without the express and written prior consent of the Lender (other than in favour of the finance parties under the Senior Financing).

The Lender will be entitled (and is obliged according to stapling principles in Clauses 14.30 to 14.32 of the ISHA) to assign or otherwise transfer its rights and obligations under this Agreement without the express and written prior consent of the Borrower to the acquirer of its Shares in the Borrower, provided that the terms set out for the transfer of Shares under the ISHA are complied with.

10. Notifications

The Parties will issue all notifications and correspondence related to this Agreement in writing, whether in the form of letters or emails, signed, if appropriate, by the individual with sufficient power of attorney.

The address, email and name of the contact for each of the Parties to which said notifications will be sent, will be those listed below for each of the Parties, unless either of them changes, in which case this must be notified to the other Party at least ten (10) Business Days prior to the date on which said change should be considered effective.

For the *Lender*:

- Address: 35F Avenue John F. Kennedy L-1855 (Luxembourg)
- For the attention of: Mr. Kenneth MacRae
- Telephone number: [REDACTED]
- Email: [REDACTED]

For the *Borrower*:

- Address: Paseo de la Castellana 110, 2ºB, 28046, Madrid (Spain) / c/María de Molina, 39, 10th floor, 28006, Madrid (Spain)
- For the attention of: Mrs. Lucía Martínez-Noriega / Mrs. Maribel Plaza
- Telephone number: [REDACTED]
- Email: [REDACTED]

11. Miscellaneous

11.1 No set-off by the Borrower

All payments made by the Borrower under this Agreement shall be calculated and be made without set-off or counterclaim.

11.2 Currency of account

Euros is the currency of account and payment for any sum from the Borrower under this Agreement.

11.3 Taxes and costs

All present or future Taxes, charges, costs and expenses arising from the signing, execution, enforcement and termination of the Agreement or its performance shall be borne by the Borrower.

12. Electronic signing

The Parties and the Other Shareholder irrevocably and unreservedly agree that this Agreement may be executed by way of electronic signatures and the Parties agree that this Agreement shall not be challenged or denied any legal effect, validity and/or enforceability solely on the ground that it is in the form of an electronic record.

13. Confidentiality

The confidentiality undertakings in Clause 24 of the ISHA shall apply *mutatis mutandis* to the terms, conditions and existence of this Agreement.

14. Variation

A variation of this Agreement is valid only if it is in writing and signed by or on behalf of each Party and the Other Shareholder.

15. Jurisdiction

By waiving their own jurisdiction, if any, both Parties expressly submit to the Courts and Tribunals of the city of Madrid for all matters that may arise from the validity, interpretation or performance of this Agreement.

16. Conflict of documents

In the case of any conflict between this Agreement and the ISHA, the latter shall prevail.

17. Governing law

This Agreement shall be governed by the common laws of Spain.

SIGNATURE PAGE

In witness whereof, the Parties and the Other Shareholder execute this Agreement at the time and place indicated in a single original, counterpart through electronic signing.

The Lender

SIGNED)
for and on behalf of)
Hines SC PropCo 37, S.à r.l.)

Signature: 

Name: Kenneth MacRae

SIGNED)
for and on behalf of)
Hines SC PropCo 37, S.à r.l.)

Signature: 

Name: Aneta Bondar

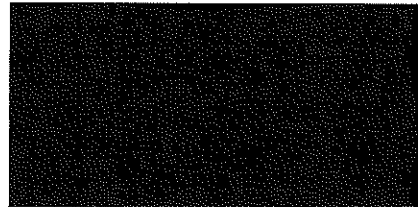
SIGNATURE PAGE

In witness whereof, the Parties and the Other Shareholder execute this Agreement at the time and place indicated in a single original, counterpart through electronic signing.

The Borrower

SIGNED
for and on behalf of
Helios RE, S.A.

)
)
)

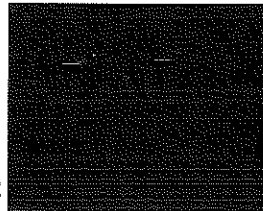


Signature:

Name: Vanesa Gelado Crespo

SIGNED
for and on behalf of
Helios RE, S.A.

)
)
)



Signature:

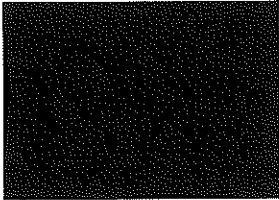
Name: María Isabel Plaza Hernández

SIGNATURE PAGE

OTHER SHAREHOLDER

SIGNED
for and on behalf of
GRUPO LAR RETAIL
INVESTMENTS, S.L.U.

)
)
)



Signature:
.....

Name: María Isabel Plaza Hernández

Form of Utilisation Request

From: [*] (the Borrower)

To: [*] (the Lender)

Cc to: [*] the Other Shareholder

Dated:

€75,000,000 Shareholder Loan Preferred to Equity Agreement dated [●] [July] 2024 (the Agreement)

1. We refer to the Agreement. This is a Utilisation Request. Terms defined in the Agreement have the same meaning in this Utilisation Request unless given a different meaning in this Utilisation Request.
2. [We wish to make a Utilisation of the Loan on the following terms:

Proposed Utilisation Date:	[*] (or, if that is not a Business Day, the next Business Day)
Currency of Loan:	Euro
Amount:	€[]
Purpose of the Utilisation:	[*]
3. We confirm that each condition specified in Clause 3.1 (*Conditions to Utilisation*) of the Agreement is satisfied on the date of this Utilisation Request or will be satisfied on the Proposed Utilisation Date (as appropriate).
4. The proceeds of this Utilisation should be credited to [*account*].
5. This Utilisation Request is irrevocable.

Yours faithfully

authorised signatory for
[*]

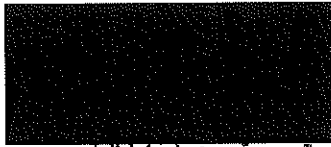
11 de julio de 2024

Hines SC PropCo 37, S.à r.l.
como *Prestamista*

Helios RE, S.A.
como *Prestatario*

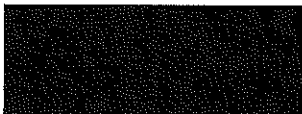
Grupo Lar Retail Investments, S.L.
como *Otro Accionista*

CONTRATO DE PRÉSTAMO PARTICIPATIVO
PREFERENTE AL CAPITAL


Miriám Sierra Arden
Traductora-Intérprete Jurado de Inglés
Nº 2697

ÍNDICE

CLÁUSULA	PÁGINA
1. Interpretación	2
2. El préstamo	2
3. Finalidad del préstamo	3
4. Remuneración	4
5. Prelación de pagos y reembolso	5
6. Retención	6
7. Reembolso	7
8. Rango	8
9. Cesión	8
10. Notificaciones	8
11. Varios	9
12. Firma electrónica	9
13. Confidencialidad	9
14. Modificación	9
15. Jurisdicción	10
16. Conflicto de documentos	10
17. Legislación aplicable	10


Miriam Sierra Arden
Traductora-Intérprete Jurado de Inglés
Nº 2697

En Madrid, a 11 de julio de 2024

REUNIDOS

- (1) **Hines SC PropCo 37, S.à r.l.**, sociedad debidamente constituida y existente con arreglo a las leyes de Luxemburgo, con domicilio social en 35F Avenue John F. Kennedy L-1855 Luxemburgo e inscrita en el Registro Mercantil de Luxemburgo con el número B271384 y con número de identificación fiscal (N.I.F.) español N0290819B, (el *Prestamista*).

El Prestamista se encuentra debidamente representado por D.^a Aneta Bondar, mayor de edad, de nacionalidad polaca, con domicilio profesional en 35F, avenue John F. Kennedy, L-1855 Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo y con pasaporte número [REDACTED] de su nacionalidad, y por D. Kenneth MacRae, mayor de edad, de nacionalidad británica, con domicilio profesional en 35F avenue John F. Kennedy, L-1855 Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo y con pasaporte número [REDACTED] de su nacionalidad, que actúan en calidad de gestores del Prestamista y en virtud de las facultades delegadas a su favor.

- (2) **Helios RE, S.A.**, sociedad debidamente constituida y existente conforme a las leyes de España, con domicilio social en c/ María de Molina, 39, 10^a planta, 28006 Madrid, provista de N.I.F. A-10751865, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 43818, Folio 31, Hoja M-773283 (el *Prestatario*),

El Prestatario se encuentra debidamente representado por D.^a Vanesa Gelado Crespo, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Paseo de la Castellana 110, 2^o B, 28046, Madrid y titular del D.N.I. número [REDACTED] y por D.^a María Isabel Plaza Hernández, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Madrid, c/ María de Molina, n.º 39 y titular del D.N.I. número [REDACTED], en vigor. Cada una de ellas ejerce su respectiva representación como consejera con facultades delegadas solidariamente a su favor.

