

Anexo 19

Copia de la Adenda al Acuerdo de Inversión y de Accionistas, redactado en inglés, junto con su traducción jurada al castellano

2 October 2024

Hines SC PropCo 37, S.à r.l.
as *Investor*

Grupo Lar Retail Investments, S.L.
as *Sponsor*

Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.
as *Lar Parent*

Mr. Miguel Pereda Espeso

Helios RE, S.A.
as BidCo

**Amendment to the Investment and Shareholders’
Agreement**
relating to
Helios RE, S.A.

CONTENTS

CLAUSE	PAGE
1. Definitions and interpretation	4
2. Amendment to the the Investment and Shareholders' Agreement	4
3. General	6

THIS AGREEMENT is signed in Madrid on 2 October 2024.

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, (*Hines* or the *Investor*).

The Investor 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 Investor and with delegated powers in their favor.

- (2) **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 (*Lar* or the *Sponsor*).

Lar 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 Lar.

(Hines and Lar, together, the *Shareholders*, and each of them individually, a *Shareholder*).

- (3) **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 *BidCo*).

The BidCo 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.

- (4) **Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, 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-78107125, and registered in the Commercial Registry of Madrid under Volume (*Tomo*) 1548, Page (*Folio*) 63, Sheet (*Hoja*) M-28441 (*Lar Parent*).

Lar Parent 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 attorney-in-fact of Lar Parent;

- (5) **Mr. Miguel Pereda Espeso**, acting in his own name and behalf, of legal age, with professional domicile at c/ María de Molina, 39, 10th floor, 28006 Madrid, and holding Spanish tax identification number (N.I.F.) [REDACTED]

Lar Parent and Mr. Miguel Pereda Espeso shall be jointly referred to as the **Contributing Shareholders**.

(the Shareholders, the BidCo and the Contributing Shareholders), together, the **Parties** and each of them individually, a **Party**).

WHEREAS:

- (A) The Parties to this Agreement are the parties to an investment and shareholders' agreement dated 11 July 2024 in relation to Bidco that regulates their commitments in connection with the voluntary takeover offer launched by BidCo over the shares of Lar España Real Estate Socimi S.A. (**Target**) and their respective rights and responsibilities as shareholders of the BidCo and indirectly of Target (the **Investment and Shareholders' Agreement**).
- (B) Pursuant to Clause 2.11 of the Investment and Shareholders' Agreement the Offer Price agreed by the Shareholders was €8.1 per share of the Target.
- (C) Pursuant to Clause 2.5 of the Investment and Shareholders' Agreement, the initial commitments in cash of the Shareholders amounted to the below (the **Initial Commitments in Cash**):

	Ordinary Equity (EUR)	Shareholder Loan Preferred to Equity (EUR)	Total (EUR)
	Cash		
Hines	182,519,692.40	75,000,000	257,519,692.40
Lar	27,031,640	N/A	27,031,640

- (D) The Offer was announced on 12 July 2024 by Bidco by means the corresponding announcement published in the CNMV website in accordance with applicable regulations and was admitted for assessment by the CNMV (*admisión a trámite*) on 30 July 2024.
- (E) On 2 October 2024 the Shareholders and Bidco decided to increase the Offer Price up to €8.3 per share in cash (the **Revised Offer Price**) in order to increase shareholder support for the Offer.

- (F) Against this background the Parties have agreed to amend the Investment and Shareholders' Agreement, with effect from the date of this Agreement, on the terms set out below.
- (G) The proposed amendment to the Investment and Shareholders' Agreement is made in accordance with clause 25.1 of the Shareholders' Agreement, which establishes that no variation of the Investment and Shareholders' Agreement shall be valid unless it is in writing and duly executed by or on behalf of all the Parties.

IT IS AGREED:

1. Definitions and interpretation

- 1.1 Unless otherwise defined in this Agreement or the context otherwise requires, capitalised words and expressions used in this Agreement shall have the meanings given to them in the Investment and Shareholders' Agreement.

2. Amendment to the the Investment and Shareholders' Agreement

- 2.1 The Parties have agreed that the increase of the Offer Price to the Revised Offer Price, which represents an aggregate total amount of €15,039,384.80 (which corresponds to the total amount of Target Shares multiplied by €0.2) (the **Total Price Increase**), shall be allocated between the Shareholders in accordance with the principles described below:

- (a) The Total Price Increase will be fully funded through equity and no external financing will be sought by the Parties for this purpose;
- (b) Hines Maximum Commitment in cash shall increase in the amount of the Total Price Increase; and
- (c) Lar Maximum Commitment in cash, as provided for in Clauses 2.5 and 7.4 of the Investment and Shareholders' Agreement shall remain unaltered.

- 2.2 Notwithstanding the specific amendments set forth in Clause 2.2 below, the Parties agree that the Investment and Shareholders' Agreement shall be amended, with effect from the date of this Agreement, so that any references to the Offer Price contained therein are replaced by references to the Revised Offer Price, with all the terms and conditions relating to the former applying *mutatis mutandis* to the latter.

- 2.3 The Parties agree that, in accordance with clause 25.1 of the Investment and Shareholders' Agreement, with effect from the date of this Agreement, the following clauses of the Investment and Shareholders' Agreement shall be amended as shown in the comparison set out below:

- (a) Whereas (L) shall be amended as follows:

The Shareholders have agreed that they will contribute, subject to and in accordance with the terms of this Agreement, a maximum aggregate amount of ~~THREE HUNDRED FIFTY THREE MILLION THREE HUNDRED SIXTY NINE THOUSAND TWO HUNDRED NINETY SIX EUROS AND NINETY CENTS (€353,369,296.90)~~ **THREE HUNDRED AND SEVENTY MILLION, ONE HUNDRED AND SEVEN THOUSAND AND EIGHT HUNDRED AND NINETY EUROS AND SEVEN CENTS**

(€370,107,890.7) to BidCo to settle the Offer and, during a maximum period of 12 months after the Closing Date, to make additional investments. Up to SEVEN MILLION FIVE HUNDRED THOUSAND EUROS (€7,500,000) of the amount to be contributed by the Sponsor might be replaced by a Convertible Instrument in the terms described in this Agreement (i.e. always the last €7,500,000 once the remaining part of the Maximum Commitment has been exhausted)

- (b) Clause 2.3 shall be amended as follows:

As mentioned in Whereas (L), the Shareholders have agreed to contribute a whole amount of up to ~~THREE HUNDRED FIFTY THREE MILLION THREE HUNDRED SIXTY NINE THOUSAND TWO HUNDRED NINETY SIX EUROS AND NINETY CENTS (€353,369,296.90)~~ **THREE HUNDRED AND SEVENTY MILLION, ONE HUNDRED AND SEVEN THOUSAND AND EIGHT HUNDRED AND NINETY EUROS AND SEVEN CENTS (€370,107,890.7)** as provided in this Agreement.

- (c) Clause 2.5 shall be amended as follows:

The maximum amounts to be contributed by the Shareholders are the following (the *Maximum Commitments*):

	Ordinary Equity (EUR)		Shareholder Loan Preferred to Equity (EUR)	Total (EUR)
	Cash	In kind		
Hines	182,519,692.40 <u>197,559,077.20</u>	N/A	75,000,000	257,519,692.40 <u>272,559,077.20</u>
Lar	27,031,640	68,817,964.50 <u>70,517,173.5</u>	N/A	95,849,604.50 <u>97,548,813.5</u>

- (d) Clause 2.6 shall be amended as follows:

With respect to the contribution in kind to be made by Lar, the amount of **70,517,173.5** ~~68,817,964.50~~ is the result of multiplying the number of Rollover Shares **by the Revised Offer Price €8.1** ~~that, as described in Clause 2.11 will be the price of the Offer.~~

- (e) Clause 7.4 shall be amended as follows:

Consequently, taking into account the Maximum Commitments of each Shareholder and the Incorporation Contribution and the Initial Contribution, the outstanding Maximum Commitments available as of today are:

	Ordinary Equity (EUR)		Shareholder Loan Preferred to Equity (EUR)	Total (EUR)
	Cash	In kind		
Hines	181,263,465.76 <u>196,302,850.56</u>	N/A	75,000,000	256,263,465.76 <u>271,302,850.56</u>
Lar	26,277,904.02	67,968,360 ¹ <u>70,517,173.5</u>	N/A	94,246,264.02 <u>96,795,077.53</u>

Taking into account that the last EURO SEVEN MILLION FIVE HUNDRED THOUSAND (€ 7,500,000) of the Sponsor might be replaced (totally or partially) by the Convertible Instrument, at the request of the Sponsor, once the remaining part of the Maximum Commitment has been exhausted.

- 2.4 The Parties agree to modify the current Excel File referred to, and for the purposes of, clause 7.12 of the Investment and Shareholders' Agreement, in the form exchanged by the Parties by e-mail on the date hereof (the ***Agreed New Excel File***). The Parties commit to formalise the Agreed New Excel File within five Business Days from the date hereof following the procedure set out in Whereas (K) of the Investment and Shareholders' Agreement to upload it to the Certified Platform.

3. General

- 3.1 The Investment and Shareholders' Agreement and this Agreement shall hereafter be read and construed as one document and references in the Investment and Shareholders' Agreement shall be read and construed as references to the Investment and Shareholders' Agreement as amended by this Agreement. In the event of any conflict between the provisions of this Agreement and the Investment and Shareholders' Agreement, the provisions of this Agreement shall prevail.
- 3.2 The Parties acknowledge that the increase of the Offer Price to the Revised Offer Price entails certain additional costs which were not included in Schedule 13 (*Transaction Costs*) of the Investment and Shareholders' Agreement. All these costs shall be borne between the Parties in accordance with clause 21 (*Costs and Fees*) of the Investment and Shareholders' Agreement.
- 3.3 The Parties hereby agree that clauses 24 (*Confidentiality*), 25 (*Variations*), 26 (*Invalid Terms*), 27 (*Notices*), 28 (*Whole Agreement*), 29 (*Further Assurance*), 30 (*Counterparts*), 32 (*Processing of personal data of the signatories and data subjects involved in the performance of the Agreement*), 33 (*Governing Law and Jurisdiction*) of the Investment and Shareholders' Agreement are deemed to be incorporated herein by reference and, consequently, will apply to this Agreement, mutatis mutandis.

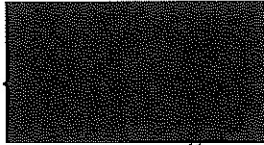
¹ Typo corrected. The previous amount corresponded to €8 vs.€8.1.

SIGNATURE PAGE

IN WITNESS WHEREOF this agreement has been duly executed by the Parties on the place and date above written, to be raised into a public deed.

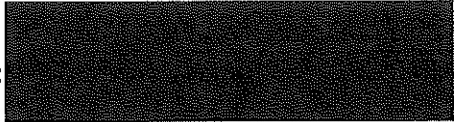
THE INVESTOR

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: 

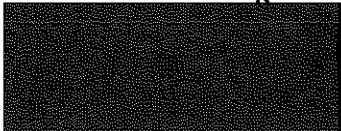
Name: Aneta Bondar

SIGNATURE PAGE

SPONSOR

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

)
)
)



Signature:

Name: María Isabel Plaza Hernández

SIGNATURE PAGE

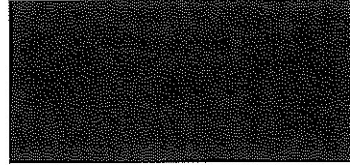
LIMA PARENT

SIGNED

for and on behalf of

**GRUPO LAR INVERSIONES
INMOBILIARIAS, S.A.**

)
)
)



Signature:

Name: María Isabel Plaza Hernández

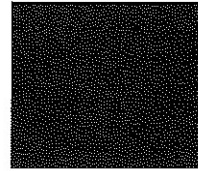
SIGNATURE PAGE

MR MIGUEL PEREDA ESPESO

SIGNED

in his on name and behalf

)
)



Signature:

Name: Miguel Pereda Espeso

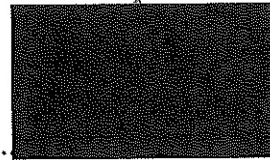
SIGNATURE PAGE

IN WITNESS WHEREOF this agreement has been duly executed by the Parties on the place and date above written, to be raised into a public deed.

BIDCO

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

)
)
)

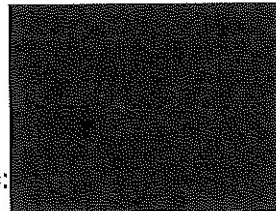


Signature:.....

Name: Vanesa Gelado Crespo

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

)
)
)



Signature:.....

Name: María Isabel Plaza Hernández

2 de octubre de 2024

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

Grupo Lar Retail Investments, S.L.
como *Patrocinador*

Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.
como *Matriz de Lar*

D. Miguel Pereda Espeso

Helios RE, S.A.
como BidCo

Modificación al Acuerdo
de Inversión y de Accionistas
en relación con

Helios RE, S.A.

ÍNDICE

CLÁUSULA	PÁGINA
1. Definiciones e interpretación	4
2. Modificación del Acuerdo de Inversión y de Accionistas	4
3. Disposiciones generales	6

EL PRESENTE ACUERDO se firma en Madrid el 2 de octubre de 2024.

REUNIDOS

- (1) **Hines SC PropCo 37 S.à r.l.**, una 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 español (N.I.F.) N0290819B, (*Hines* o el *Inversor*).

El Inversor está 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 número de pasaporte [REDACTED] de su nacionalidad, y 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 número de pasaporte [REDACTED] de su nacionalidad, que actúan en su calidad de administradores del Inversor y con poderes delegados a su favor.