- (3) **Grupo Lar Retail Investments, S.L.**, sociedad debidamente constituida y existente conforme a las leyes de España, con domicilio social en c/ María de Molina, 39, 10^a planta, 28006 Madrid, con N.I.F. B-83713792, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 19081, Folio 158, Hoja M-333671 (el *Otro Accionista*).

El Otro Accionista se encuentra debidamente representado por D.^a María Isabel Plaza Hernández, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Madrid, c/ María de Molina, n.º 39, 10^a planta, 28006 Madrid, y titular del D.N.I. número [REDACTED], en vigor, que actúa en su condición de administradora solidaria del Otro Accionista.

El Prestamista y el Prestatario se denominarán conjuntamente las *Partes* y cada uno de ellos se denominará una *Parte*.



Miriam Sierra Arden

Traductora-Intérprete Jurado de Inglés

Nº 2697

EXPONEN:

- (A) Que el Prestamista y el Otro Accionista (los *Accionistas*) son los accionistas del Prestatario que tienen la intención de lanzar una Oferta para adquirir las Acciones Objetivo (según se definen estos términos en la Acuerdo de Inversión y entre Accionistas) (la *Adquisición*).
- (B) En la fecha de otorgamiento del presente Contrato y en unidad de acto, los Accionistas y el Prestatario han suscrito un acuerdo de inversión y entre accionistas que regula, entre otros, sus derechos y obligaciones como accionistas del Prestatario, la concesión del presente préstamo y la forma en que habrán de llevarse a cabo los negocios del Prestatario, que también contiene otras disposiciones relevantes para las operaciones contempladas en el presente Contrato (el *Acuerdo de Inversión y entre Accionistas*).
- (C) De conformidad con el Acuerdo de Inversión y entre Accionistas, los Accionistas han acordado que el Prestamista ponga a disposición del Prestatario un préstamo participativo, preferente al capital, por importe de **SETENTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (75.000.000 euros)**. El Prestatario destinará dicho préstamo a financiar las Aportaciones a la Fecha de Cierre o las Aportaciones Posteriores a la Fecha de Cierre, según se definen en el Acuerdo de Inversión y entre Accionistas.

Este contrato de préstamo se denominará *Contrato de Préstamo Participativo Preferente al Capital* y el préstamo se denominará *Préstamo Participativo Preferente al Capital*.

Tanto el Prestamista, como el Otro Accionista y el Prestatario se reconocen entre sí y aceptan la capacidad de los demás y suscriben, formalizan y otorgan el presente Contrato, que se regirá por lo siguiente:

1. Interpretación

En el presente Contrato, salvo que el contexto requiera otra cosa o se defina expresamente de otro modo, todas las palabras y expresiones definidas en el Acuerdo de Inversión y entre Accionistas tendrán el mismo significado cuando se utilicen en el presente contrato.

2. El préstamo

En virtud del presente Contrato, el Prestamista pone a disposición del Prestatario un préstamo por un importe total de **SETENTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (75.000.000 €)** (el *Importe Máximo* y el *Préstamo*, respectivamente), por un periodo comprendido entre la fecha de confirmación del nivel de aceptación de la Oferta y el primer aniversario de la Fecha de Cierre (el *Periodo de Disponibilidad*), que podrá ser prorrogado por las Partes de buena fe en la medida necesaria para completar la Adquisición.

El Prestatario se compromete a reembolsar el Préstamo junto con el Cupón del 3%, el Cupón del 10% y el Importe Compensatorio o *Make Whole* (según se define más adelante), las comisiones, los gastos y cualquier otro importe


Miriam Sierra Arden

Traductora-Intérprete Jurado de Inglés

Nº 2697

adeudado en virtud del Préstamo de conformidad con el presente Contrato, dentro de los plazos y en los términos y condiciones establecidos en el mismo.

3. Finalidad del préstamo

El Prestatario destinará todas las cantidades prestadas a financiar las Aportaciones al Cierre y Posteriores al Cierre, tal y como se definen en la Cláusula 7 del Acuerdo de Inversión y entre Accionistas.

3.1 Condiciones para la Disposición

3.1.1 El Prestatario realizará una disposición del Préstamo (cada una, una *Disposición*) y el Prestamista estará obligado a facilitar al Prestatario la correspondiente Disposición, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- (a) el Prestatario habrá presentado una solicitud de Disposición conforme al modelo adjunto como Anexo (la *Solicitud de Disposición*) debidamente firmada por un representante con firma debidamente autorizada del Prestatario;
- (b) la fecha propuesta para la Disposición (la *Fecha de Disposición*) habrá de ser un Día Hábil dentro del Periodo de Disponibilidad en la medida en que la Solicitud de Disposición se haya realizado al menos diez (10) Días Hábiles antes de que finalice del Periodo de Disponibilidad;
- (c) la entrega de la Solicitud de Disposición:
 - (i) al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Disposición, en caso de Aportaciones al Cierre. A los efectos de este apartado (i), sólo se aplicarán los Días Hábiles de la ciudad de Madrid;
 - (ii) al menos quince (15) Días Hábiles antes de la Fecha de Disposición, en caso de Aportaciones Posteriores al Cierre;
- (d) el importe de la Disposición propuesta será el resultado del Fichero Excel a la Fecha de Cierre, o prorrateado según la Cláusula 7.12 y 7.17 del Acuerdo de Inversión y entre Accionistas, según proceda;
- (e) el importe de principal pendiente (sin tener en cuenta cantidad capitalizada alguna, si la hubiere) en virtud del Préstamo, junto con la Disposición, no habrán de exceder el Importe Máximo; y
- (f) simultáneamente (según las cláusulas 7.15 y 7.25 (a) del Acuerdo de Inversión y entre Accionistas):
 - (i) se habrá confirmado el nivel de aceptación de la Oferta, en el caso de Aportaciones al Cierre; o
 - (ii) se habrá entregado un Requerimiento de Desembolso de Capital, en caso de Aportaciones Posteriores al Cierre.



3.1.2 Para la admisión de una Solicitud de Disposición a efectos de Aportaciones al Cierre, sólo se aplicarán los Días Hábiles de la ciudad de Madrid.

3.2 Entrega de fondos

El Prestamista, una vez recibida una Solicitud de Disposición del Prestatario, pondrá a disposición del Prestatario, en la Fecha de Disposición propuesta, la cantidad solicitada en dicha Solicitud de Disposición, mediante transferencia bancaria a la cuenta indicada en la Solicitud de Disposición correspondiente.

4. Remuneración

4.1 Cupones

El Prestatario pagará al Prestamista la siguiente remuneración (sujeto a lo dispuesto en la Cláusula 4.2):

(a) Cupón del 3%: una primera remuneración anual que se abonará según lo indicado a continuación (el **Cupón del 3%**):

(A) La remuneración anual será el resultado de aplicar un tipo del 3% al saldo medio del principal pendiente del Préstamo durante cada Año del Plan de Negocio, tal y como se define a continuación.

Años del Plan de Negocio significa los años cubiertos en el plan de negocio aplicable al Prestatario en cada momento, según las disposiciones del AMA 2024.

(B) Se abonará, a plazo vencido, dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes al último día de cada Año del Plan de Negocio.

(C) El primer Año del Plan de Negocio se refiere al periodo comprendido entre la Fecha de Cierre y el 31 de diciembre de 2025.

(b) Cupón del 10%: una remuneración anual adicional, que también se devengará y abonará simultáneamente al Cupón del 3% (el **Cupón del 10%**):

(A) La remuneración adicional será el resultado de aplicar un tipo del 10% al saldo medio del principal pendiente del Préstamo durante cada Año del Plan de Negocio.

(B) Se abonará, a plazo vencido, dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes al último día de cada Año del Plan de Negocio.

(C) El primer Año del Plan de Negocio se refiere al periodo comprendido entre la Fecha de Cierre y el 31 de diciembre de 2025.


Miriam Sierra Arden
Traductora-Intérprete Jurado de Inglés
Nº 2697

El Cupón del 3% y el Cupón del 10%, se denominarán conjuntamente los *Cupones*.

4.2 Pago del Cupón y Capitalización

En cualquier caso, el pago de los Cupones está sujeto a las limitaciones y normas que figuran a continuación:

- (a) En la medida en que no exista efectivo suficiente en BidCo para pagar el Cupón del 3% en su totalidad, en efectivo, habiendo cumplido con la Dotación mínima acordada en cada Ejercicio Financiero, cualquier importe impagado se capitalizará (y, por tanto, se añadirá y formará parte del principal pendiente de amortización del Préstamo en dicho momento).
- (b) En la medida en que no exista efectivo suficiente en BidCo para pagar el Cupón del 10% en su totalidad, en efectivo, habiendo cumplido con la Dotación mínima acordada en cada Ejercicio Financiero, cualquier importe impagado se capitalizará (y, por tanto, se añadirá y formará parte del principal pendiente de amortización del Préstamo en dicho momento).

Para evitar dudas, cualquier cantidad capitalizada se considerará principal y, por tanto, los Cupones posteriores se calcularán teniendo en cuenta cualquier cantidad capitalizada (y a partir de la fecha en que dichas cantidades hayan sido capitalizadas). Cualquier referencia al principal pendiente del Préstamo o del Préstamo Participativo Preferente al Capital, a menos que se indique específicamente lo contrario, incluye cualquier importe capitalizado de acuerdo con las disposiciones anteriores.

4.3 Importe Compensatorio o *Make Whole*

En todo caso, con independencia de la fecha en que se complete el reembolso, las Partes acuerdan que la remuneración del Préstamo que el Prestatario habrá de abonar al Prestamista deberá alcanzar un coeficiente compensatorio (*make whole*) mínimo de 1,375x antes de Impuestos (es decir, no se tendrá en cuenta ningún Impuesto que deba pagar el Prestamista o retener el Prestatario y el Prestamista deberá recibir una remuneración equivalente al menos al principal dispuesto (en aras de la claridad, sin tener en cuenta cualquier importe capitalizado, si lo hubiere) multiplicado por 1,375) (el *Importe Compensatorio o Make Whole*).

En consecuencia, el Préstamo Participativo Preferente al Capital no se considerará totalmente reembolsado hasta que se haya abonado también el importe necesario para alcanzar el Importe Compensatorio (*Make Whole*) de acuerdo con la Prelación que figura a continuación.

5. Prelación de pagos y reembolso

El reembolso del Préstamo está sujeto al siguiente orden de prelación de pagos (la *Prelación*). El efectivo generado en BidCo y hasta el importe de dicho efectivo disponible, una vez cumplida la Dotación mínima acordada en cada Ejercicio Financiero, se asignará de acuerdo con lo que se indica a continuación:

Miriam Sierra Arden

Traductora-Intérprete Jurado de Inglés 5 | 14

Nº 2697

Primero.- Cupón del 3%;

Segundo.- Dividendo Mínimo de BidCo;

Tercero.- Cupón del 10% en la medida en que BidCo disponga de efectivo suficiente y hasta dicho importe, una vez pagado el Cupón del 3% y el Dividendo Mínimo de BidCo y habiendo cumplido la Dotación mínima pactada en cada Ejercicio Financiero, de acuerdo con lo establecido en la Acuerdo de Inversión y entre Accionistas;

Cuarto: Reembolso del principal pendiente del Préstamo Participativo Preferente al Capital (más los Cupones devengados y el importe Compensatorio (*Make Whole*) aplicable);

Quinto.- Reembolso de cualquier Préstamo de Rescate pendiente;

Sexto.- Distribución de dividendos adicionales u otras distribuciones de capital a los Accionistas.

La Prelación y las cantidades a pagar al Prestamista están sujetas a los límites establecidos en la Financiación Senior y el Préstamo Participativo de 139 millones.

6. Retención

El Prestatario efectuará todos los pagos que deba realizar sin deducción o retención fiscal alguna (***Deducción Fiscal***), a menos que la Ley Aplicable exija una Deducción Fiscal. En caso de que la Ley Aplicable exija la práctica de una Deducción Fiscal, el Prestatario efectuará dicha Deducción Fiscal al tipo más bajo disponible de conformidad con la Ley Aplicable.

En particular, el Prestatario efectuará los pagos de Cupones e importes Compensatorios (*Make a Whole*) al Prestamista sin Deducción Fiscal alguna siempre que el Prestamista confirme, antes de efectuar cualquier pago de Cupones e importes Compensatorios (*Make a Whole*), que tiene derecho a aplicar la exención de retención en el pago de intereses por aplicación del artículo 14.1.c) de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes aprobada por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, o cualquier otra legislación que resulte aplicable en cada momento.

Para la aplicación de la mencionada exención, o de los tipos reducidos cuando proceda aplicar un tipo reducido de conformidad con el Convenio para evitar la Doble Imposición firmado entre España y Luxemburgo y de fecha 3 de junio de 1986, el Prestamista entregará al Prestatario un certificado de residencia fiscal debidamente expedido por las autoridades tributarias competentes de su país de residencia (es decir, Luxemburgo) que acredite que el Prestamista es residente a efectos fiscales en Luxemburgo en el sentido del mencionado Convenio para evitar la Doble Imposición. El Prestamista entregará al Prestatario un nuevo certificado cada vez que expire el certificado existente de conformidad con la Ley Aplicable (que actualmente prevé un periodo de validez de 1 año desde su fecha de emisión).


Traductora-Intérprete Jurado de Inglés

Nº 2697

6/14

Si las Autoridades Tributarias españolas reclamaran al Prestatario la retención fiscal sobre cualquier pago por no cumplir el Prestamista los requisitos para aplicar la exención de retención fiscal (una *Reclamación Tributaria*), el Prestatario llevará a cabo la defensa frente a la Reclamación Tributaria de buena fe y tomará todas las medidas razonables para mitigar y reducir en la mayor medida posible la Reclamación Tributaria. El Prestamista indemnizará al Prestatario por los importes soportados en virtud de la Reclamación Tributaria.

7. Reembolso

7.1 Reembolso

El Prestatario reembolsará íntegramente el principal pendiente del Préstamo en el quinto aniversario a partir de la Fecha de Cierre (la *Fecha de Vencimiento Inicial*), junto con los Cupones devengados y el importe Compensatorio (*Make Whole*) conforme al presente Contrato.

La Fecha de Vencimiento Inicial se prorrogará automáticamente cada año hasta la fecha en que se complete el reembolso de acuerdo con la Prelación y las disposiciones del presente Contrato.

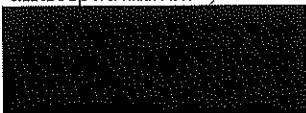
El Prestatario no podrá volver a tomar prestada ninguna parte de un Préstamo que haya sido reembolsado o amortizado anticipadamente.

Todos los pagos efectuados por el Prestatario en virtud del presente Contrato, ya sean por principal pendiente del Préstamo, Cupones o importe Compensatorio (*Make Whole*), se realizarán, sin necesidad de requerimiento de pago, en la fecha de vencimiento del importe correspondiente, mediante ingreso en la cuenta bancaria que el Prestamista determine a tal efecto. El hecho de que el Prestamista no reclame expresamente el pago de cualquier cantidad adeudada (por cualquier concepto, incluidos Cupones, importe Compensatorio (*Make Whole*), etc.) en el momento de recibir el pago del principal, no se considerará como una renuncia a la obligación del Prestatario de pagar dichas cantidades.

7.2 Amortización anticipada voluntaria

El Prestatario podrá realizar una amortización anticipada del Préstamo, total o parcial, sin penalización alguna, siempre que la amortización anticipada cumpla las siguientes condiciones:

- (a) el Prestatario habrá informado al Prestamista de su decisión por escrito (que será irrevocable en el momento de su recepción) al menos cinco (5) Días Hábiles antes de la fecha prevista para la amortización anticipada;
- (b) la remuneración total habrá de cubrir la Compensación (*Make Whole*), en caso de amortización total; y
- (c) la notificación del apartado (a) habrá de especificar el importe que debe amortizarse anticipadamente;


MIRIAM SIERRA ARDEN
Traductora-Intérprete Jurado de Inglés

Nº 2697

7.3 Amortización anticipada a petición del Prestamista

Sin perjuicio de los principios de obligación de cesión (*stapling*) mencionados en la cláusula 9, a los que no se renuncia y que no se exceptúan, si el Prestamista dejase de controlar BidCo, el principal pendiente del Préstamo, así como los Cupones devengados y el importe Compensatorio (*Make Whole*), en su caso, pasarán a ser cantidades vencidas y exigibles automáticamente a petición del Prestamista, y el Prestatario pagará todo el principal pendiente del Préstamo, junto con los Cupones devengados y el importe Compensatorio (*Make Whole*), en su caso. El Prestamista deberá notificarlo al Prestatario en la misma fecha en que deje de controlar BidCo o dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes al cese.