- (2) **Grupo Lar Retail Investments, S.L.**, una sociedad debidamente constituida y existente según las leyes de España, con domicilio social en c/ María de Molina, 39, 10ª planta, 28006 Madrid, con número de identificación fiscal español (N.I.F.) B-83713792, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 19081, Folio 158, Hoja M-333671 (*Lar* o el *Patrocinador*).

Lar está debidamente representada 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, 10ª planta, 28006 Madrid, y titular del D.N.I. número [REDACTED] en vigor, que actúa en su condición de administradora solidaria de Lar.

(Hines y Lar, conjuntamente, los *Accionistas*, y cada uno de ellos individualmente, un *Accionista*).

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

La BidCo está debidamente representada por D.^a Vanesa Gelado Crespo, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Paseo de la Castellana 110, 2º B, 28046, Madrid y titular del D.N.I. español número [REDACTED], y 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. español número [REDACTED] en vigor. Cada una de ellas ejerce su respectivo poder representativo como administradora con facultades delegadas solidariamente a su favor.

- (4) **Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.**, una sociedad debidamente constituida y existente conforme a las leyes de España, con domicilio social en

c/ María de Molina, 39, 10ª planta, 28006 Madrid, con número de identificación fiscal español (N.I.F.) A-78107125, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 1548, Folio 63, Hoja M-28441 (*Matriz de Lar*).

La Matriz de Lar está debidamente representada 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, 10ª planta, 28006 Madrid, y titular del D.N.I. número [REDACTED], en vigor, que actúa en calidad de apoderada de la Matriz de Lar;

- (5) **D. Miguel Pereda Espeso**, que actúa en nombre y representación propios, mayor de edad, con domicilio profesional en c/ María de Molina, 39, 10ª planta, 28006 Madrid, y con número de identificación fiscal español (N.I.F.) [REDACTED].

La Matriz de Lar y D. Miguel Pereda Espeso serán denominados conjuntamente los *Accionistas Contribuyentes*.

(los Accionistas, la BidCo y los Accionistas Contribuyentes, se denominan conjuntamente las *Partes* y cada uno de ellos individualmente, una *Parte*).

EXPONEN:

- (A) Las Partes del presente Acuerdo son las partes de un acuerdo de inversión y de accionistas de fecha 11 de julio de 2024 en relación con Bidco, que regula sus compromisos en relación con la oferta de adquisición voluntaria lanzada por BidCo sobre las acciones de Lar España Real Estate Socimi S.A. (*Objetivo*) y sus respectivos derechos y responsabilidades como accionistas de la BidCo e indirectamente del Objetivo (el *Acuerdo de Inversión y de Accionistas*).
- (B) De conformidad con la Cláusula 2.11 del Acuerdo de Inversión y de Accionistas, el Precio de la Oferta acordado por los Accionistas fue de 8,1 EUR por acción del Objetivo.
- (C) De conformidad con la Cláusula 2.5 del Acuerdo de Inversión y de Accionistas, los compromisos iniciales en efectivo de los Accionistas ascendieron a lo siguiente (los *Compromisos Iniciales en Efectivo*):

	Capital Ordinario (EUR) Efectivo	Préstamo Participativo Preferente a Capital (EUR)	Total (EUR)
Hines	182 519 692,40	75 000 000	257 519 692,40
Lar	27 031 640	N/A	27 031 640

- (D) La Oferta fue anunciada el 12 de julio de 2024 por Bidco mediante el correspondiente anuncio publicado en la web de la CNMV de acuerdo con la normativa aplicable, y fue admitida a trámite por la CNMV el 30 de julio de 2024.

- (E) El 2 de octubre de 2024, los Accionistas y Bidco decidieron aumentar el Precio de la Oferta hasta 8,3 EUR por acción en efectivo (el *Precio de la Oferta Revisado*) con el fin de aumentar el apoyo de los accionistas a la Oferta.
- (F) En este contexto, las Partes han acordado modificar el Acuerdo de Inversión y de Accionistas, con efecto a partir de la fecha de este Acuerdo, en los términos que se exponen a continuación.
- (G) La modificación propuesta al Acuerdo de Inversión y de Accionistas se realiza de conformidad con la cláusula 25.1 del Acuerdo de Accionistas, que establece que ninguna variación del Acuerdo de Inversión y de Accionistas será válida a menos que sea por escrito y debidamente formalizada por o en nombre de todas las Partes.

SE ACUERDA:

1. Definiciones e interpretación

- 1.1 A menos que se defina lo contrario en este Acuerdo o que el contexto requiera lo contrario, las palabras y expresiones con mayúsculas iniciales utilizadas en este Acuerdo tendrán el significado que se les da en el Acuerdo de Inversión y de Accionistas.

2. Modificación del Acuerdo de Inversión y de Accionistas

- 2.1 Las Partes han acordado que el aumento del Precio de la Oferta al Precio de la Oferta Revisado, que representa un importe total agregado de 15 039 384,80 EUR (que se corresponde con el importe total de las Acciones Objetivo multiplicado por 0,2 EUR) (el *Aumento de Precio Total*), se distribuirá entre los Accionistas de acuerdo con los principios descritos a continuación:
 - (a) El Aumento de Precio Total se financiará íntegramente con fondos propios y las Partes no buscarán financiación externa para este fin;
 - (b) El Compromiso Máximo de Hines en efectivo aumentará en la cantidad del Aumento de Precio Total; y
 - (c) El Compromiso Máximo de Lar en efectivo, según lo dispuesto en las Cláusulas 2.5 y 7.4 del Acuerdo de Inversión y de Accionistas, permanecerá inalterado.
- 2.2 Sin perjuicio de las modificaciones específicas establecidas en la Cláusula 2.2 a continuación, las Partes acuerdan que el Acuerdo de Inversión y de Accionistas será modificado, con efecto a partir de la fecha de este Acuerdo, de modo que cualquier referencia al Precio de la Oferta contenida en el mismo sea reemplazada por referencias al Precio de la Oferta Revisado, aplicando todos los términos y condiciones relativos al primero *mutatis mutandis* a este último.
- 2.3 Las Partes acuerdan que, de conformidad con la cláusula 25.1 del Acuerdo de Inversión y de Accionistas, con efecto a partir de la fecha de este Acuerdo, se

modificarán las siguientes cláusulas del Acuerdo de Inversión y de Accionistas, tal como se muestra en la comparación que se expone a continuación:

- (a) El Expositivo (L) queda modificado como sigue:

Los Accionistas han acordado que aportarán, con sujeción y de conformidad con los términos del presente Acuerdo, un importe agregado máximo de ~~TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS CON NOVENTA CÉNTIMOS (353 369 296,90 EUR)~~ TRESCIENTOS SETENTA MILLONES CIENTO SIETE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA EUROS CON SIETE CÉNTIMOS (370 107 890,7 EUR) a la BidCo para liquidar la Oferta y, durante un periodo máximo de 12 meses a partir de la Fecha de Cierre, realizar inversiones adicionales. Hasta SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (7 500 000 EUR) de la cantidad que aportará el Patrocinador podrá ser reemplazada por un Instrumento Convertible en las condiciones descritas en este Acuerdo (es decir, siempre los últimos 7 500 000 EUR una vez agotada la parte restante del Compromiso Máximo)

- (b) La Cláusula 2.3 se modifica como sigue:

Como se menciona en el Expositivo (L), los Accionistas han acordado aportar un importe total de hasta ~~TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS CON NOVENTA CÉNTIMOS (353 369 296,90 EUR)~~ TRESCIENTOS SETENTA MILLONES CIENTO SIETE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA EUROS CON SIETE CÉNTIMOS (370 107 890,7 EUR) según lo previsto en el presente Acuerdo.

- (c) La Cláusula 2.5 se modifica como sigue:

Los importes máximos a aportar por los Accionistas son los siguientes (los *Compromisos Máximos*).

	Capital Ordinario (EUR)		Préstamo Participativo Preferente a Capital (EUR)	Total (EUR)
	Efectivo	En especie		
Hines	182 519 692,40 <u>197 559 077,20</u>	N/A	75 000 000	257 519 692,40 <u>272 559 077,20</u>
Lar	27 031 640	68 817 964,50 <u>70 517 173,5</u>	N/A	95 849 604,50 <u>97 548 813,5</u>

- (d) La Cláusula 2.6 se modifica como sigue:

En cuanto a la aportación en especie a realizar por Lar, el importe de 70 517 173,5 ~~68 817 964,50~~ es el resultado de multiplicar el número de Acciones de Reinversión por el Precio de la Oferta Revisado 8,1 ~~EUR, que, tal y como se describe en la Cláusula 2.11 será el precio de la Oferta.~~

- (e) La Cláusula 7.4 se modifica como sigue:

En consecuencia, teniendo en cuenta los Compromisos Máximos de cada Accionista y la Aportación de Constitución y la Aportación Inicial, los Compromisos Máximos pendientes disponibles a fecha de hoy son:

	Capital Ordinario (EUR)		Préstamo Participativo Preferente a Capital (EUR)	Total (EUR)
	Efectivo	En especie		
Hines	181 263 465,76 <u>196 302 850,56</u>	N/A	75 000 000	256 263 465,76 <u>271 302 850,56</u>
Lar	26 277 904,02	67 968 360⁺ <u>70 517 173,5</u>	N/A	94 246 264,02 <u>96 795 077,53</u>

Teniendo en cuenta que los últimos SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (7 500 000 EUR) del Patrocinador podrían ser sustituidos (total o parcialmente) por el Instrumento Convertible, a petición del Patrocinador, una vez agotada la parte restante del Compromiso Máximo.

- 2.4 Las Partes acuerdan modificar el Archivo Excel actual a que se refiere, y a los efectos de, la cláusula 7.12 del Acuerdo de Inversión y de Accionistas, en la forma intercambiada por las Partes por correo electrónico en la fecha del presente (el *Nuevo Archivo Excel Acordado*). Las Partes se comprometen a formalizar el Nuevo Archivo Excel Acordado en un plazo de cinco Días Hábiles a partir de la fecha del presente, siguiente el procedimiento establecido en el Expositivo (K) del Acuerdo de Inversión y de Accionistas, para subirlo a la Plataforma Certificada.

3. Disposiciones generales

- 3.1 El Acuerdo de Inversión y de Accionistas y este Acuerdo se leerán e interpretarán en adelante como un documento, y las referencias en el Acuerdo de Inversión y de Accionistas se leerán e interpretarán como referencias al Acuerdo de Inversión y de Accionistas tal y como se modifica mediante este Acuerdo. En caso de conflicto entre las disposiciones de este Acuerdo y el Acuerdo de Inversión y de Accionistas, prevalecerán las disposiciones de este

Acuerdo.

- 3.2 Las Partes reconocen que el aumento del Precio de la Oferta al Precio de la Oferta Revisado conlleva ciertos costes adicionales que no se incluyeron en el Anexo 13 (*Costes de la operación*) del Acuerdo de Inversión y de Accionistas. Todos estos costes serán sufragados entre las Partes de conformidad con la cláusula 21 (*Costes y tasas*) del Acuerdo de Inversión y de Accionistas.
- 3.3 Las Partes acuerdan que las cláusulas 24 (*Confidencialidad*), 25 (*Modificaciones*), 26 (*Condiciones no válidas*), 27 (*Notificaciones*), 28 (*Acuerdo completo*), 29 (*Otras garantías*), 30 (*Ejemplares*), 32 (*Tratamiento de los datos personales de los firmantes y de los interesados que intervienen en el cumplimiento del Acuerdo*), 33 (*Legislación aplicable y jurisdicción*) del Acuerdo de Inversión y de Accionistas se considerarán incorporadas al presente Acuerdo mediante referencia y, en consecuencia, se aplicarán al presente Acuerdo, *mutatis mutandis*.

¹ Errata corregida. El importe anterior correspondía a 8 EUR en vez de 8,1 EUR.

PÁGINA DE FIRMAS

EN FE DE LO CUAL, este acuerdo ha sido debidamente formalizado por las Partes en el lugar y la fecha arriba escritos, para ser elevado a público.

EL INVERSOR

FIRMADO)
en nombre y representación de)
HINES SC PROPCO 37, S.À R.L.)

Firma: [*Consta firma ilegible*]

Nombre: Kenneth MacRae

FIRMADO)
en nombre y representación de)
HINES SC PROPCO 37, S.À R.L.)

Firma: [*Consta firma ilegible*]

Nombre: Aneta Bondar

PÁGINA DE FIRMAS

PATROCINADOR

FIRMADO

en nombre y representación de

GRUPO LAR RETAIL

INVESTMENTS, S.L.U.

)

)

)

Firma: *[Consta firma ilegible]*

Nombre: María Isabel Plaza Hernández

[Página de firmas]

M.^a SOLEDAD VALCÁRCEL CONDE
Traductora-Intérprete Jurada de INGLÉS
N.º 4195

PÁGINA DE FIRMAS

MATRIZ DE LIMA

FIRMADO

en nombre y representación de

GRUPO LAR INVERSIONES

INMOBILIARIAS, S.A.

)

)

)

Firma: [*Consta firma ilegible*]

Nombre: María Isabel Plaza Hernández

[Página de firmas]

M. ^a SOLEDAD VALCÁRCEL CONDE Traductora-Intérprete Jurada de INGLÉS N.º 4195

PÁGINA DE FIRMAS

D. MIGUEL PEREDA ESPESO

FIRMADO
en su propio nombre y representación

)
)

Firma: [*Consta firma ilegible*]

Nombre: Miguel Pereda Espeso

[*Página de firmas*]

M. ^a SOLEDAD VALCÁRCEL CONDE Traductora-Intérprete Jurada de INGLÉS N.º 4195

PÁGINA DE FIRMAS

EN FE DE LO CUAL, este acuerdo ha sido debidamente formalizado por las Partes en el lugar y la fecha arriba escritos, para ser elevado a público.

BIDCO

FIRMADO

en nombre y representación de
HELIOS RE, S.A.