8. Rango

Las Partes acuerdan que el Préstamo tendrá un rango subordinado con respecto a la Financiación Senior del Prestatario y al Préstamo Participativo de 139, pero tendrá un rango preferente frente al Capital Ordinario del Prestatario, de conformidad con lo dispuesto en el presente Contrato.

9. Cesión

El Prestatario no está facultado para ceder, otorgar garantías o de otro modo transferir cualquiera de sus derechos y/u obligaciones derivados del presente Contrato sin el consentimiento previo, expreso y por escrito del Prestamista (salvo a favor de las partes acreditantes en virtud de la Financiación Senior).

El Prestamista tendrá derecho (y estará obligado según los principios de obligación de cesión (*stapling*) de las Cláusulas 14.30 a 14.32 del Acuerdo de Inversión y entre Accionistas) a ceder o de otro modo transferir sus derechos y obligaciones en virtud del presente Contrato sin el consentimiento previo, expreso y por escrito del Prestatario al adquirente de sus Acciones en el Prestatario, siempre que se cumplan las condiciones establecidas para la transmisión de Acciones en virtud de la Acuerdo de Inversión y entre Accionistas.

10. Notificaciones

Las Partes emitirán todas las notificaciones y correspondencia relacionadas con el presente Contrato por escrito, ya sea en forma de cartas o correos electrónicos, firmados, en su caso, por persona con poder suficiente.

La dirección, correo electrónico y nombre del contacto de cada una de las Partes al que se enviarán dichas notificaciones, serán los que se indican a continuación para cada una de las Partes, salvo que alguna de ellas cambie, en cuyo caso deberá notificarse a la otra Parte con una antelación mínima de diez (10) Días Hábiles a la fecha en que dicho cambio deba considerarse efectivo.

Para el *Prestamista*:

- Dirección: 35F Avenue John F. Kennedy L-1855 (Luxemburgo)


WILLIAM SIENA ARDEN

- A la atención de: Sr. Kenneth MacRae
- Número de teléfono [REDACTED]
- Correo electrónico [REDACTED]

Para el **Prestatario**:

- Dirección: Paseo de la Castellana 110, 2ºB, 28046, Madrid (España) / c/María de Molina, 39, 10ª planta, 28006, Madrid (España)
- A la atención de: D.ª Lucía Martínez-Noriega / D.ª Maribel Plaza
- Número de teléfono [REDACTED]
- Correo electrónico [REDACTED]

11. Varios

11.1 Prohibición de compensación por el Prestatario

Todos los pagos efectuados por el Prestatario en virtud del presente Contrato se calcularán y efectuarán sin compensación o reconversión alguna.

11.2 Moneda de referencia

El euro es la moneda de referencia y pago de cualquier suma del Prestatario en virtud del presente Contrato.

11.3 Impuestos y costes

Todos los Impuestos, cargas, costes y gastos presentes o futuros derivados de la firma, otorgamiento, ejecución y resolución del Contrato o de su cumplimiento correrán a cargo del Prestatario.

12. Firma electrónica

Las Partes y el Otro Accionista acuerdan irrevocablemente y sin reservas que el presente Contrato podrá otorgarse mediante firmas electrónicas y las Partes acuerdan que el presente Contrato no se impugnará, ni se le negarán efectos jurídicos, validez y/o aplicabilidad por el mero hecho de revestir la forma de archivo electrónico.

13. Confidencialidad

Los compromisos de confidencialidad de la cláusula 24 de la Acuerdo de Inversión y entre Accionistas se aplicarán *mutatis mutandis* a los términos, condiciones y existencia del presente Contrato.

14. Modificación

La modificación del presente Contrato sólo será válida si se realiza por escrito y está firmada por o en nombre de [REDACTED] Otro Accionista.

William Storr Arden
Traductora-Intérprete Jurado de Inglés
Nº 2697

15. Jurisdicción

Con renuncia a su fuero propio, si lo tuvieren, ambas Partes se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Madrid para cuantas cuestiones pudieran suscitarse sobre la validez, interpretación o cumplimiento del presente Contrato.

16. Conflicto de documentos

En caso de conflicto entre el presente Contrato y el Acuerdo de Inversión y entre Accionistas, prevalecerá esta último.

17. Legislación aplicable

El presente Contrato se regirá por el Derecho común español.



Miriam Sierra Arden

Traductora-Intérprete Jurado de Inglés

Nº 2697

TRADUCCIÓN JURADA

Página de firmas

En fe de lo cual, las Partes y el Otro Accionista suscriben el presente Contrato en el lugar y fecha indicados en un solo ejemplar original, mediante firma electrónica.

El Prestamista

FIRMADO)
por y en nombre de)
Hines SC PropCo 37, S.à r.l.)

Firma:

Nombre:

El Prestatario

FIRMADO)
por y en nombre de)
Helios RE, S.A.)

Firma:

Nombre:

El Otro Accionista

FIRMADO)
por y en nombre de)
Grupo Lar Retail Investments)

Firma:

Nombre:



Miriam Sierra Arden
Traductora-Intérprete Jurado de Inglés
Nº 2697

Modelo de Solicitud de Disposición

De: [*] (el Prestatario)

A: [*] (el Prestamista)

Cc a: [*] el Otro Accionista

Fecha:

Contrato de Préstamo Participativo Preferente al Capital, por importe de 75.000.000 euros, de fecha [●] [julio] de 2024 (el Contrato)

1. Nos remitimos al Contrato. La presente es una Solicitud de Disposición. Los términos definidos en el Contrato tienen el mismo significado en esta Solicitud de Disposición a menos que se les atribuya un significado diferente en esta Solicitud de Disposición.
2. [Deseamos realizar una Disposición del Préstamo en los siguientes términos:

Fecha de Disposición Propuesta:	[*] (o, si no fuera un Día Hábil, el siguiente Día Hábil)
Moneda del Préstamo:	Euro
Importe:	[] €
Finalidad de la Disposición:	[*]
3. Confirmamos que cada condición especificada en la Cláusula 3.1 (*Condiciones de Disposición*) del Contrato se cumple en la fecha de la presente Solicitud de Disposición o se cumplirá en la Fecha de Disposición Propuesta (según proceda).
4. El importe de esta Disposición deberá abonarse en [*cuenta*].
5. Esta Solicitud de Disposición es irrevocable.

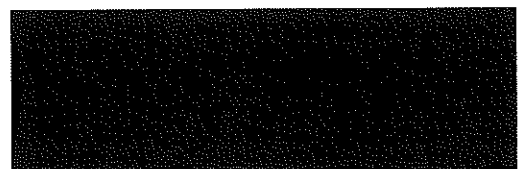
Atentamente

Representante con firma autorizada de
[*]


Miriam Sierra Arden
Traductora-Intérprete Jurado de Inglés
Nº 2697

Anexo 32

Modelo de anuncio de la Oferta



Anuncio de la oferta pública de adquisición voluntaria de la totalidad de las acciones representativas del capital social de Lar España Real Estate, S.A. formulada por Helios RE, S.A.

La Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "CNMV") ha autorizado con fecha [✱] de [✱] de 2024 la oferta pública de adquisición voluntaria de acciones de Lar España Real Estate Socimi, S.A. ("Lar España" o la "Sociedad Afectada") formulada por Helios RE, S.A. (el "Oferente") sobre la totalidad de las acciones representativas del capital social de Lar España (la "Oferta").

La Oferta se rige por lo dispuesto en la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión (la "LMVSI"), el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (el "Real Decreto 1066/2007") y demás legislación aplicable.

La Oferta tiene la consideración de oferta voluntaria a efectos de lo dispuesto en el artículo 117 de la LMVSI y el artículo 13 del Real Decreto 1066/2007.

De conformidad con lo establecido en el artículo 22 del Real Decreto 1066/2007, a continuación se incluye la información esencial de la Oferta que consta en el folleto explicativo (el "Folleto").

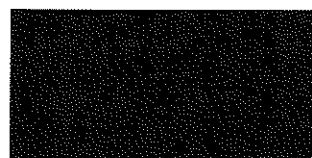
El Folleto, así como la documentación complementaria que lo acompaña, estará disponible en las páginas web de la CNMV (www.cnmv.es) y de Lar España (www.larespana.com), así como en la página web habilitada por el Oferente a tal efecto (<https://transactions.sodali.com/lar-espana/esp>), a partir del día 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 complementaria que lo acompaña estarán a disposición de los interesados desde, al menos, el día hábil bursátil siguiente a la publicación del primero de los anuncios previstos en el artículo 22.1 del Real Decreto 1066/2007, en las siguientes direcciones:

Entidad	Dirección
Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores	
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 Olabarrí, 1, Bilbao
Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Valencia	Calle del Pintor Sorolla, 23, Valencia
Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV)	
CNMV Madrid	Calle Edison, 4, Madrid
CNMV Barcelona	Carrer de Bolívia, 56, Barcelona
El Oferente	Calle de María de Molina, 39, planta 10, Madrid
Lar España	Calle de María de Molina, 39, planta 10, Madrid

1. Información sobre la Sociedad Afectada

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 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 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 Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE). Las acciones de Lar España no cotizan en ningún otro mercado regulado.

Para más información sobre Lar España, véase el apartado I.3. del Folleto.

2. Información sobre el Oferente

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 y con 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.

El Oferente está íntegramente 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 (*société à responsabilité limitée*) de nacionalidad luxemburguesa.

Hines SC está íntegra e indirectamente participada por Hines European Real Estate Partners III SCSp ("**HEREP III**"), sociedad comanditaria especial (*société en commandite spéciale*) 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 (*société à responsabilité limitée*) 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 (*private limited company*), de nacionalidad inglesa, que es, en consecuencia, quien 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 (*société à responsabilité limitée*) 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).

En un 37,5% por Grupo Lar Retail Investments, S.L. ("**Grupo Lar Retail**"), sociedad de responsabilidad limitada de nacionalidad española que está participada íntegramente por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. ("**Grupo Lar**"), sociedad anónima de nacionalidad española. Tras la liquidación de la Oferta, Grupo Lar Retail estará también participada de forma minoritaria por D. Miguel Pereda Espeso, que es presidente ejecutivo de Grupo Lar, y Eurosazor Activos, S.L. ("**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 en el

apartado 3.5 de este anuncio.

Grupo Lar está especializada en el desarrollo, inversión y gestión de activos inmobiliarios y 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.

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.

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.

Para más información sobre el Oferente y su estructura de control, véase el apartado 1.4 del Folleto.

3. Acuerdos sobre la Oferta y la Sociedad Afectada

3.1 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 un 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, que fue posteriormente modificado el 2 de octubre de 2024, como consecuencia de la aprobación de los acuerdos de mejora de la contraprestación de la Oferta (el "**Acuerdo de Inversión y de Accionistas**").

Los principales términos y condiciones del 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 de Lar España representativas de su capital social, a excepción de las 8.466.045 acciones ordinarias de Lar España titularidad de Grupo Lar, representativas del 10,12% de su capital social y las 30.000 acciones ordinarias de Lar España titularidad de su accionista y presidente ejecutivo, D. Miguel Pereda Espeso, representativas del 0,04% de su capital social (conjuntamente con las acciones titularidad de Grupo Lar indicadas anteriormente, las "**Acciones Inmovilizadas**"), que se aportarán a Grupo Lar Retail inmediatamente tras la liquidación de la Oferta y, posteriormente, al Oferente.
- (ii) Estructura de inversión y aportaciones de los accionistas del Oferente: los accionistas del Oferente han acordado aportar al Oferente en el marco de la Oferta un importe en efectivo de hasta 370.107.890,70 euros.
- (iii) La suscripción de los contratos enumerados en el apartado 3.2 de este anuncio.
- (iv) Compensación a favor de Grupo Lar: Lar España deberá pagar el importe de 8.300.000 euros a Grupo Lar que se indica en el apartado 3.2(A) de este anuncio.
- (v) Gobierno corporativo del Oferente: el Oferente se regirá por la junta general de accionistas y por un consejo de administración compuesto por 5 miembros, 3 de los cuales serán designados por Hines SC y los otros 2 por Grupo Lar Retail. Al menos, un 60% de los consejeros deberán ser

residentes fiscales en España, entre ellos, los consejeros designados por Grupo Lar Retail. Determinadas decisiones relevantes requieren la asistencia y el voto favorable de Grupo Lar Retail.

- (vi) Gobierno corporativo de Lar España.
- (vii) Exclusividad.
- (viii) Régimen de transmisión de acciones.
- (ix) Política de distribuciones: se ha acordado distribuir todo el 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. .

Para más información sobre el Acuerdo de Inversión y de Accionistas, véase el apartado 1.5.1.1 del Folleto. El Acuerdo de Inversión y de Accionistas se adjunta como Anexo 18 al Folleto.

3.2 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, para lo que terminará el Contrato de Gestión de Inversiones Existente y lo sustituirá por un nuevo contrato de gestión de inversiones a suscribir entre una filial de Grupo Lar, Grupo Lar Management Services Iberia, S.L.U. (el "**Gestor de Activos**"), y Lar España (el "**Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones**").

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:

- (i) Servicios: el Gestor de Activos prestará a Lar España, entre otros, servicios de gestión de su cartera de activos inmobiliarios que son esencialmente los mismos que Lar España recibe conforme al Contrato de Gestión de Inversiones Existente.
- (ii) Comisiones:
 - (a) Comisión base (*base fee*): 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.

- (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 Gestor de Activos tendrá 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%.
 - (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.
- (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, y posteriormente con periodicidad anual, 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, en el que se incluirán las modificaciones que el consejo de administración de Lar España requiera (actuando razonablemente).
- (iv) Duración: hasta el 31 de marzo de 2030, con un máximo de 10 prórrogas consecutivas de un año (es decir, hasta el 31 de marzo de 2040), a petición de cualquiera de las partes. Posteriormente, el Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones se renovará automáticamente por períodos anuales, a menos que alguna de las partes se oponga a nuevas prórrogas.
- (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 m² 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 m² 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 m², a una distancia máxima de 100 km de cualquier *factory outlet* propiedad 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.

Para más información sobre el Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones, véase el apartado I.5.1.2(A) del Folleto. La versión acordada del Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones se adjunta como anexo al Acuerdo de Inversión y de Accionistas.

(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.

Para más información sobre el contrato de servicios estratégicos, véase el apartado I.5.1.2(B) del Folleto. La versión acordada del contrato de servicios estratégicos se adjunta como anexo al Acuerdo de Inversión y de Accionistas.

(C) Otros contratos

Las partes han acordado que 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 esta compañía 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 dichos acuerdos que sustituirán los contratos actualmente en vigor y que tendrán una duración en línea con la duración del Nuevo Contrato de Gestión de Inversiones.

Para más información sobre los contratos de gestión, véase el apartado I.5.1.2(C) del Folleto. La versión acordada de estos contratos de gestión se adjunta como anexo al Acuerdo de Inversión y de Accionistas.

3.3 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.

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 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.

Para más información sobre el contrato de gestión de activos del Oferente, véase el apartado I.5.1.3 del Folleto. La versión acordada del contrato de gestión de activos del Oferente se adjunta como anexo al Acuerdo de Inversión y de Accionistas.

3.4 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 Inmovilizadas y, en su lugar, a aportar las Acciones Inmovilizadas a Grupo Lar Retail, como contravalor de la asunción de participaciones en Grupo Lar Retail, 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.

Para más información sobre el Compromiso de Aportación de Grupo Lar, véase el apartado I.5.1.4 del Folleto. El Compromiso de Aportación de Grupo Lar se adjunta como Anexo 20 al Folleto.

3.5 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 aportación y reinversión (el "**Compromiso de Aceptación y Reinversión de Eurosazor**").

Para más información sobre el Compromiso de Aceptación y Reinversión de Eurosazor, véase el apartado I.5.1.5 del Folleto. El Compromiso de Aceptación y Reinversión de Eurosazor se adjunta como Anexo 21 al Folleto.

3.6 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 Investment Partners, L.P. ("**Brandes**" y 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.

Para más información sobre el Compromiso Irrevocable de Brandes, véase el apartado I.5.1.6 del Folleto. El Compromiso Irrevocable de Brandes se adjunta como Anexo 22 al Folleto.

3.7 Compromiso irrevocable de Castellana Properties

Con posterioridad a la admisión a trámite de la solicitud de autorización de la Oferta, el Oferente y Castellana Properties SOCIMI, S.A. ("**Castellana Properties**"), accionista titular de 24.090.411 acciones de Lar España, representativas del 28,78% del capital social, suscribieron, el 2 de octubre de 2024, 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**").

Para más información sobre el Compromiso Irrevocable de Castellana Properties, véase el apartado I.5.1.7 del Folleto. El Compromiso Irrevocable de Castellana Properties se adjunta como Anexo 23 al Folleto.

4. Valores de la Sociedad Afectada pertenecientes al Oferente y operaciones con acciones de la Sociedad Afectada

La suscripción del Acuerdo de Inversión y de Accionistas, descrito en el apartado 3.1 de este anuncio, 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 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 ellos 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 y D. Miguel Pereda Espeso son titulares de las Acciones Inmovilizadas descritas en el apartado 3.1 de este anuncio.