)
)
)

Firma: *[Consta firma ilegible]*

Nombre: Vanesa Gelado Crespo

FIRMADO

en nombre y representación de
HELIOS RE, S.A.

)
)
)

Firma: *[Consta firma ilegible]*

Nombre: María Isabel Plaza Hernández

Doña M^a Soledad Valcárcel Conde, Traductor-Intérprete Jurado de Inglés, nombrado por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, certifica que la que antecede es una traducción fiel y completa al español de un documento redactado en inglés. En Madrid, a 03 de octubre de 2024. Firmado: M^a Soledad Valcárcel Conde	Mrs. M^a Soledad Valcárcel Conde, Sworn English Translator-Interpreter, designated by the Ministry of Foreign Affairs and Cooperation, hereby certifies that the foregoing is an accurate and complete translation into Spanish of a document written in English. Madrid, 03 October 2024. Signed: M^a Soledad Valcárcel Conde
--	--

M^a SOLEDAD VALCÁRCEL CONDE
Traductora-Intérprete
N.º 4195

INGLÉS

Anexo 20

**Copia del Compromiso de Aportación de Grupo Lar, redactado en inglés, junto
con traducción jurada al castellano**

Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.

Mr. Miguel Pereda Espeso

as Contributing Shareholders

Grupo Lar Retail Investments, S.L.

as Sponsor

Hines SC PropCo 37 S.à r.l.

as Investor

and

Helios RE, S.A.

as Offeror

**Irrevocable undertaking agreement relating to the
launching of a takeover offer and contribution of
shares in Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.**

Madrid, 11 July 2024

INDEX

1.	LAUNCHING OF THE OFFER	5
2.	UNDERTAKINGS OF THE CONTRIBUTING SHAREHOLDERS IN CONNECTION WITH THE OFFER.....	8
3.	NO DEALING IN SHARES (STANDSTILL)	10
4.	REPRESENTATIONS AND WARRANTIES	11
5.	BREACH.....	12
6.	ANNOUNCEMENTS.....	12
7.	NO ASSIGNMENT.....	13
8.	TERMINATION.....	13
9.	MISCELLANEOUS.....	14

This irrevocable undertaking agreement (the *Agreement*) is entered into in Madrid, on 11 July 2024:

BY AND AMONG

- (1) **Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, 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-78107125, and registered in the Commercial Registry of Madrid under Volume (*Tomo*) 1548, Page (*Folio*) 63, Sheet (*Hoja*) M-28441 (*Grupo Lar*).

Grupo Lar 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, n° 39, 10th floor, 28006 Madrid, and holder of Spanish ID (D.N.I.) number [REDACTED] in force, who acts in her capacity as attorney-in-fact of Grupo Lar.

- (2) **Mr. Miguel Pereda Espeso**, acting in his own name and behalf, of legal age, with professional domicile at c/ María de Molina, 39, 10th floor, 28006 Madrid, and holding Spanish tax identification number (N.I.F.) [REDACTED].

Grupo Lar and Mr. Miguel Pereda Espeso shall be jointly referred to as the *Contributing Shareholders*.

- (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 (*Grupo Lar Retail*).

Grupo Lar Retail 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, n° 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 Grupo Lar Retail.

- (4) **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 *Investor*).

The Investor 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 Investor and with delegated powers in their favor.

- (5) **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 **Offeror**).

The Offeror 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.

Grupo Lar, Mr. Miguel Pereda Espeso, Grupo Lar Retail, the Investor and the Offeror are collectively referred to herein as the **Parties** and each of them individually as a **Party**.

WHEREAS

- (A) **Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.** is a Spanish public liability company incorporated and existing under the laws of Spain, with registered office at c/ María de Molina, 39, 10th floor, 28006 Madrid, holder of Spanish tax identification number (NIF) A-86918307 and registered with the Commercial Registry of Madrid under Volume (*Tomo*) 31.907, Page (*Folio*) 88, Sheet (*Hoja*) M-574225 (the **Company**).
- (B) The share capital of the Company amounts to EUR 167,385,938 and is represented by 83,692,969 ordinary shares of EUR 2 par value each, fully subscribed and paid-up, all of which are of the same class and pertain to the same series and are represented by book entries (*anotaciones en cuenta*) (the **Shares**). All the Shares are listed on the Barcelona, Bilbao, Madrid and Valencia Stock Exchanges and traded through the Automated Quotation System of such Stock Exchanges (*Sistema de Interconexión Bursátil Español*).
- (C) As of the date hereof, each of the Contributing Shareholders owns the following number of Shares: (i) Grupo Lar is the sole legal and beneficial owner of 8,466,045 Shares, free from any liens, encumbrances and third-party rights, freely transferable and representing 10.12% of the total Company's share capital, and (ii) Mr. Miguel Pereda Espeso is the sole legal and beneficial owner of 30,000 Shares, free from any liens, encumbrances and third-party rights, freely transferable and representing 0.04% of the total Company's share capital (collectively, the mentioned 8,496,045 Shares, representing 10.15% of the total Company's share capital, the **Rollover Shares**).
- (D) As of the date hereof, the Offeror's share capital is comprised of 60,000 ordinary shares and its shareholders are the Investor, which holds 37,500 of the shares, representing 62.5% of the share capital, and Grupo Lar Retail, which holds the remaining 22,500 shares, representing 37.5% of the share capital.
- (E) Grupo Lar Retail is an investment vehicle controlled and majority owned by Grupo Lar, and Mr. Miguel Pereda Espeso is the chairman and chief executive officer of Grupo Lar.
- (F) On the date hereof, and further to the execution by the Parties of an investment and shareholders' agreement with respect to the Company also on the date hereof (regulating, inter alia, the contribution of the Rollover Shares from the Contributing Shareholders to Grupo Lar Retail and from the later to the Offeror), among other related agreements and documentation, the Offeror's competent bodies have adopted the

decision to irrevocably launch a voluntary takeover offer for all of the Shares of the Company (the *Offer*).

- (G) The Parties have agreed to give on the date hereof certain irrevocable and unconditional undertakings in connection with the Offer and the contribution of the Rollover Shares by the Contributing Shareholders, all of which in accordance with the terms of this Agreement.

Now, therefore, the Parties agree to enter into this Agreement as follows:

CLAUSES

1. LAUNCHING OF THE OFFER

Launching of the Offer

- 1.1 The Offeror irrevocably commits to launch the Offer, and each of the Investor and Grupo Lar Retail irrevocably commit to procure that the Offeror launches the Offer, on the Key Offer Terms set forth in Clause 1.8 and in accordance with the provisions of Royal Decree 1066/2007, of 27 July, on the regime of takeover bids (the *Takeover Regulations*) and the terms and conditions of this Agreement.
- 1.2 The Key Offer Terms shall be reflected in the offer announcement (the *Offer Announcement*) to be published by the Offeror in accordance with article 16 of the Takeover Regulations, subject to any amendments as may be expressly required by the Spanish Securities Commission (*Comisión Nacional del Mercado de Valores*) (the *CNMV*).
- 1.3 Following publication of the Offer Announcement, which shall be published promptly after the execution of this Agreement, the Offeror will proceed with, and each of the Investor and Grupo Lar Retail shall procure that the Offeror proceeds with, the filing with the CNMV of the relevant authorisation request in accordance with article 17 of the Takeover Regulations (the *Authorisation Request*) as soon as possible and in any case within the statutory period of one month after the date of the publication of the Offer Announcement.
- 1.4 The Authorisation Request will include, at least, the relevant corporate resolutions approving the launching of the Offer and the offer document (*folleto explicativo*) with the content set forth in article 18 and the annex of the Takeover Regulations (the *Offer Document*). Each of the Offer Announcement, the Authorisation Request and the Offer Document (and any amendments thereto) will be agreed between the Offeror, the Investor and Grupo Lar Retail and will be signed by two representatives of the Offeror.
- 1.5 Subject to Clause 1.4 above, the terms and conditions of the Offer and the final content of the Offer Document will be in such form as the Offeror considers appropriate or necessary in order to obtain the authorisation of the Offer by the CNMV and/or to achieve a successful outcome of the Offer (any potential amendments may include, but are not limited to, removing any conditions, decreasing the acceptance threshold of the Acceptance Condition (as defined below) and/or extending the acceptance period set out in Clause 1.8(d) by up to seventy (70) calendar days, provided that any such

amendments are in compliance with the Takeover Regulations and any indications given by the CNMV).

- 1.6 Together with the Authorisation Request, or otherwise no later than seven (7) Business Days following the date on which the Authorisation Request is filed with the CNMV, the Offeror shall file with the CNMV any ancillary documents required pursuant to article 20 of the Takeover Regulations, including the first demand bank guarantee covering the Offer Price for all the Shares to which the Offer is addressed (i.e., 89.85%) and the immobilisation certificate for the Rollover Shares referred to in Clause 2.1.3, or as may be requested by the CNMV in the exercise of its general powers of supervision and authorisation of takeover offers.
- 1.7 The Parties will cooperate with each other in order to provide the Offeror with the necessary information and assistance so that it may comply with the undertakings in this Clause 1.

Terms of the Offer

- 1.8 The Offer will be launched in accordance with the following key terms and conditions (the *Key Offer Terms*):
- (a) The Offer will be launched for all the Shares except for the Rollover Shares, which will be immobilised in accordance with Clause 2.1.3, i.e., the Offer will be effectively addressed to 75,196,924 Shares, representing 89.85% of the share capital of the Company.
 - (b) The consideration for the acquisition of the Shares will be fully paid in cash and, subject to Clause 1.11 below, will amount to EUR 8.10 per Share (the *Offer Price*);
 - (c) The Offeror will not request the CNMV to validate the Offer Price for delisting purposes for the purposes of articles 9 and 10 of the Takeover Regulations. As a result, the Offeror will not provide the CNMV with a valuation report in accordance with article 10.5 of the Takeover Regulations as part of the Authorisation Request;
 - (d) The acceptance period will be 30 calendar days;
 - (e) The Offer will be subject to the following conditions (the *Offer Conditions*):
 - (i) The Offer being accepted by, at least, 42,399,617 shares in the Target Company, representing approximately 56.38% of the shares to which the Offer is effectively addressed (that is, excluding the Rollover Shares). The fulfilment of this condition will enable the Offeror to apply the exception to the obligation to launch a follow-on mandatory offer pursuant to article 8.f) of Royal Decree 1066/2007. Nevertheless, if the CNMV confirms the consideration of the Offer Price as an equitable price, the exception to the obligation to launch a follow-on mandatory offer pursuant to article 8.f) of Royal Decree 1066/2007 will apply for this reason and, in that case, the minimum acceptance level set forth above will be deemed automatically reduced to the acceptance of the Offer by, at least, 37,598,462 shares in the Target Company, representing 50% of the shares to which the Offer is

effectively addressed (that is, excluding the Rollover Shares) (the *Acceptance Condition*).

- (ii) Obtaining the unconditional authorisation or tacit non-opposition as a result of the expiration of the applicable waiting period) of the economic concentration resulting from the Offer by the Spanish competition authority (*Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia*).
- (iii) The Company and/or its subsidiaries do not carry out any of the following actions (the *Ordinary Course Condition*):
 - (A) The Company, before the end of the acceptance period of the Offer, (i) not having approved to amend, its bylaws in order to substitute or substantially modify the corporate purpose, to increase or reduce the share capital, to raise the quorum for constitution or majorities required for the approval of resolutions of the shareholders' meeting or the board of directors or to establish additional requirements to be appointed as director of the Company or limits on the voting rights of shareholders, provided that as a result of any such resolution to amend the bylaws it would not be possible for the Offeror, after settlement of the Offer, to approve at a general meeting the reversal of any such amendment with a majority of 50% plus one share of the share capital; and (ii) not having waived the SOCIMI regime.
 - (B) The Company not having agreed, before the end of the acceptance period of the Offer, a merger, spin off, winding up or global assignment of assets and liabilities of the Company or its group.
 - (C) The net financial debt of the Company's group before the end of the acceptance period of the Offer does not exceed the amount of net financial debt publicly reported by the Company in the Q1 2024 Business Update published on 24 May 2024, except for increases in such net financial debt arising in the ordinary course of business for the maintenance, improvement or repositioning (capex) of its assets or the general corporate needs of the Company and its group which are freely repayable in advance without giving rise to any associated fees or cancellation costs (including any fees or cancellation costs), improvement or repositioning (capex) of its assets or general corporate needs of the Company and its group that are freely repayable in advance without giving rise to fees or associated cancellation costs (except for those that, if applicable, may correspond to the settlement of the hedging instruments contracted on such debt).
 - (D) The Company and its subsidiaries not having carried out (or agreeing to carry out), before the end of the acceptance period

of the Offer, any acquisition of new real estate assets or any sale or encumbrance of any of their real estate assets (i.e., that the perimeter of the real estate assets of the Target Company and its subsidiaries -9 shopping centres and 3 retail parks- does not vary before the end of the acceptance period of the Offer).

The Offer will not be subject to any condition other than those set out in Clause 1.8(e) above.

- 1.9 If the squeeze-out thresholds set forth in article 47 of the Takeover Regulations are reached, the Offeror's intention will be to exercise the squeeze-out right.
- 1.10 The above shall be understood without prejudice to the Offeror's right in accordance with the Takeover Regulations to unilaterally waive at any time, whether in whole or in part and to the extent legally permitted, any Offer Condition, subject to obtaining the prior consent of both the Investor and Grupo Lar Retail.
- 1.11 The Offer Price has been determined on the basis that the Company shall not declare or pay any distribution of dividends, reserves, premium or any equivalent form of equity distribution of any kind, whether ordinary or extraordinary, to its shareholders (a **Shareholder Distribution**) between the date hereof and the settlement date of the Offer (the **Offer Settlement Date**). Accordingly, should the Company declare or pay a Shareholder Distribution to its shareholders during such period, the Offer Price shall be reduced by an amount equal to the gross amount per Share to be paid to the shareholders as a result of such Shareholder Distribution.

Withdrawal of the Offer

- 1.12 The Offeror may, at its sole discretion, withdraw the Offer once launched upon the occurrence of any of the events provided in the Takeover Regulation and, in particular, in article 33 of the Takeover Regulations, subject to the prior consent by both the Investor and Grupo Lar Retail. In the event that a competing offer is authorised by the CNMV and the Investor and Grupo Lar Retail fail to reach an agreement to increase the Offer Price, each of them hereby agrees to cause the Offeror to withdraw the Offer.

2. UNDERTAKINGS OF THE CONTRIBUTING SHAREHOLDERS IN CONNECTION WITH THE OFFER

Immobilisation and contribution of the Rollover Shares

- 2.1 Each of the Contributing Shareholders hereby irrevocably and unconditionally undertakes:
 - 2.1.1 not to tender its Rollover Shares in the Offer or in any competing offer, except in the event that the Offeror decides to withdraw the Offer;
 - 2.1.2 not to sell, assign, transfer (including without limitation by means of a merger, consolidation, amalgamation, spinoff and liquidation) or otherwise dispose of any of its Rollover Shares or the voting rights inherent to them, nor create any charges, pledges, liens or encumbrances, or grant any option or other right over or otherwise deal with any of its Rollover Shares or any interest in them (including but not limited to the voting rights inherent to them) or permit any such action to occur in each case, except pursuant to Clause 2.2; and

- 2.1.3 to immobilise its Rollover Shares, in accordance with applicable law and to the satisfaction of the CNMV, until immediately prior to the completion of the Rollover (as defined below), delivering evidence of such circumstance by means of the relevant certificate as soon as possible and at the latest 5 Business Days following the date on which the Offeror files the Authorisation Request in accordance with Clause 1.3.
- 2.2 each of the Contributing Shareholders irrevocably undertakes to contribute its Rollover Shares to Grupo Lar Retail, and Grupo Lar Retail irrevocably undertakes to contribute all the Rollover Shares to the Offeror, with both contributions being effective immediately upon settlement of the Offer. The Investor and Grupo Lar Retail irrevocably undertake to approve the necessary resolutions and to take all necessary steps under applicable law to ensure that such contributions and the consequent share capital increase by the Offeror is executed and becomes legally effective, in accordance with the following terms (the **Rollover**):
- 2.2.1 the contribution of the Rollover Shares to the Offeror (in the form of a capital increase in kind) shall be approved by the shareholders' meeting of the Offeror, to be held as an universal meeting without a prior calling, by no later than the filing of the Authorisation Request in accordance with Clause 1.3., but the contribution will only be effective immediately upon settlement of the Offer;
- 2.2.2 the valuation of each of the Rollover Shares will be the Offer Price (as adjusted pursuant to Clause 1.11); and
- 2.2.3 in consideration for the Rollover Shares the Contributing Shareholder will receive newly issued ordinary shares in the Offeror.

Voting rights attached to the Rollover Shares

- 2.3 Each of the Contributing Shareholders hereby irrevocably and unconditionally undertakes to exercise or procure the exercise of the votes attached to its Rollover Shares for the purposes of allowing and assisting the implementation of the Offer on the terms and conditions set forth in the Key Offer Terms, and further in the Offer Announcement, and any transactions related to the Offer and against resolutions which (if passed) might result in any of the Ordinary Course Conditions not being fulfilled or which might impede or frustrate the Offer, in any way, proposed at any General Shareholders' Meeting or Extraordinary Shareholders' Meeting of the Company.
- 2.4 The obligation set out above, shall also include the obligation to take the relevant action towards the calling of the Company's body responsible for deciding on such matter and towards the inclusion of the relevant matter in the agenda for the meeting as well as the obligation to attend, present or duly represented, the relevant meeting.
- 2.5 Grupo Lar shall also procure that, to the extent permitted by applicable law and subject to the fulfilment of the directors' legal duties and any other laws or regulations applicable to them, its nominated or designated directors in the Company also comply with Clause 2.3 and 2.4 above and do not carry out any actions which (if passed) might

result in any of the Ordinary Course Conditions not being fulfilled or which might impede or frustrate the Offer, in any way.

Directors' report on the Offer

- 2.6 Only to the extent permitted by applicable law and subject to the fulfilment of the directors' legal duties and any other laws or regulations applicable to them, Grupo Lar undertakes that the Company's directors nominated or designated by Grupo Lar in the Company support and vote in favour of the Company's Board issuing a Directors' report pursuant to article 24 of the Takeover Regulations, on terms favourable to the Offer and, in particular, the Offer Price.

Collaboration

- 2.7 Each of the Parties hereby irrevocably and unconditionally undertakes to provide in a timely manner both the Offeror and the CNMV with any necessary information and documents within the relevant Party's control and which are required in the context of the Offer at all times during the processing of the Offer by the CNMV, and until its settlement, for the purposes of the successful completion of the Offer.
- 2.8 In particular, each of the Parties shall collaborate in good faith with each other and the Offeror to obtain, in so far as legally required, all necessary regulatory, antitrust and/or foreign direct investment authorisations from the relevant competition authorities in connection with the Offer.

3. NO DEALING IN SHARES (STANDSTILL)

- 3.1 Each of the Parties hereby expressly, irrevocably and unconditionally undertakes not to, and cause any person related to them for the purposes of the Takeover Regulations (in particular in article 5 of the Takeover Regulations) not to, deal in any Shares and, in particular, not to subscribe, purchase, sell, transfer, swap or otherwise acquire or dispose of any Shares, financial instruments having as underlying asset Shares or rights attached to the Shares, or the voting or economic rights attached to them; nor create any charges, pledges, liens, encumbrances or in any way purchase, subscribe or grant any right over Shares or the voting or economic rights attached to them. This undertaking shall remain in force until the earlier of (i) the date on which the Offer is effectively withdrawn by the Offeror in accordance with the Takeover Regulations or its authorisation is denied by the CNMV, or (ii) the date on which the Rollover becomes legally effective.
- 3.2 Without prejudice to the provisions set forth in Clause 3.1 above, each of the Parties hereby further expressly, irrevocably and unconditionally undertakes not to enter into any agreement or arrangement or permit any agreement or arrangement to be entered into or incur any obligation or permit any obligation to arise:
- (a) to do all or any of the acts referred to in Clause 3.1 above; or
 - (b) which would or might preclude any of the Parties from complying with its obligations as set out in this Agreement or negatively affect or even frustrate the success of the Offer.

4. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES

Representations and warranties of the Parties

- 4.1 Each of the Contributing Shareholders, Grupo Lar Retail, the Investor and the Offeror represent, warrant and undertake (with respect to itself only and so far as applicable) as follows:
- (a) Each of the Parties are validly incorporated, in existence and duly registered under the laws of its jurisdiction and has full power to conduct its business as conducted as at the date of this Agreement.
 - (b) Each of the Parties has obtained all corporate authorizations and all other governmental, statutory, regulatory or other consents, licenses and authorizations required to enter into and perform its obligations under this Agreement.
 - (c) The entry into and performance by each of the Parties of this Agreement will not (i) breach any provision of its articles of association or equivalent constitutional documents; or (ii) result in a breach of any laws or regulations in its jurisdiction of incorporation; or (iii) breach any agreement or undertaking by which it is bound; or (iv) breach any order, decree or judgment of any court or any governmental or regulatory authority.
 - (d) This Agreement has been duly executed by each of the Parties and is valid, binding and enforceable against it in accordance with the terms of this Agreement.
 - (e) Grupo Lar Retail is controlled and majority-owned by Grupo Lar.
 - (f) Each of the Contributing Shareholders is entitled to immobilise the Rolling Shares in accordance with Clause 2.1.3 and to contribute the Rollover Shares on the terms and conditions provided for in this Agreement.
 - (g) Grupo Lar Retail is able to receive the Rollover Shares from the Contributing Shareholders by means of an in-kind contribution and to then immediately contribute to the Offeror the Rollover Shares on the terms and conditions provided for in this Agreement.
 - (h) Each of the Parties are neither insolvent nor bankrupt under the laws of its jurisdiction of incorporation, nor unable to pay its debts as they fall due or has proposed or is liable to any arrangement (whether by court process or otherwise) under which its creditors (or any group of them) would receive less than the amounts due to them. There are no proceedings in relation to any compromise or arrangement with creditors or any winding up, bankruptcy or insolvency proceedings concerning any of the Parties and no events have occurred which would justify such proceedings.
 - (i) The Offeror is entitled to purchase and acquire the Shares on the terms and conditions provided for in this Agreement.
 - (j) Each of the Contributing Shareholders is the legal and beneficial owner of its Rollover Shares, which as at the time of immobilisation and contribution to the Offeror will be free from all liens, charges, encumbrances options and other

interests and third-party rights of any nature whatsoever and include all the rights attached to them, including the voting rights and the right to all dividends declared, made or paid hereafter.

- (k) Neither Party, nor any person acting in concert with it, owns any Shares in the Company (other than the Rollover Shares owned by the Contributing Shareholders), or otherwise is able to control the exercise of rights attaching to, any Shares or other securities in the Company (other than the Rollover Shares by the Contributing Shareholders), except for the following persons: Mr Jaime Pereda Espeso, member of the board of directors of Grupo Lar, holds 1,906 shares in the Target Company, representing 0.002% of its share capital; Mr José Manuel Llovet, joint and several director of Grupo Lar Retail, holds 1,914 shares in the Target Company, representing 0.002% of its share capital; and Ms María Isabel Plaza, joint and several director of Grupo Lar Retail and board member of Gentalia 2006, S.L.U., subsidiary of Grupo Lar, holds 3,200 shares in the Target Company, representing 0.004% of its share capital; and Mr. Sergio García García, director of Grupo Lar Tech, S.L., a subsidiary of Grupo Lar, holds 2,932 shares in the Target Company, representing 0.003% of its share capital.
- (l) Neither Party nor any person acting in concert with it has during the twelve (12) months immediately prior to the date of this Agreement acquired or transferred any shares in the Company for a consideration exceeding the Offer Price.

- 4.2 Each of the above representations and warranties will be true and accurate and not misleading as at the Offer Settlement Date as if repeated on the Offer Settlement Date (subject to the Offeror owning Shares in the Company as a result of the settlement of the Offer).

5. BREACH

- 5.1 Without prejudice to any other rights or remedies which either Party may have, any breach by the other Party of any of its undertakings under this Agreement shall entitle the non-breaching Party to claim from the breaching Party:

- (a) the specific performance of the breached undertaking, jointly with the payment of the damages caused; or
- (b) the termination of this Agreement,

in both cases (a) and (b) jointly with the payment of the damages caused.

6. ANNOUNCEMENTS

- 6.1 None of the Parties nor any of their respective affiliates shall make any announcement in connection with the possibility, existence, subject matter, content, terms and conditions or Parties to this Agreement without the prior written approval of the other (such approval not to be unreasonably withheld or delayed).
- 6.2 The restriction in Clause 6.1 above shall not apply to the extent that the announcement is required by law, by any stock exchange or any regulatory or other supervisory body or authority of competent jurisdiction. If this becomes applicable, the Party making the

announcement shall, to the extent legally permitted, consult with the other Party in advance as, to the form, content and timing of the relevant announcement. In any event, the Parties acknowledge and agree that they shall not make any announcement in connection with this Agreement to any third party (including, for the avoidance of doubt, any stock exchange or any other regulatory or supervisory body or authority) before the Offeror publishes the Offer Announcement. Pursuant to article 32.1 of the Takeover Regulations, from the date of publication of the Offer Announcement and up until the date of filing of the Authorisation Request, the Offeror and the rest of Parties shall refrain from disseminating or publishing through any means any data or information that is not included in, or is contradictory with, the Offer Announcement.

- 6.3 The Parties acknowledge and agree that the Offeror shall be entitled to describe the terms of this Agreement in the Offer Announcement, the Offer Document and in any other document which is ancillary to the Offer, as well as to include a copy of this Agreement as an annex to the Offer Document.

7. NO ASSIGNMENT

- 7.1 No Party may, without the prior written consent of the other Party, assign, grant any security interest over, or otherwise transfer the benefit of the whole or any part of this Agreement.
- 7.2 No party may, without the prior written consent of the other Party, assign its rights and obligations deriving from this Agreement to any other person.

8. TERMINATION

- 8.1 Unless terminated earlier in accordance with its terms, this Agreement will be in force from the date hereof until the earlier of:
- 8.1.1 the date on which Rollover is successfully completed; and
- 8.1.2 the date on which:
- (a) the Offeror withdraws the Offer in accordance with the Takeover Regulations, subject to the mutual agreement of the Investor and Grupo Lar Retail.
 - (b) the authorization of the Offer is denied by the CNMV or the Offer is otherwise not settled.

- 8.2 If this Agreement is terminated in accordance with Clause 8, Clauses 5, 6 and 9 shall remain fully effective.

9. MISCELLANEOUS

Definitions and interpretation

- 9.1 Capitalized words and expressions shall have the meanings respectively ascribed to each of them.
- 9.2 In this Agreement, unless the context otherwise requires:
- (a) **Business Day** means a day other than Saturday or Sunday or any public holiday in Madrid (Spain) and London (UK) on which retail banks are open for general commercial business;
 - (b) **Group** shall be construed in accordance with article 42 of the Spanish Commercial Code (Código de Comercio);
 - (c) reference to an affiliate includes any legal entity directly or indirectly controlled by, or controlling, or under the common control with, each of the Parties;
 - (d) the headings do not affect the interpretation of this Agreement; and
 - (e) references to any Spanish legal term or concept shall, in respect of any jurisdiction other than Spain, be construed as references to the term or concept which most nearly corresponds to it in that jurisdiction.