Hines SC y Grupo Lar no actúan concertadamente con ninguna otra persona o entidad y los compromisos irrevocables que se describen en los apartados 3.5, 3.6 y 0 de este anuncio 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.

Adicionalmente, se atribuyen los derechos de voto de 9.952 acciones de Lar España titularidad de los miembros de los órganos de administración de las sociedades del grupo al que pertenece Grupo Lar 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.

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.

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.

Asimismo, en los 12 meses previos a la fecha del anuncio previo de la Oferta publicado el día 12 de julio de 2024, de conformidad con lo previsto en el artículo 16 del Real Decreto 1066/2007, D. Sergio García García, consejero de Grupo Lar Tech, S.L., sociedad filial de Grupo Lar, adquirió, el 10 de marzo de 2024, 2.932 acciones de Lar España, representativas del 0,004% de su capital social, a un precio de 6,81 euros por acción.

Como se ha indicado en los apartados 3.5, 3.6 y 0 de este anuncio, el Oferente ha suscrito acuerdos con accionistas de Lar España.

El Oferente hace constar que estos compromisos irrevocables no constituyen acción concertada de

conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 1066/2007.

Salvo por lo anterior, ni en los 12 meses previos a la fecha del anuncio previo de la Oferta, ni en el período comprendido entre la fecha de dicho anuncio previo y la fecha del 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 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 ellos, 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 1.4 del 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 7.1 de este anuncio 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.

Para más información, véanse los apartados 1.6 y 1.7 del Folleto.

5. 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 acciones. No obstante, de la Oferta se excluyen las Acciones Inmovilizadas representativas del 10,15% de su capital social.

6. Contraprestación ofrecida

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).

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*.

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 de la



Oferta y 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.

7. Condiciones a las que está sujeta la Oferta

7.1 Descripción de las condiciones a las que está sujeta la Oferta

(i) Condición conforme al artículo 13.2.b) del Real Decreto 1066/2007

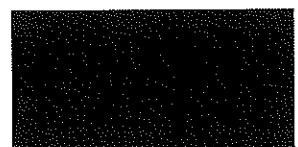
De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.2.b) del Real Decreto 1066/2007, la aceptación de la Oferta por, al menos, 37.598.462 acciones de Lar España, que representan el 50% de las acciones a las que efectivamente se dirige la Oferta (esto es, excluyendo las Acciones Inmovilizadas). El cumplimiento 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) Condiciones 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 de la Oferta, de conformidad con lo previsto en el artículo 16 del Real Decreto 1066/2007, i.e., el 12 de julio de 2024) igual o 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 de la Oferta, de conformidad con lo previsto en el artículo 16 del Real Decreto 1066/2007, i.e., el 12 de julio de 2024) igual o 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).

El Oferente y sus accionistas no son conocedores de ninguna actuación que haya llevado a cabo Lar España o las sociedades de su grupo desde la fecha del anuncio previo de la Oferta publicado el día 12 de julio de 2024 hasta la fecha del 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 anuncio.

- (iii) Condición conforme al artículo 26.1 del Real Decreto 1066/2007

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.

La posible renuncia a las condiciones y los efectos de que no se cumplan se describen en los apartados II.3.2 y II.3.3 del Folleto.

8. Garantías y financiación de la Oferta

8.1 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.

8.2 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:

- (a) Aportaciones en efectivo recibidas de sus accionistas por un importe total de hasta 299.590.717,20 euros, de los que Hines SC aportará 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 Grupo Lar Retail un importe de hasta 27.031.640 euros.
- (b) 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*) (el "**Préstamo Puente**") que se dispondrá como se indica en la letra (c) a continuación, si el Tramo B del contrato de financiación senior suscrito el 11 de julio de 2024 por 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 (el "**Contrato de Financiación Senior**"), actualmente en negociación, no se ha comprometido antes de la liquidación de la Oferta.
- (c) Financiación bancaria sindicada derivada del Contrato de Financiación Senior: en un importe de hasta 214.000.000 de euros del Tramo C; y, en un importe de hasta 139.000.000 de euros, en caso de que el Tramo B sea comprometido antes de la liquidación de la Oferta (la "**Deuda de Adquisición**").

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 (tal y como se indica en el apartado 9.4 de este anuncio); 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 9.4 de este anuncio, 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 9.4 de este anuncio, 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 éste 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.

Para más información sobre las fuentes de financiación de la Oferta y sus efectos en Lar España, véanse los apartados II.4.2 y II.4.3 del Folleto.

9. Finalidad de la operación

9.1 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.

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.

Para más información, véase el apartado IV.1 del Folleto.

9.2 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.

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

9.3 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, 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 3.2(A) de este anuncio. 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.

9.4 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.

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) una emisión de bonos senior con vencimiento en 2026 (cuyo saldo (nominal) vivo, a 31 de diciembre de 2023, es de 293 millones de euros); y una emisión de bonos senior con vencimiento en 2028 (cuyo saldo (nominal) vivo, a 31 de diciembre de 2023, es de 288 millones de euros) (los "**Bonos**"); 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) reclamando el pago de los Bonos; o (b) declarando vencido el Préstamo BEI.

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**").

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).

El Oferente promoverá la refinanciación de la Deuda de Refinanciación y la deuda adicional anteriormente mencionada 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 refinanciar 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.

Para más información, véase el apartado IV.4 del Folleto.

9.5 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.

9.6 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.

Para más información, véase el apartado IV.6 del Folleto.

9.7 Política de dividendos

Adicionalmente a las obligaciones de distribución de dividendos previstas en la Ley 11/2009, de 26 de

octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario y las obligaciones asumidas 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 9.4 anterior) y el reparto entre sus accionistas como distribución extraordinaria adicional de la caja obtenida de dicha financiación. 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.

9.8 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 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 1 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.

La designación de este número de consejeros supondrá que el Oferente no siga la recomendación 17 del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas y, en función del nivel de aceptación de la Oferta, si 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 y 21 del referido Código. Para más información, véase el apartado IV.8 del Folleto.

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.

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.

9.9 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 eliminando 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 sin que esta modificación afecte a su consideración de SOCIMI ni a la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMIs.

Asimismo, el Oferente tiene previsto promover que las restantes sociedades del grupo Lar España modifiquen de manera consistente sus objetos sociales.

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.

9.10 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. Por tanto, 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.

En el caso de que lo descrito en el párrafo anterior no ocurra y 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.

9.11 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 3 anterior.

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.

9.12 Informaciones contenidas en este apartado 9 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.

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 3.1 de este anuncio.

De este modo, 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 3.1 de este anuncio. Asimismo, 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 el Gestor de Activos, al que el Oferente abonará las comisiones previstas en el apartado I.5.1.3 del 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.

Para más información, véase el apartado IV.12 del Folleto.

10. Procedimiento de aceptación y liquidación de la Oferta

10.1 Plazo de aceptación de la Oferta

El plazo de aceptación de la 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.

10.2 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

10.2.1 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 el 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.

10.2.2 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

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.

10.2.3 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 10.1 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.

10.2.4 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.

10.3 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.

10.4 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 13.2.d) 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.

10.5 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.

11. Autorizaciones

11.1 Autorización 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.

11.2 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.

12. Restricción territorial

La Oferta se dirige exclusivamente a los titulares de acciones de Lar España en los términos previstos en el 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 al Folleto.

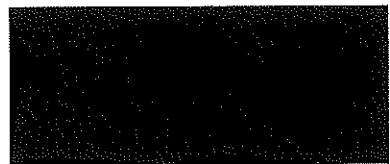
Se advierte a los accionistas de Lar España que residan fuera de España y decidan acudir a la Oferta de que esta puede encontrarse sujeta a restricciones legales y reglamentarias distintas de las contempladas en la legislación española. A todos los efectos permitidos en Derecho, el Oferente no ha confirmado 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 el Folleto.

En Madrid, a [*] de [*] de 2024.



Anexo 33

Carta del Oferente en relación con la publicidad de la Oferta



Comisión Nacional del Mercado de Valores

Departamento de Mercados Primarios

Dirección General de Mercados

Calle Edison, 4

Madrid 28006

En Madrid (España), a 22 de noviembre de 2024

Re: Carta relativa a la publicidad de la oferta pública voluntaria de adquisición de acciones de Lar España Real Estate Socimi, S.A. formulada por Helios RE, S.A.