Whole agreement

- 9.3 This Agreement contains the whole agreement between the Parties relating to the subject matter of this Agreement at the date hereof to the exclusion of any terms implied by law which may be excluded by contract and supersedes any previous written or oral agreement between the Parties in relation to the matters dealt with in this Agreement.

Variation

- 9.4 No variation of this Agreement shall be effective unless made in writing and signed by or on behalf of each of the Parties.

Costs

- 9.5 Each Party shall bear all costs incurred by it in connection with the preparation, negotiation and entry into of this Agreement.

Notices

- 9.6 Any notice or other communication in connection with this Agreement (each, a **Notice**) shall be:
- (a) in writing and in English;
 - (b) delivered by hand, email, fax, registered post or by courier using an internationally recognized courier company.

9.7 A Notice to each of the Parties shall be sent to it at the following address, or such other person or address as the relevant Party may notify to the other Party from time to time:

If sent to the Offeror:

To:

Addressee: Ms. Lucía Martínez-Noriega
Address: Paseo de la Castellana 110, 2ºB, 28046, Madrid (Spain)
E-mail: [REDACTED]

To

Addressee: Ms. María Isabel Hernández Plaza
Address: c/ María de Molina 39, 10th floor, 28006 Madrid
E-mail: [REDACTED]

If sent to the Contributing Shareholders or Grupo Lar Retail:

To:

Addressee: Ms. María Isabel Hernández Plaza
Address: c/ María de Molina 39, 10th floor, 28006 Madrid
E-mail: [REDACTED]

To:

Addressee: Mr. Luis Pereda Espeso
Address: c/ María de Molina 39, 10th floor, 28006 Madrid
E-mail: [REDACTED]

To:

Addressee: Mr. Miguel Pereda Espeso
Address: c/ María de Molina 39, 10th floor, 28006 Madrid
E-mail: [REDACTED]

If sent to the Investor:

Addressee: Mr. Kenneth MacRae
Address: 35F Avenue John F. Kennedy L-1855 (Luxembourg)
E-mail: [REDACTED]

Invalidity

9.8 If any provision in this Agreement shall be held to be illegal, invalid or unenforceable in whole or in part, the provision shall apply with whatever deletion or modification is necessary so that the provision is legal, valid and enforceable and gives effect to the commercial intention of the Parties.

9.9 To the extent it is not possible to delete or modify the provision, in whole or in part, under Clause 9.8, then such provision or part of it shall, to the extent that it is illegal,

invalid or unenforceable, be deemed not to form part of this Agreement and the legality, validity and enforceability of the remainder of this Agreement shall, subject to any deletion or modification made under Clause 9.8, not be affected.

Counterparts

- 9.10 This Agreement may be executed in any number of counterparts, and by each Party on separate counterparts. Each counterpart is an original, but all counterparts shall together constitute one and the same instrument. Delivery of a counterpart of this Agreement by electronic mail attachment or telecopy shall be an effective mode of delivery.
- 9.11 In the event the Parties execute this Agreement in counterparts as referred to in Clause 9.10 they shall promptly, following such execution, provide the other Party with signed originals using an internationally recognized courier company.

Governing law and jurisdiction

- 9.12 This Agreement shall be governed by and construed in accordance with Spanish law (derecho común español).
- 9.13 Any and all disputes arising out of or in connection with this Agreement shall be finally settled under the Rules of Arbitration of the International Chamber of Commerce by one or more arbitrators appointed in accordance with the said Rules. The seat of the arbitration shall be Madrid, Spain.
- 9.14 The arbitration shall be conducted in English, it being provided that documents originally written in the Spanish or the English languages will not need to be translated.
- 9.15 The Parties expressly commit to abide by the ruling of the arbitrators appointed in accordance with the said Rules.

IN WITNESS THEREOF, this Agreement has been executed on the date first above written and the Parties agree that, for any relevant purposes, the place of execution of the Agreement shall be deemed to be Madrid.

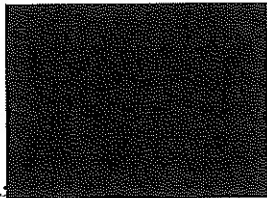
[Remainder of page intentionally left blank; signature pages follow]

SIGNATURE PAGE

GRUPO LAR

SIGNED
for and on behalf of
GRUPO LAR INVERSIONES
INMOBILIARIAS, S.A.

)
)
)

Signature: 

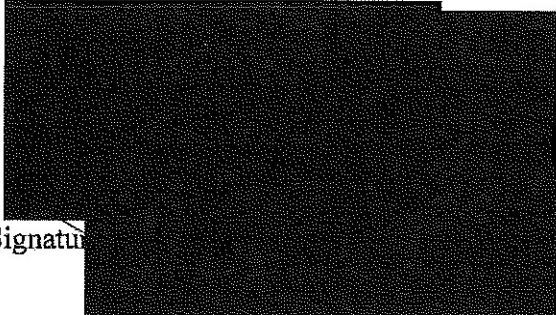
Name: María Isabel Plaza Hernández

SIGNATURE PAGE

MR MIGUEL PEREDA ESPESO

SIGNED

in his own name and behalf

)
)


Signature

Name: Miguel Pereda Espeso

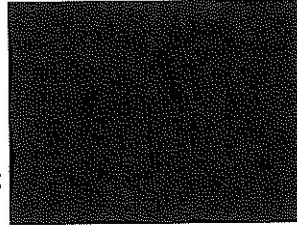
SIGNATURE PAGE

GRUPO LAR RETAIL

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

)
)
)

Signature:



Name: María Isabel Plaza Hernández

SIGNATURE PAGE

THE INVESTOR

SIGNED
for and on behalf of
HINES SC PROPCO 37, S.À R.L.

)
)
)

Signature:

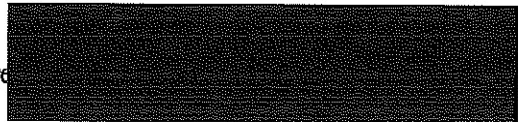


Name: Kenneth MacRae

SIGNED
for and on behalf of
HINES SC PROPCO 37, S.À R.L.

)
)
)

Signature:



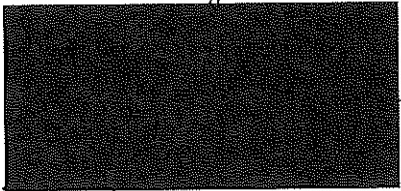
Name: Aneta Bondar

SIGNATURE PAGE

THE OFFEROR

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

)
)
)

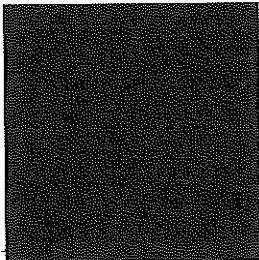


Signature:

Name: Vanesa Gelado Crespo

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

)
)
)



Signature:

Name: María Isabel Plaza Hernández

TRADUCCIÓN JURADA

Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.

D. Miguel Pereda Espeso

como Accionistas Reinversores

Grupo Lar Retail Investments, S.L.

como Sponsor

Hines SC PropCo 37 S.à r.l.

como Inversor

y

Helios RE, S.A.

como Oferente

**Acuerdo de compromiso irrevocable relativo a la
formulación de una oferta pública de adquisición y
aportación de acciones de Lar España Real Estate
SOCIMI, S.A.**

Madrid, a 11 de julio de 2024



Miriam Sierra Arden

Traductora- Intérprete Jurado de Inglés

Nº 2967

ÍNDICE

1.	FORMULACIÓN DE LA OFERTA	5
2.	COMPROMISOS DE LOS ACCIONISTAS REINVERSORES EN RELACIÓN CON LA OFERTA.....	8
3.	PROHIBICIÓN DE NEGOCIACIÓN CON ACCIONES (STANDSTILL)	10
4.	DECLARACIONES Y GARANTÍAS	11
5.	INCUMPLIMIENTO	12
6.	ANUNCIOS	12
7.	PROHIBICIÓN DE CESIÓN	13
8.	TERMINACIÓN	13
9.	MISCELÁNEA	14



Miriam Sierra Arden
Traductora- Intérprete Jurado de Inglés
Nº 2967

El presente acuerdo de compromiso irrevocable (el *Acuerdo*) se suscribe en Madrid, a 11 de julio de 2024:

REUNIDOS

- (1) **Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.**, sociedad debidamente constituida y existente conforme a las leyes de España, con domicilio social en c/ María de Molina, 39, 10ª planta, 28006 Madrid, provista de N.I.F. español A-78107125, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 1548, Folio 63, Hoja M-28441 (*Grupo Lar*).

Grupo Lar se encuentra debidamente representada por D.ª María Isabel Plaza Hernández, mayor de edad, de nacionalidad Española, con domicilio a estos efectos en Madrid, c/ María de Molina, nº 39, 10ª planta, 28006 Madrid, provista de D.N.I. español número [REDACTED], en vigor, que actúa en su calidad de apoderada de Grupo Lar.

- (2) **D. Miguel Pereda Espeso**, que interviene en su propio nombre y representación, mayor de edad, con domicilio profesional en c/ María de Molina, nº 39, 10ª planta, 28006 Madrid, provisto de N.I.F. [REDACTED]

Grupo Lar y D. Miguel Pereda Espeso se designarán en adelante como los *Accionistas Reinversores*.

- (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, 10ª planta, 28006 Madrid, provista de N.I.F. español B-83713792, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 19.081, Folio 158, Hoja M-333.671 (*Grupo Lar Retail*).

Grupo Lar Retail se encuentra debidamente representada por D.ª María Isabel Plaza Hernández, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en c/ María de Molina, 39, 10ª planta, 28006 Madrid, provista de D.N.I. español número [REDACTED] en vigor, que actúa en calidad de administradora solidaria de Grupo Lar Retail.

- (4) **Hines SC PropCo 37 S.à r.l.** una 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 N.I.F. español N0290819B, (el *Inversor*).

El Inversor 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 número de pasaporte [REDACTED] de su nacionalidad, y 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 número de pasaporte [REDACTED] de su nacionalidad, que actúan en su calidad de gestores del Inversor y con poderes delegados a su favor.

- (5) **Helios RE, S.A.**, sociedad debidamente constituida y existente conforme a las leyes de España, con domicilio social en c/ María de Molina, 39, 10ª planta, 28006 Madrid, con N.I.F. español A-10751865, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 43.818, Folio 31, Hoja M-773.283 (el *Oferente*).

[REDACTED]

Miriam Sierra Arden

Traductora- Intérprete Jurado de Inglés

Nº 2967

El Oferente está 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, 2º B, 28046, Madrid y provista de D.N.I. español número [REDACTED] y D.ª María Isabel Plaza Hernández, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en c/ María de Molina, 39, 10ª planta, 28006 Madrid, provista de D.N.I. español número [REDACTED], en vigor. Cada una de ellas actúa en virtud de sus respectivas facultades representativas, en virtud de su condición de administradores solidarias.

Grupo Lar, D. Miguel Pereda Espeso, Grupo Lar Retail, el Inversor y el Oferente se denominan conjuntamente en el presente acuerdo como las *Partes* y cada uno de ellos individualmente como una *Parte*.

EXPONEN

- (A) **Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.** es una sociedad anónima española constituida y existente con arreglo a las leyes de España, con domicilio social en c/ María de Molina, 39, 10ª planta, 28006 Madrid, titular del número de identificación fiscal (N.I.F.) A-86918307 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 31.907, Folio 88, Hoja M-574225 (la *Sociedad*).
- (B) El capital social de la Sociedad asciende a 167.385.938 euros y está representado por 83.692.969 acciones ordinarias de 2 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, todas ellas de la misma clase y pertenecientes a la misma serie y representadas mediante anotaciones en cuenta (las *Acciones*). Todas las Acciones cotizan en las Bolsas de Valores de Barcelona, Bilbao, Madrid y Valencia y se negocian a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español.
- (C) A la fecha del presente Acuerdo, cada uno de los Accionistas Reinversores es titular del siguiente número de Acciones: (i) Grupo Lar es el titular único y efectivo de 8.466.045 Acciones, libres de toda carga, gravamen y derecho de terceros, libremente transmisibles y representativas del 10,12% del total del capital social de la Sociedad, y (ii) D. Miguel Pereda Espeso es el titular único y efectivo de 30.000 Acciones, libres de toda carga, gravamen y derecho de terceros, libremente transmisibles y representativas del 0,04% del total del capital social de la Sociedad. (conjuntamente, las mencionadas 8.496.045 Acciones, representativas del 10,15% del total capital social de la Sociedad serán referidas como las *Acciones Reinvertidas*).
- (D) A la fecha del presente acuerdo, el capital social del Oferente está integrado por 60.000 acciones ordinarias y sus accionistas son el Inversor, titular de 37.500 acciones, representativas del 62,5% del capital social, y Grupo Lar Retail, titular de las 22.500 acciones restantes, representativas del 37,5% del capital social.
- (E) Grupo Lar Retail Grupo Lar Retail es un vehículo de inversión controlado y participado mayoritariamente por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. y D. Miguel Pereda Espeso es el presidente y consejero delegado de Grupo Lar.
- (F) A la fecha del presente Acuerdo, y tras el otorgamiento por las Partes en esta misma fecha de un acuerdo de inversión y entre accionistas con respecto a la Sociedad (que regula, entre otros, la aportación de las Acciones Comprometidas de los Accionistas Reinversores a Grupo Lar Retail y de esta última al Oferente), entre otros acuerdos y documentación relacionados, los órganos competentes del Oferente han adoptado la decisión de formular irrevocablemente una oferta pública de adquisición de la totalidad de las Acciones de la Sociedad (la *Oferta*).

[REDACTED]

- (G) A la fecha del presente Acuerdo, las Partes han acordado asumir e ciertos compromisos irrevocables e incondicionales en relación con la Oferta y la aportación de las Acciones Comprometidas por los Accionistas Reinversores (*Contributing Shareholders*), todo ello de conformidad con los términos del presente Acuerdo.

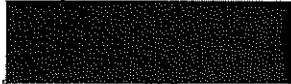
En consideración de lo anterior, las Partes acuerdan suscribir el presente Acuerdo conforme a las siguientes:

CLÁUSULAS

1. FORMULACIÓN DE LA OFERTA

Formulación de la Oferta

- 1.1 El Oferente confirma su intención de formular la Oferta, y tanto el Inversor como Grupo Lar Retail se comprometen irrevocablemente a hacer que el Oferente formule la Oferta, en los Principales Términos de la Oferta previstos en la Cláusula 1.8 y de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (el *Real Decreto de OPAs*) y los términos y condiciones del presente Acuerdo.
- 1.2 Los Principales Términos de la Oferta se reflejarán en el anuncio de la oferta (el *Anuncio de la Oferta*) que habrá de publicar el Oferente de conformidad con el artículo 16 del Real Decreto de OPAs, sin perjuicio de las modificaciones que expresamente pueda requerir la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la *CNMV*).
- 1.3 Tras la publicación del Anuncio de la Oferta, que se publicará inmediatamente después del otorgamiento del presente Acuerdo, el Oferente procederá, y tanto el Inversor como Grupo Lar Retail se asegurarán de que el Oferente proceda a la presentación ante la CNMV de la correspondiente solicitud de autorización de conformidad con el artículo 17 del Real Decreto de OPAs (la *Solicitud de Autorización*) a la mayor brevedad posible y, en todo caso, dentro del plazo legal de un mes desde la fecha de publicación del Anuncio de la Oferta.
- 1.4 La Solicitud de Autorización incluirá, como mínimo, los correspondientes acuerdos societarios aprobando la formulación de la Oferta y el folleto explicativo, con el contenido previsto en el artículo 18 y en el anexo del Real Decreto de OPAs (el *Folleto Explicativo*). Tanto el Anuncio de la Oferta, como la Solicitud de Autorización y el Folleto Explicativo (y cualesquiera modificaciones de los mismos) serán acordados por el Oferente, el Inversor y el Grupo Lar Retail e irán firmados por representantes del Oferente.
- 1.5 Sin perjuicio de lo dispuesto en la Cláusula 1.4 anterior, los términos y condiciones de la Oferta y el contenido final del Folleto Explicativo tendrán la forma que el Oferente considere adecuada o necesaria para obtener la autorización de la Oferta por parte de la CNMV y/o para lograr el buen fin de la Oferta (las posibles modificaciones podrán incluir, a título meramente enunciativo y no limitativo, la eliminación de cualquier condición, la disminución del umbral de aceptación de la Condición de Aceptación (tal y como se define más adelante) y/o la ampliación del plazo de aceptación establecido en la Cláusula 1.8(d) hasta en setenta (70) días naturales, siempre que dichas modificaciones sean conformes con el Real Decreto de OPAs y con las indicaciones de la CNMV).


Miriam Sierra Arden

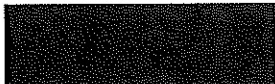
Traductora- Intérprete Jurado de Inglés

Nº 2967

- 1.6 Junto con la Solicitud de Autorización, o en otro caso no más tarde de los siete (7) Días Hábiles siguientes a la fecha de presentación de la Solicitud de Autorización ante la CNMV, el Oferente presentará ante la CNMV cualesquiera documentos complementarios requeridos de conformidad con el artículo 20 del Real Decreto de OPAs, incluido el aval bancario a primer requerimiento que cubra el Precio de Oferta para la totalidad de las Acciones a las que se dirige la Oferta (esto es, el 89.85%) y el certificado de inmovilización para las Acciones Comprometidas (*Rollover Shares*) mencionadas en la Cláusula 2.1.3, o tal como pueda requerir la CNMV en el ejercicio de sus facultades generales de supervisión y autorización de ofertas públicas de adquisición.
- 1.7 Las Partes cooperarán entre sí para proporcionar al Oferente la información y asistencia necesarias para que pueda cumplir los compromisos de la presente Cláusula 1.

Términos de la Oferta

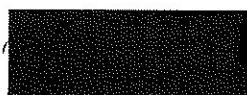
- 1.8 La Oferta se formulará de acuerdo con los siguientes términos y condiciones principales (los *Principales Términos de la Oferta*):
- (a) La Oferta se formulará por todas las Acciones excepto por las Acciones Comprometidas, que se inmovilizarán de acuerdo con la Cláusula 2.1.3, es decir, la Oferta se dirigirá efectivamente a 75.196.924 Acciones, representativas del 89,85% del capital social de la Sociedad.
 - (b) La contraprestación por la adquisición de las Acciones se abonará íntegramente en efectivo y, sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula 1.11 siguiente, ascenderá a 8,10 euros por Acción (el *Precio de Oferta*);
 - (c) El Oferente no solicitará a la CNMV que valide el Precio de Oferta de cara a una exclusión de negociación a los efectos de los artículos 9 y 10 del Real Decreto de OPAs. En consecuencia, el Oferente no facilitará a la CNMV un informe de valoración de conformidad con el artículo 10.5 del Real Decreto de OPAs como parte de la Solicitud de Autorización;
 - (d) El plazo de aceptación será de 30 días naturales;
 - (e) La Oferta estará sujeta a las siguientes condiciones (las *Condiciones de la Oferta*):
 - (i) La aceptación de la Oferta por, al menos, 42.399.617 acciones de la Sociedad Afectada, que a día de hoy representan aproximadamente el 56,38% de las acciones a las que efectivamente se dirige la Oferta (esto es, excluidas las Acciones Comprometidas). El cumplimiento de esta condición permitirá al Oferente acogerse a la excepción a la obligación de formular una oferta pública de adquisición de acciones obligatoria de acuerdo con lo previsto en el artículo 8.f) del Real Decreto 1066/2007. No obstante, si la CNMV confirma la consideración del Precio de Oferta como precio equitativo, será de aplicación por este motivo la excepción a la obligación de formular una oferta pública de adquisición obligatoria de acciones y, en tal caso, el nivel mínimo de aceptación indicado anteriormente se entenderá automáticamente reducido a la aceptación de la Oferta por, al menos, 37.598.462 acciones de la Sociedad Afectada, representativas del 50% de las acciones a las que efectivamente se dirige la Oferta (esto es, excluidas las Acciones Comprometidas) (la *Condición de Aceptación*).


Miriam Sierra Arden

Traductora- Intérprete Jurado de Inglés

Nº 2967

- (ii) Obtención de la autorización incondicional, o no oposición tácita por vencimiento del plazo de espera aplicable, de la concentración económica resultante de la Oferta por parte de la autoridad de defensa de la competencia española (Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia).
- (iii) Que la Sociedad y/o sus filiales no lleven a cabo ninguna de las siguientes actuaciones (la *Condición de Curso Ordinario*):
 - (A) Que la Sociedad, 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 la Sociedad 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 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 la Sociedad 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 la Sociedad o de su grupo.
 - (C) Que la deuda financiera neta del Grupo de la Sociedad el día anterior a la finalización del plazo de aceptación de la Oferta no exceda del importe de la deuda financiera neta públicamente reportada por la Sociedad 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 la Sociedad 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 la Sociedad y sus filiales no hayan realizado (o acordado realizar), antes de que finalice el plazo de aceptación de la Oferta, ninguna adquisición de nuevos activos inmobiliarios ni ninguna venta o gravamen de cualquiera de sus activos inmobiliarios (es decir, que el perímetro de los activos inmobiliarios de la Sociedad Afectada y sus filiales -9 centros comerciales y 3 parques comerciales- no varíe antes de que finalice el plazo de aceptación de la Oferta).



Millem Sierra Arden

Traductora- Intérprete Jurado de Inglés

Nº 2967

La Oferta no estará sujeta a ninguna otra condición distinta de las recogidas en la Cláusula 1.8(e) anterior.

- 1.9 Si se alcanzan los umbrales para el ejercicio del derecho de venta forzosa (*squeeze-out*) establecidos en el artículo 47 del Real Decreto de OPAs, el Oferente ejercerá el derecho de venta forzosa (*squeeze-out right*).
- 1.10 Lo anterior se entenderá sin perjuicio del derecho del Oferente, de conformidad con el Real Decreto de OPAs, a renunciar unilateralmente en cualquier momento, en todo o en parte y en la medida legalmente permitida, a cualquier Condición de la Oferta, sujeto a la obtención del consentimiento previo tanto del Inversor como de Grupo Lar Retail.
- 1.11 El Precio de Oferta se ha determinado sobre la base de que la Sociedad no declarará ni pagará ninguna distribución de dividendos, reservas, primas o cualquier otra forma equivalente de distribución de fondos propios de cualquier tipo, ya sea ordinaria o extraordinaria, a sus accionistas (una *Distribución a los Accionistas*) entre la fecha del presente Acuerdo y la fecha de liquidación de la Oferta (la *Fecha de Liquidación de la Oferta*). En consecuencia, en caso de que la Sociedad declare o pague una Distribución a los Accionistas durante dicho periodo, el Precio de Oferta se reducirá en un importe igual al importe bruto por Acción que deba pagarse a los accionistas como consecuencia de dicha Distribución a los Accionistas.

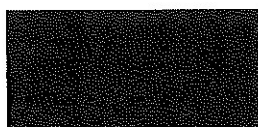
Retirada de la Oferta

- 1.12 El Oferente podrá, a su entera discreción, retirar la Oferta una vez formulada al producirse cualquiera de los supuestos previstos en el Real Decreto de OPAs y, en particular, en el artículo 33 del Real Decreto de OPAs, sujeto al consentimiento previo tanto del Inversor como de Grupo Lar Retail. En el caso de que la CNMV autorice una oferta competidora y el Inversor y Grupo Lar Retail no logren alcanzar un acuerdo para incrementar el Precio de Oferta, cada uno de ellos acuerda hacer que el Oferente retire la Oferta.

2. COMPROMISOS DE LOS ACCIONISTAS REINVERSORES EN RELACIÓN CON LA OFERTA

Inmovilización y aportación de las Acciones Comprometidas

- 2.1 En virtud del presente Acuerdo, cada uno de los Accionistas Reinversores se compromete irrevocable e incondicionalmente a:
 - 2.1.1 no acudir con sus respectivas Acciones Comprometidas a la Oferta ni a cualquier oferta competidora, salvo en el caso de que el Oferente decida retirar la Oferta;
 - 2.1.2 no vender, ceder, transmitir (incluyendo, sin limitación, mediante fusión por absorción, fusión por creación, unión, escisión y liquidación) o de otro modo enajenar cualquiera de sus Acciones Comprometidas o los derechos de voto inherentes a las mismas; no crear cargas, prendas, derechos de retención o gravámenes, ni otorgar opción alguna u otro derecho sobre cualquiera de sus Acciones Comprometidas o su participación en las mismas (incluyendo, sin limitación, los derechos de voto inherentes a las mismas), y no permitir que se produzca ninguna de las acciones anteriores, excepto en virtud de la Cláusula 2.2; y



Miriam Sierra Arden

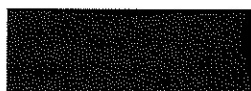
Traductora- Intérprete Jurado de Inglés

Nº 2967

- 2.1.3 inmovilizar sus Acciones Comprometidas, de conformidad con la legislación aplicable y a satisfacción de la CNMV, hasta el momento inmediatamente anterior a la consumación de la Reinversión (tal y como se define más adelante), acreditando tal circunstancia mediante el correspondiente certificado a la mayor brevedad posible y, a más tardar, 5 Días Hábiles después de la fecha en que el Oferente presente la Solicitud de Autorización de conformidad con la Cláusula 1.3.
- 2.2 cada uno de los Accionistas Reinversores se compromete irrevocablemente a aportar sus Acciones Comprometidas a Grupo Lar Retail, y Grupo Lar Retail se compromete irrevocablemente a aportar la totalidad de las Acciones Comprometidas al Oferente, surtiendo ambas aportaciones efectos inmediatos a la liquidación de la Oferta. El Inversor y Grupo Lar Retail se comprometen irrevocablemente a adoptar los acuerdos necesarios y a llevar a cabo todas las actuaciones que sean precisas conforme a la legislación aplicable para que dichas aportaciones y la consecuente ampliación de capital social por parte del Oferente se realicen y adquieran eficacia jurídica, de acuerdo con los siguientes términos (la *Reinversión* o *Rollover*):
- 2.2.1 la aportación de las Acciones Comprometidas al Oferente (en forma de ampliación de capital en especie) deberá ser aprobada por la junta general de accionistas del Oferente, que se celebrará con carácter universal y sin convocatoria previa, a más tardar en el momento de presentación de la Solicitud de Autorización de conformidad con la Cláusula 1.3., pero la aportación solo tendrá efecto inmediatamente después de la liquidación de la Oferta;
- 2.2.2 la valoración de cada una de las Acciones Comprometidas será el Precio de Oferta (con los ajustes pertinentes de acuerdo con la Cláusula 1.11); y
- 2.2.3 como contraprestación por las Acciones Comprometidas, el Accionista Reinversor recibirá acciones ordinarias de nueva emisión del Oferente.