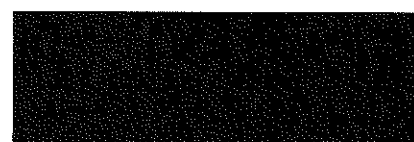
Muy Sres. Nuestros:

Nos referimos a la oferta pública voluntaria de adquisición de acciones formulada por Helios RE, S.A. (el "**Oferente**") para adquirir el 100% del capital social de Lar España Real Estate Socimi, S.A. ("**Lar España**" y la "**Oferta**"), que se encuentra pendiente de autorización por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "**CNMV**").

Conforme se indica en el folleto explicativo de la Oferta (el "**Folleto**"), una vez ésta sea autorizada por la CNMV, el Oferente publicará los preceptivos anuncios a los que se refiere el artículo 22 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de ofertas públicas de adquisición de valores.

Al margen de los preceptivos anuncios antes citados, el Oferente tiene previsto realizar las siguientes actividades de publicidad, promoción y/o difusión de la Oferta:

- (i) Difundir una nota de prensa (en español y en inglés) informando a los accionistas e inversores sobre la Oferta, sus características principales y plazos. Dicha nota incluirá un código QR que dirija a la página web que ha habilitado el Oferente a estos efectos (a la que se hace referencia en el apartado (iv) siguiente). Se adjunta a la presente carta como **Anexo I** una copia de la nota de prensa.
- (ii) Solicitar a Lar España que remita a sus accionistas, tras la publicación de los anuncios preceptivos, una carta comercial con el objeto de comunicar de manera individualizada la existencia, los principales términos y condiciones y el calendario de la Oferta, en la que se incluirá el número del *call center* y/o la dirección del buzón electrónico a los que se hace referencia en el apartado (iii) siguiente en el caso de que tengan dudas con respecto a la Oferta. Se adjunta a la presente carta como **Anexo II** una copia de la carta comercial dirigida a los accionistas de Lar España.
- (iii) Habilitar un *call center* operado por un tercero, y/o un buzón (correo electrónico), para informar a los accionistas de Lar España sobre las características de la Oferta, siguiendo un guion predeterminado y un documento de preguntas y respuestas. Se adjuntan a la presente carta como **Anexo III** el guion y el documento de preguntas y respuestas.



- (iv) Publicar en la página web que ha habilitado el Oferente a estos efectos (<https://transactions.sodali.com/lar-espana/esp>), los materiales relativos a la Oferta disponibles en cada momento, tales como la documentación distribuida o publicada por el Oferente en relación con la Oferta, incluyendo la solicitud de autorización de la Oferta, el Folleto y sus anexos, el anuncio de la Oferta, el informe del consejo de administración de Lar España una vez este se haya emitido, las distintas comunicaciones de otra información relevante o información privilegiada y una serie de preguntas frecuentes sobre la Oferta, así como sus correspondientes respuestas. Podrá publicitarse en los medios de comunicación la existencia del espacio específico en la página web para promover su acceso. Se adjunta a la presente carta como **Anexo IV** el documento que contiene las preguntas frecuentes y sus correspondientes respuestas.
- (v) Publicar una traducción no oficial del Folleto explicativo en inglés (sin anexos) en la página web a la que se ha hecho referencia en el apartado (iv) anterior y en la página web de la CNMV. La traducción no será revisada ni aprobada por la CNMV y, en caso de discrepancias, prevalecerá la versión original en español.

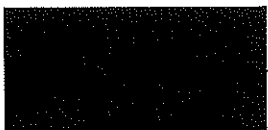
Una copia de los referidos Anexos I, II, III y IV será enviada a la CNMV con la suficiente antelación para que pueda proceder a su revisión con carácter previo a su difusión. El contenido de dichos anexos no será puesto a disposición de ninguna entidad o persona distinta de la CNMV.

Todas las actuaciones anteriormente relacionadas cumplirán con lo previsto en la Orden EHA/1717/2010, de 11 de junio, de regulación y control de la publicidad de servicios y productos de inversión y en la Circular 2/2020, de 28 de octubre, de la CNMV, sobre publicidad de los productos y servicios de inversión.

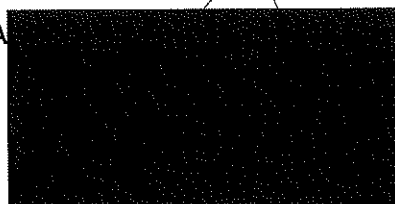
Al margen de lo anterior, el Oferente manifiesta que no tiene previsto desarrollar ningún otro tipo de difusión ni publicidad de cualquier otra forma en relación con la Oferta. Si, con posterioridad a la fecha de esta carta, el Oferente decidiera realizar cualquier otro tipo de actividad adicional de publicidad, promoción y difusión en relación con la Oferta, deberá comunicarlo a la CNMV a la mayor brevedad posible y remitir a la CNMV los documentos y materiales que pretenda utilizar con antelación suficiente para su revisión antes de su difusión.

Atentamente,

Firmado en representación de **Helios RE, S.A.**



Dña. Vanesa Gelado Crespo



Dña. María Isabel Plaza Hernández

Anexo 34

**Carta de aceptación de Banco Santander, S.A. en calidad de entidad encargada
de la intermediación y liquidación de la Oferta**

Helios RE, S.A.
Calle de María de Molina, 39, Planta 10
28006 Madrid

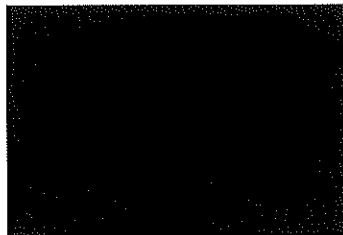
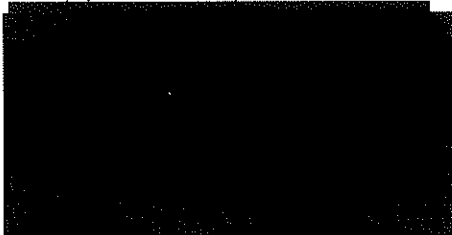
Madrid, 18 de julio de 2024

Estimados Señores:

En relación con la oferta pública voluntaria de adquisición de las acciones de la sociedad Lar España Real Estate Socimi, S.A. (la "**Oferta**") formulada por Helios RE, S.A. (la "**Sociedad Oferente**"), por la presente ponemos en su conocimiento que Banco Santander, S.A., con domicilio social en Paseo de Pereda nº 9-12, Santander (Cantabria), acepta desempeñar las funciones de entidad encargada de intervenir y liquidar las operaciones de compra de acciones a las que se dirige la Oferta, por cuenta de la Sociedad Oferente, en los términos previstos en el folleto explicativo de la Oferta, una vez que el mismo haya sido registrado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, incluyendo, en su caso, la ejecución y liquidación de las operaciones de adquisición de acciones que pudieran realizarse como consecuencia del ejercicio de los derechos de compra o venta forzosa en los términos previstos en el folleto explicativo de la Oferta y en los artículos 47 y 48 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores.

Atentamente,

Banco Santander, S.A.
p.p.



Anexo 35

**Copia de la autorización de la concentración económica resultante de la Oferta
por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia**

NOTIFICACIÓN RESOLUCIÓN

EXPEDIENTE HEREP III-GRUPO LAR RETAIL/LAR ESPAÑA

(C/1487/24)

De conformidad con lo establecido en la Ley 3/2013, de 4 de junio, de creación de la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia, y la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10 del Estatuto Orgánico de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, aprobado por Real Decreto 657/2013, de 30 de agosto, se procede a notificar la Resolución y el Informe de la Dirección de Competencia del expediente de referencia, aprobada por la Sala de Competencia de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.

Asimismo, en virtud del artículo 37.1 de la Ley 3/2013, de 4 de junio, la Comisión hará públicos los informes elaborados en el procedimiento de control de concentraciones. A estos efectos, y de conformidad con el artículo 61.3 del Reglamento de Defensa de la Competencia aprobado mediante Real Decreto 261/2008, de 22 de febrero, dispone de un plazo de cinco días para solicitar de manera motivada, en su caso, la declaración de confidencialidad de los contenidos que considere confidenciales. Dicha solicitud debe ser remitida a la Dirección de Competencia a través de la sede electrónica de esta Comisión: <https://sede.cnmc.gob.es/>.

Madrid, a la fecha de la firma digital

EL SECRETARIO DEL CONSEJO

07 de agosto de 2024



FIRMADO DIGITALMENTE - j

Miguel Bordiu García-Ovies

Notificado:

- HINES EUROPEAN REAL ESTATE PARTNERS III SCSP
- GRUPO LAR RETAIL INVESTMENTS, S.L.