Derechos de voto vinculados a las Acciones Comprometidas

- 2.3 Cada uno de los Accionistas Reinversores se compromete irrevocable e incondicionalmente a ejercer o procurar el ejercicio de los derechos de voto inherentes a las Acciones Comprometidas a los efectos de permitir y asistir la implementación de la Oferta en los términos y condiciones establecidos en los Principales Términos de la Oferta, y además en el Anuncio de la Oferta, y cualesquiera actuaciones relacionadas con la Oferta y en contra de los acuerdos que (de ser aprobados) pudieran resultar en el incumplimiento de cualquiera de las Condiciones de Curso Ordinario o que pudieran impedir o frustrar, de cualquier modo, la Oferta, propuestos en cualquier Junta General de Accionistas o Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad.
- 2.4 La obligación antes señalada comprenderá también la obligación de realizar las gestiones pertinentes para la convocatoria del órgano de la Sociedad competente para decidir sobre dicho asunto y su inclusión en el orden del día de la reunión, así como la obligación de asistir, en persona o debidamente representado, a la reunión de que se trate.
- 2.5 Grupo Lar se asegurará asimismo de que, en la medida en que lo permita la legislación aplicable y sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones legales de los administradores y de cualesquiera otras leyes o reglamentos que les sean aplicables, sus administradores nombrados o designados en la Sociedad también cumplan con lo dispuesto en las cláusulas 2.3 y 2.4 anteriores y no lleven a cabo ninguna actuación que (de aprobarse)



Miriam Sierra Arden

Traductora- Intérprete Jurado de Inglés

Nº 2967

pudiera dar lugar al incumplimiento de cualquiera de las Condiciones del Curso Ordinario o que pudiera impedir o frustrar la Oferta, en modo alguno.

Informe de los administradores sobre la Oferta

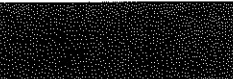
- 2.6 Únicamente en la medida permitida por la legislación aplicable y sin perjuicio del cumplimiento de los deberes legales de los consejeros y de cualesquiera otras disposiciones legales o reglamentarias que les sean de aplicación, Grupo Lar se compromete a que los consejeros de la Sociedad nombrados o designados por Grupo Lar en la Sociedad apoyen y voten a favor de que el Consejo de Administración de la Sociedad emita un informe de administradores de conformidad con el artículo 24 del Real Decreto de OPAs, en términos favorables a la Oferta y, en particular, al Precio de Oferta.

Colaboración

- 2.7 Cada una de las Partes se compromete irrevocable e incondicionalmente a proporcionar, en tiempo y forma, tanto al Oferente como a la CNMV, cuanta información y documentación sea necesaria, obre en su poder y se requiera en el contexto de la Oferta, en todo momento durante la tramitación de la Oferta por la CNMV, y hasta su liquidación, para el buen fin de la Oferta.
- 2.8 En particular, cada una de las Partes colaborará de buena fe entre sí y con el Oferente para obtener, en la medida en que legalmente se requiera, todas las autorizaciones regulatorias, antimonopolio y/o de inversión extranjera directa necesarias de las autoridades de defensa de la competencia pertinentes en relación con la Oferta.

3. PROHIBICIÓN DE NEGOCIACIÓN CON LAS ACCIONES (STANDSTILL)

- 3.1 En virtud del presente acto, cada una de las Partes se compromete de forma expresa, irrevocable e incondicional a no negociar con Acciones, y en particular, a no suscribir, comprar, vender, transferir, permutar o de cualquier otra forma adquirir o enajenar Acciones, instrumentos financieros que tengan como activo subyacente Acciones o derechos inherentes a las Acciones, o los derechos de voto o económicos aparejados a las mismas, y a hacer que cualquier persona vinculada a los efectos del Real Decreto de OPAs (en particular, en el artículo 5 del Real Decreto de OPAs) se abstenga de hacerlo; no crear cargas, prendas, derechos de retención o gravámenes o, de cualquier modo, comprar, suscribir o conceder cualquier derecho sobre las Acciones o los derechos de voto o económicos vinculados a las mismas. Este compromiso permanecerá en vigor hasta la primera de las siguientes fechas: (i) la fecha en que la Oferta sea efectivamente retirada por el Oferente de conformidad con el Real Decreto de OPAs o su autorización sea denegada por la CNMV, o (ii) la fecha en que tenga eficacia jurídica la Reinversión.
- 3.2 Sin perjuicio de lo dispuesto en la Cláusula 3.1 anterior, cada una de las Partes se compromete además expresa, irrevocable e incondicionalmente a no celebrar contrato o acuerdo alguno, a no permitir que se celebre contrato o acuerdo alguno, a no contraer obligación alguna y a no permitir que surja obligación alguna:
- (a) de llevar a cabo hacer todas o cualesquiera de las actuaciones mencionadas en la Cláusula 3.1 anterior; o
 - (b) que impida o pudiera impedir a cualquiera de las Partes cumplir con sus obligaciones tal como se recogen en el presente Contrato, o que pudiera negativamente afectar o incluso frustrar el éxito de la Oferta.



Miriam Sierra Arden

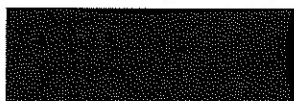
Traductora- Intérprete Jurado de Inglés

Nº 2967

4. DECLARACIONES Y GARANTÍAS

Declaraciones y garantías de las Partes

- 4.1 Cada uno de los Accionistas Reinversores, Grupo Lar Retail, el Inversor y el Oferente declaran, garantizan y se comprometen (únicamente con respecto a sí mismos y en la medida aplicable) a lo siguiente:
- (a) Cada una de las Partes está válidamente constituida, existe y está debidamente registrada conforme a las leyes de su jurisdicción y tiene plenos poderes para llevar a cabo sus negocios tal y como los lleva a cabo en la fecha de este Acuerdo.
 - (b) Cada una de las Partes ha obtenido todas las autorizaciones corporativas y todos los demás consentimientos, licencias y autorizaciones gubernamentales, estatutarios, reglamentarios o de otro tipo necesarios para suscribir y cumplir sus obligaciones en virtud del presente Acuerdo.
 - (c) La suscripción y cumplimiento del presente Acuerdo por cada una de las Partes no infringirá (i) ninguna disposición de sus estatutos o documentos de constitución equivalentes; (ii) ninguna ley o reglamento de su jurisdicción de constitución; (iii) ningún acuerdo o compromiso vinculantes para la misma; ni (iv) ninguna orden, decreto o sentencia de ningún tribunal o autoridad gubernamental o reguladora.
 - (d) El presente Acuerdo ha sido debidamente otorgado por cada una de las Partes y es válido, vinculante y exigible frente a la misma de conformidad con los términos del presente Acuerdo.
 - (e) Grupo Lar Retail está controlada y participada mayoritariamente por Grupo Lar.
 - (f) Cada uno de los Accionistas Reinversores tiene derecho a inmovilizar las Acciones Comprometidas de conformidad con la Cláusula 2.1.3 y a aportar las Acciones Comprometidas en los términos y condiciones previstos en el presente Acuerdo.
 - (g) Grupo Lar Retail puede recibir las Acciones Comprometidas de los Accionistas Reinversores mediante una aportación en especie y, a continuación, aportar inmediatamente al Oferente las Acciones Comprometidas en los términos y condiciones previstos en el presente Contrato.
 - (h) Ninguna de las Partes está en situación de insolvencia o concurso de acreedores según las leyes de su jurisdicción de constitución, ni es incapaz de pagar sus deudas a su vencimiento, ni ha propuesto ni está sujeta a ningún acuerdo (ya sea por proceso judicial o de otro tipo) en virtud del cual sus acreedores (o cualquier grupo de ellos) recibirían cantidades inferiores a las que se les adeudan. No existe procedimiento alguno en relación con un compromiso o acuerdo con los acreedores, ni procedimiento alguno de liquidación, quiebra o insolvencia que afecte a cualquiera de las Partes, y no se han producido acontecimientos que pudieran justificar tales procedimientos.
 - (i) El Oferente está facultado para comprar y adquirir las Acciones en los términos y condiciones previstos en el presente Acuerdo.
 - (j) Cada uno de los Accionistas Reinversores es el titular legal y efectivo de sus Acciones Comprometidas, que en el momento de la inmovilización y aportación al Oferente, estarán libres de todo gravamen, carga, opción de gravamen y otros



Miriam Sierra Arden

Traductora- Intérprete Jurado de Inglés

Nº 2967

intereses y derechos de terceros de cualquier naturaleza e incluyen todos los derechos inherentes a las mismas, incluidos los derechos de voto y el derecho a todos los dividendos declarados, realizados o pagados en lo sucesivo.

- (k) Ninguna Parte, ni ninguna persona que actúe de concierto con ella, posee Acciones de la Sociedad (distintas de las Acciones Comprometidas propiedad de los Accionistas Reinversores) o puede controlar de otro modo el ejercicio de los derechos inherentes a cualesquiera acciones u otros valores de la Sociedad (distintos de las Acciones Comprometidas por los Accionistas Reinversores), salvo las siguientes personas: D. Jaime Pereda Espeso, miembro del consejo de administración de Grupo Lar, es titular de 1.906 acciones en la Sociedad Afectada, representativas del 0,002% de su capital social; D. José Manuel Llovet, administrador solidario de Grupo Lar Retail, es titular de 1.914 acciones en la Sociedad Afectada, representativas del 0,002% de su capital social; y D.^a María Isabel Plaza, administradora solidaria de Grupo Lar Retail y miembro del consejo de Gentalia 2006, S.L.U., filial del Grupo Lar, es titular de 3.200 acciones en la Sociedad Afectada, representativas del 0,004% de su capital social; y D. Sergio García García, administrador de Grupo Lar Tech, S.L., filial de Grupo Lar, es titular de 2.932 acciones en la Sociedad Afectada, representativas del 0,003% de su capital social.
- (l) Ninguna Parte, ni ninguna persona que actúe en concierto con la misma, ha adquirido o transmitido, durante los doce (12) meses inmediatamente anteriores a la fecha del presente Acuerdo, Acciones de la Sociedad por una contraprestación superior al Precio de Oferta.

4.2 Cada una de las declaraciones y garantías anteriores serán veraces y exactas y no inducirán a error en la Fecha de Liquidación de la Oferta como si se repitieran en la fecha de liquidación de la Oferta (siempre que el Oferente sea titular de Acciones de la Sociedad como consecuencia de la liquidación de la Oferta).

5. INCUMPLIMIENTO

5.1 Sin perjuicio de cualesquiera otros derechos o recursos que puedan corresponder a cualquiera de las Partes, el incumplimiento por la otra Parte de cualquiera de los compromisos asumidos en virtud del presente Acuerdo dará derecho a la Parte no infractora a reclamar a la Parte incumplidora:

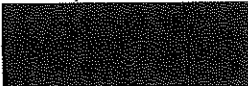
- (a) el cumplimiento específico del compromiso incumplido, junto con el pago de los daños y perjuicios causados; o bien
- (b) la resolución del presente Acuerdo,

en ambos casos (a) y (b) conjuntamente con el pago de los daños causados.

6. ANUNCIOS

6.1 Ninguna de las Partes, ni ninguna de sus respectivas vinculadas, realizará anuncio alguno en relación con la posibilidad, existencia, objeto, contenido, términos y condiciones o Partes de este Acuerdo sin la aprobación previa por escrito de la otra (aprobación que no habrá de denegarse o retrasarse sin motivo razonable).

6.2 La restricción prevista en la Cláusula 6.1 anterior no se aplicará en la medida en que el anuncio venga exigido por ley, por cualquier mercado de valores o por cualquier organismo


Miriam Sierra Arden

Traductora- Intérprete Jurado de Inglés

Nº 2967

regulador o supervisor o autoridad de jurisdicción competente. Si esto llegara a ser aplicable, la Parte que realice el anuncio deberá, en la medida permitida por ley, consultar con la otra Parte por adelantado en cuanto a la forma, contenido y momento del anuncio pertinente. En todo caso, las Partes reconocen y acuerdan que no realizarán anuncio alguno en relación con el presente Acuerdo a ningún tercero (incluyendo, en aras de la claridad, cualquier mercado de valores o cualquier otra autoridad u organismo regulador o supervisor) antes de que el Oferente publique el Anuncio de la Oferta. Con arreglo al artículo 32.1 del Real Decreto sobre OPAs, desde la fecha de publicación del Anuncio de la Oferta y hasta la fecha de presentación de la Solicitud de Autorización, el Oferente y el resto de las Partes se abstendrán de difundir o publicar por cualquier medio cualquier dato o información que no conste en el Anuncio de la Oferta o que sea contradictorio con dicho anuncio.

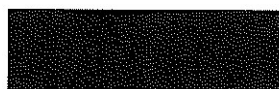
- 6.3 Las Partes reconocen y acuerdan que el Oferente tendrá derecho a describir los términos de este Acuerdo en el Anuncio de la Oferta, en el Folleto Explicativo y en cualquier otro documento accesorio de la Oferta, así como a incluir una copia de este Acuerdo como anexo al Folleto Explicativo.

7. PROHIBICIÓN DE CESIÓN

- 7.1 Ninguna de las Partes podrá, sin el consentimiento previo por escrito de la otra Parte, ceder, otorgar en garantía o transferir de cualquier otro modo el beneficio de la totalidad o parte del presente Acuerdo.
- 7.2 Ninguna de las Partes podrá, sin el consentimiento previo por escrito de la otra Parte, ceder sus derechos y obligaciones derivados del presente Acuerdo a ninguna otra persona.

8. TERMINACIÓN

- 8.1 A menos que se resuelva antes de conformidad con sus términos, el presente Acuerdo estará en vigor desde la fecha del mismo hasta la primera de las siguientes fechas:
- 8.1.1 La fecha en la que se consume con éxito la Reinversión; y
- 8.1.2 La fecha en que:
- (a) el Oferente retire la Oferta de conformidad con el Real Decreto de OPAs, sujeto al mutuo acuerdo del Inversor y Grupo Lar Retail.
 - (b) la autorización de la Oferta sea denegada por la CNMV o la Oferta no se liquide de otro modo.
- 8.2 En el caso de que el presente Acuerdo termine de conformidad con la cláusula 8, las cláusulas 5, 6 y 9 seguirán siendo plenamente efectivas.