RESOLUCIÓN

EXPEDIENTE HEREP III - GRUPO LAR RETAIL / LAR ESPAÑA

(C/1487/24)

CONSEJO. SALA DE COMPETENCIA

Presidenta

D^a. Cani Fernández Vicién

Consejeros

D^a. María Jesús Martín Martínez

D. Bernardo Lorenzo Almendros

D. Xabier Ormaetxea Garai

Secretario del Consejo

D. Miguel Bordiu García-Ovies

En Madrid a, 7 de agosto de 2024

La Sala de Competencia ha analizado el expediente de concentración tramitado de acuerdo con la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia, por la que las sociedades Hines European Real Estate Partners III SCSp y Grupo Lar Retail Investments adquieren el control conjunto de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. De acuerdo con el informe y la propuesta remitidos por la Dirección de Competencia, la Sala de Competencia ha resuelto, en aplicación del artículo 57.2.a) de la mencionada Ley 15/2007, de 3 de julio, autorizar la citada operación de concentración.

Así mismo, teniendo en cuenta la práctica de la CNMC y lo establecido en la Comunicación de la Comisión sobre las restricciones directamente vinculadas a la realización de una concentración y necesarias a tal fin (2005/C 56/03); esta Sala señala que, en el presente caso, el ámbito geográfico de la cláusula de no competencia, en la medida en que excede los municipios en donde realiza su actividad la adquirida, va más allá de lo que, de forma razonable, exige la operación de concentración notificada, quedando por tanto sujetas a la normativa general aplicable a los pactos entre empresas. Todo ello de conformidad con lo indicado en el referido informe propuesta de la Dirección de Competencia.

Comuníquese esta Resolución a la Dirección de Competencia de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia y notifíquese al interesado, haciéndole saber que la misma pone fin a la vía administrativa y que se puede interponer contra ella recurso contencioso-administrativo ante la Audiencia Nacional, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a su notificación.

Certifica en Madrid, a la fecha de la firma digital

EL SECRETARIO DEL CONSEJO



FIRMADO DIGITALMENTE - 1

Miguel Bordiu García-Ovies

INFORME Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

EXPEDIENTE C/1487/24 HEREP III - GRUPO LAR RETAIL / LAR ESPAÑA

1. ANTECEDENTES

- (1) Con fecha 31 de julio de 2024 tuvo entrada en forma en la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), la notificación relativa a la operación de concentración económica por la que las sociedades Hines European Real Estate Partners III SCSp (HEREP III) y Grupo Lar Retail Investments (GRUPO LAR RETAIL) adquieren el control conjunto de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. (LAR ESPAÑA).
- (2) La operación se ha instrumentado mediante una oferta pública voluntaria de adquisición de acciones sobre el 100% del capital social de LAR ESPAÑA, que se formula por Helios RE, S.A. (HELIOS), vehículo participado indirectamente por HEREP III (titular indirecto del 62,5% del capital social de Helios) y directamente por GRUPO LAR RETAIL (titular del 37,5% del capital social de Helios) formalizado en un contrato de compraventa entre las sociedades que detienen, sujeto a la autorización de la CNMC.
- (3) La fecha límite para resolver el expediente de referencia es el 22 de agosto de 2024, inclusive. Transcurrida dicha fecha, la operación notificada se considerará tácitamente autorizada.

2. APLICABILIDAD DE LA LEY 15/2007 DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA

- (4) La operación notificada responde a la definición de concentración económica según el artículo 7.1 c) de Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia (en adelante, LDC).
- (5) De acuerdo con la notificante, la operación no tiene dimensión comunitaria, al no cumplirse los umbrales establecidos en el artículo 1 del Reglamento del Consejo (en adelante, CE) nº 139/2004, de 20 de enero de 2004, sobre el control de las operaciones de concentración.
- (6) La operación notificada cumple, sin embargo, los requisitos previstos por la LDC para su notificación, al superarse el umbral establecido en el artículo 8.1 a) de la misma.

3. EMPRESAS PARTÍCIPES

3.1. Adquirentes

3.1.1. Adquirida 1: HEREP III

- (7) HEREP III es un fondo inmobiliario que invierte en toda clase de inmuebles y opera en todo el mundo. Su actividad en España consiste en i) la promoción, venta y alquiler de inmuebles. Invierte en todo tipo de inmuebles ii) servicios de gestión de carteras de activos inmobiliarios iii) gestión de bienes inmobiliarios por cuentas de terceros iv) asesoramiento sobre bienes inmuebles.
- (8) HEREP III está controlada por Hines Luxembourg Investment Management S.à r.l., un gestor de fondos, y por su socio general Hines HEREP III (GP) S.à r.l. En la actualidad, HEREP III tiene control exclusivo de una serie de filiales, entre ellas HREIS INNOVA SL (HREIS), activa en la gestión inmobiliaria en España.
- (9) HEREP III está gestionado por el Grupo Hines¹, propiedad de una serie de socios que, con carácter general, son inversores institucionales y *family offices* de reconocido prestigio. Ningún inversor final (persona física o jurídica) posee directa o indirectamente el 25% o más de HEREP III.
- (10) Ningún miembro del Consejo de Administración del Grupo Hines ostenta cargo análogo o puesto directivo en alguna empresa ajena al grupo, activa en mercados afectados por la operación o verticalmente relacionados con estos.

3.1.2. Adquirente 2: GRUPO LAR RETAIL

- (11) GRUPO LAR RETAIL es un vehículo de inversión controlado y participado mayoritariamente por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias S.A. (GRUPO LAR). GRUPO LAR no está controlada por ninguna persona física o jurídica.
- (12) GRUPO LAR está activa en i) inversión y gestión de capitales ii) promoción inmobiliaria iii) gestión de activos iv) gestión de bienes inmobiliarios por cuenta de terceros.
- (13) Además, GRUPO LAR es actualmente el gestor de activos de la LAR ESPAÑA en virtud de un Contrato de Gestión de Inversiones. Adicionalmente, GRUPO LAR tiene la propiedad del 100% de Grupo Lar Management Services Iberia, SLU y de Gentalia 2006, S.L., activas en la prestación de servicios de gestión de activos y gestión inmobiliaria de centros y parques comerciales².

¹ Las empresas o personas del Grupo Hines no poseen participaciones que permitan ejercer control en terceras empresas que operen en los mercados relevantes en España

² Las empresas o personas del GRUPO LAR no poseen participaciones que permitan ejercer control en terceras empresas que operen en los mercados relevantes en España

- (14) El consejero dominical (en representación de GRUPO LAR) y vicepresidente del Consejo de Administración de la adquirida (LAR ESPAÑA), es presidente ejecutivo de GRUPO LAR.

3.2. Adquirida: LAR ESPAÑA

- (15) LAR ESPAÑA es una sociedad cotizada constituida como Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) que está activa en la tenencia y gestión de 9 centros comerciales y 3 parques comerciales.
- (16) LAR ESPAÑA posee filiales al 100% que, a su vez, son las propietarias de los activos inmobiliarios (centros y parques comerciales)³.

4. VALORACIÓN DE LA OPERACIÓN

- (17) Esta Dirección de Competencia considera que la presente concentración no supone una amenaza para la competencia efectiva en los mercados, puesto que no existen solapamientos horizontales ni relaciones verticales relevantes entre las adquirentes y la adquirida.
- (18) A la vista de todo lo anterior, se considera que la presente operación es susceptible de ser autorizada en primera fase sin compromisos.

³ Estas PropCos son las siguientes: LE Retail Hiper Albacenter SA y LE Retail Albacenter, Le Retail Anec Blau SLU, LE Comercio Txingudi SLU, LE Retail As Termas SLU, LE Comercio Hiper Ondara SLU, LE Comercio Las Huertas SLU, LE Comercio El Rosal, LE Venta al por menor Lagoh SLU, LE Retail Gran Vía de Vigo SA, LE Comercio Hiper Ondara SLU, LE Retail Sagunto II SLU y LE Retail Vidanova Parc SLU, LE Retail Abadía SLU.

5. PROPUESTA

En atención a todo lo anterior y en virtud del artículo 57.1 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia se propone **autorizar la concentración**, en aplicación del artículo 57.2.a) de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia.

Adicionalmente, teniendo en cuenta la práctica de la CNMC y lo establecido en la Comunicación de la Comisión sobre las restricciones directamente vinculadas a la realización de una concentración y necesarias a tal fin (2005/C 56/03), esta Dirección de Competencia considera que el ámbito geográfico de la cláusula de no competencia, en la medida en que excede los municipios en donde realiza su actividad la adquirida, va más allá de lo que, de forma razonable, exige la operación de concentración notificada, quedando por tanto sujetas a la normativa general aplicable a los pactos entre empresas.

Elévese al Consejo de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.

Firmado: María Luisa Tierno Centella, la Directora de Competencia.