Miriam Sierra Arden

Traductora- Intérprete Jurado de Inglés

Nº 2967

9. MISCELÁNEA

Definiciones e interpretación

- 9.1 Las palabras y expresiones que empiecen con mayúscula tendrán el significado que respectivamente se atribuye a cada una de ellas.
- 9.2 En el presente Acuerdo, salvo que el contexto exija otra cosa:
- (a) *Día hábil* significa un día que no sea sábado o domingo o cualquier día festivo en Madrid (España) y Londres (RU) en el que los bancos minoristas estén abiertos para operaciones comerciales generales;
 - (b) *Grupo* se interpretará de conformidad con el artículo 42 del Código de Comercio;
 - (c) La referencia a una vinculada incluye cualquier entidad jurídica controlada directa o indirectamente por cada una de las Partes, o que controle o esté bajo el control común de cada una de ellas;
 - (d) los encabezamientos no afectan a la interpretación del presente Acuerdo; y
 - (e) las referencias a cualquier término o concepto jurídico español se entenderán, con respecto a cualquier jurisdicción distinta de España, como referencias al término o concepto que más se aproxime al mismo en dicha jurisdicción.

Acuerdo completo

- 9.3 El presente Acuerdo contiene la totalidad de lo acordado entre las Partes en relación con el objeto del presente Acuerdo en la fecha del mismo, con exclusión de cualesquiera condiciones implícitas en la ley que puedan excluirse por contrato, y sustituye a cualquier acuerdo escrito o verbal anterior entre las Partes en relación con los asuntos tratados en el presente Acuerdo.

Modificación

- 9.4 Ninguna modificación del presente Acuerdo será efectiva a menos que se haga por escrito y esté firmada por cada una de las Partes o en su nombre.

Gastos

- 9.5 Cada Parte sufragará todos los gastos en que incurra en relación con la preparación, negociación y suscripción del presente Acuerdo.

Notificaciones

- 9.6 Cualquier notificación u otra comunicación relacionada con el presente Acuerdo (cada una de ellas, una *Notificación*) deberá ser:
- (a) por escrito y en español;
 - (b) entregada en mano, por correo electrónico, fax, correo certificado o por mensajería utilizando una empresa de mensajería reconocida internacionalmente.

- 9.7 La Notificación a cada una de las Partes se enviará a la siguiente dirección, o a cualquier otra persona o dirección que la Parte en cuestión pueda notificar a la otra Parte en cada momento:

Si se envía al Oferente:

A:
Destinatario: D.ª Lucía Martínez-Noriega
Dirección: Paseo de la Castellana 110, 2ºB, 28046, Madrid (España)
E-mail: [REDACTED]

A:
Destinatario: D.ª María Isabel Hernández Plaza
Dirección: c/ María de Molina 39, planta 10, 28006 Madrid
E-mail: [REDACTED]

Si se envía a los Accionistas Reinversores o Grupo Lar Retail:

A:
Destinatario: D.ª María Isabel Hernández Plaza
Dirección: c/ María de Molina 39, planta 10, 28006 Madrid
E-mail: [REDACTED]

A:
Destinatario: D. Luis Pereda Espeso
Dirección: c/ María de Molina 39, planta 10, 28006 Madrid
E-mail: [REDACTED]

A:
Destinatario: D. Miguel Pereda Espeso
Dirección: c/ María de Molina 39, planta 10, 28006 Madrid
E-mail: [REDACTED]

Si se envía al Inversor:

Destinatario: D. Kenneth MacRae
Dirección: 35F Avenue John F. Kennedy L-1855 (Luxemburgo)
E-mail: [REDACTED]

Nulidad

- 9.8 Si alguna disposición del presente Acuerdo se considerara ilegal, nula o inexigible en su totalidad o en parte, la disposición se aplicará con la supresión o modificación que sea necesaria para que la disposición sea legal, válida y exigible y dé efecto a la intención comercial de las Partes.
- 9.9 En la medida en que no sea posible suprimir o modificar la disposición, en su totalidad o

en parte, en virtud de la cláusula 9.8, entonces dicha disposición o parte de la misma, en la medida en que sea ilegal, nula o inexigible, se considerará que no forma parte del presente Acuerdo y la legalidad, validez y exigibilidad del resto de este Acuerdo, sin perjuicio de cualquier supresión o modificación realizada en virtud de la Cláusula 9.8, no se verán afectadas.

Ejemplares

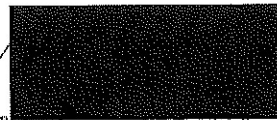
- 9.10 El presente Acuerdo podrá ser suscrito en cualquier número de ejemplares, y por cada Parte en ejemplares separados. Cada ejemplar es un original, pero todos los ejemplares constituirán conjuntamente un único y mismo instrumento. La entrega de un ejemplar del presente Acuerdo por correo electrónico o fax será un modo efectivo de entrega.
- 9.11 En caso de que las Partes otorguen este Acuerdo en varios ejemplares según se menciona en la Cláusula 9.10 deberán proporcionar a la otra Parte, inmediatamente después de dicho otorgamiento, los originales firmados utilizando una empresa de mensajería reconocida internacionalmente.

Ley aplicable y jurisdicción

- 9.12 El presente Acuerdo se registrará e interpretará de conformidad con la legislación española (derecho común español).
- 9.13 Todas y cada una de las controversias derivadas del presente Contrato o relacionadas con el mismo serán resueltas definitivamente con arreglo al Reglamento de Arbitraje de la Cámara de Comercio Internacional por uno o más árbitros designados de conformidad con dicho Reglamento. La sede del arbitraje será Madrid, España.
- 9.14 El arbitraje se desarrollará en inglés, disponiéndose que no será necesaria la traducción de los documentos redactados originalmente en los idiomas español o inglés.
- 9.15 Las Partes se comprometen expresamente a acatar el laudo de los árbitros designados de conformidad con dicho Reglamento.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, las Partes otorgan el presente Acuerdo en la fecha indicada en el encabezamiento y acuerdan que, a los efectos pertinentes, se considerará que el lugar de otorgamiento del Acuerdo es Madrid.

[El resto de la página se ha dejado en blanco intencionadamente]



Miriam Sierra Arden
Traductora- Intérprete Jurado de Inglés
Nº 2967

PÁGINA DE FIRMAS

GRUPO LAR

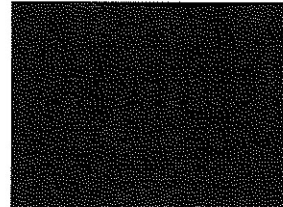
FIRMADO

En nombre y representación de

GRUPO LAR INVERSIONES
INMOBILIARIAS, S.A.

)
)
)

Firma:



Nombre: María Isabel Plaza Hernández



Miriam Sierra Arden

Traductora- Intérprete Jurado de Inglés

Nº 2967

PÁGINA DE FIRMAS

D. MIGUEL PEREDA ESPESO

FIRMADO

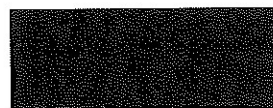
En su propio nombre y representación

)

)

Firma: [consta firma ilegible]

Nombre: Miguel Pereda Espeso



Miriam Sierra Arden

Traductora- Intérprete Jurado de Inglés

Nº 2967

PÁGINA DE FIRMAS

GRUPO LAR RETAIL

FIRMADO

En nombre y representación de

GRUPO LAR RETAIL

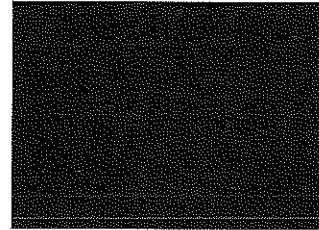
INVESTMENTS, S.L.U.

)

)

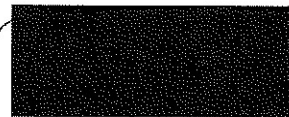
)

Firma:



.....

Nombre: María Isabel Plaza Hernández



Miriam Sierra Arden

Traductora- Intérprete Jurado de Inglés

Nº 2967

PÁGINA DE FIRMAS

EL INVERSOR

FIRMADO)
En nombre y representación de)
HINES SC PROPCO 37, S.Á R.L.)

Firma: [consta firma ilegible]
Nombre: Kenneth MacRae

FIRMADO)
En nombre y representación de)
HINES SC PROPCO 37, S.Á R.L.)

Firma: [consta firma ilegible]
Nombre: Aneta Bondar



Miriam Sierra Arden

Traductora- Intérprete Jurado de Inglés
N° 2967

PÁGINA DE FIRMAS

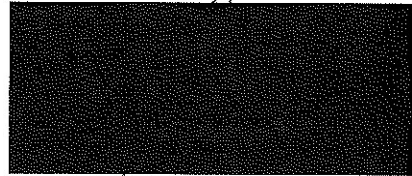
EL OFERENTE

FIRMADO

En nombre y representación de
Helios RE, S.A.

)
)
)

Firma:



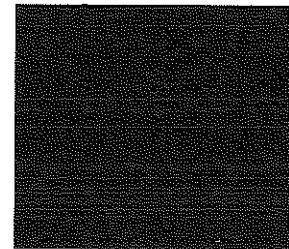
Nombre: Vanesa Gelado Crespo

FIRMADO

En nombre y representación de
Helios RE, S.A.

)
)
)

Firma:

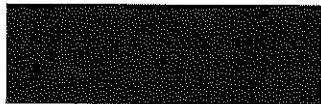


Nombre: María Isabel Plaza Hernández

Certificación:

Doña Miriam Sierra Arden, Intérprete Jurado de Inglés, nombrada por el Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación, certifica que la que antecede es una traducción fiel y completa al español de un documento redactado en inglés.

En Madrid, a 19 de julio de 2024



Miriam Sierra Arden
Traductora- Intérprete Jurado de Inglés
Nº 2967

[Nota de la traductora: a continuación se adjunta copia fechada y sellada del documento original traducido]

[Página de firmas – Acuerdo de Compromiso Irrevocable]

Anexo 21

**Copia del Compromiso de Aceptación y Reinversión de Eurosazor, redactado a
doble columna castellano/inglés**

Eurosazor Activos, S.L.

Grupo Lar Retail Investments, S.L.U.

and

Helios RE, S.A.

**Irrevocable undertaking to accept a takeover
bid relating to the shares in Lar España Real
Estate SOCIMI, S.A. and reinvest the proceeds
in Grupo Lar Retail Investments, S.L.**

Madrid, 11 July 2024

Eurosazor Activos, S.L.

Grupo Lar Retail Investments, S.L.U.

y

Helios RE, S.A.

**Compromiso irrevocable de aceptar una oferta
pública de adquisición de acciones de Lar
España Real Estate SOCIMI, S.A y reinvertir
los ingresos obtenidos en Grupo Lar Retail
Investments, S.L.**

En Madrid, a 11 de julio de 2024

INDEX

1. LAUNCHING OF THE OFFER
2. UNDERTAKINGS OF EUROSAZOR IN CONNECTION WITH THE OFFER
3. NO DEALING IN SHARES (STANDSTILL)
4. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES
5. BREACH
6. ANNOUNCEMENTS
7. NO ASSIGNMENT
8. TERMINATION
9. MISCELLANEOUS

ÍNDICE

1. FORMULACIÓN DE LA OFERTA
2. COMPROMISOS DE EUROSAZOR EN RELACIÓN CON LA OFERTA
3. NO NEGOCIACIÓN SOBRE LAS ACCIONES (STANDSTILL)
4. DECLARACIONES Y GARANTÍAS
5. INCUMPLIMIENTO
6. ANUNCIOS
7. NO CESIÓN
8. TERMINACIÓN
9. MISCELÁNEA

This irrevocable undertaking agreement (the *Agreement*) is entered into in Madrid, on 11 July 2024:

BY AND AMONG

- (1) **Eurosazor Activos, S.L.**, a company duly incorporated and existing under the laws of Spain, with registered office at c/ Serrano, 57, 7th floor, 28006 Madrid, holding Spanish tax identification number (N.I.F.) B-81653834, and registered in the Commercial Registry of Madrid under Volume (*Tomo*) 31062, Page (*Folio*) 42, Sheet (*Hoja*) M-189797 (*Eurosazor*).

Eurosazor is duly represented by Mr. Rafael Ortiz Serrano, of legal age, of Spanish nationality, with domicile for these purposes at / Serrano, 57, 7th floor, 28006 Madrid, and holder of Spanish ID (D.N.I.) number [REDACTED], in force, and Mr. Enrique Fernández Goenaga, of legal age, of Spanish nationality, with domicile for these purposes at / Serrano, 57, 7th floor, 28006 Madrid, and holder of Spanish ID (D.N.I.) number [REDACTED], in force, who act in their capacity as joint directors of Eurosazor.

- (2) **Grupo Lar Retail Investments, S.L.U.**, 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 (*Grupo Lar Retail*).

Grupo Lar Retail 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 and holder of Spanish ID (D.N.I.) number [REDACTED], in force, who acts in her capacity as joint and several director of Grupo Lar Retail.

- (3) **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 *Offeror*).

The Offeror 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, and Ms. Vanessa 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], in force, who act in their respective representative authority as board member of the Offeror with joint and severally delegated powers in their favor.

El presente compromiso irrevocable (el *Acuerdo*) se suscribe en Madrid, el 11 de julio de 2024:

POR Y ENTRE

- (1) **Eurosazor Activos, S.L.**, sociedad debidamente constituida y existente conforme a las leyes de España, con domicilio social en c/ Serrano, 57, 7ª planta, 28006 Madrid, provista de N.I.F. B-81653834, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 31.062, Folio 42, Hoja M-189.797 (*Eurosazor*).

Eurosazor está debidamente representada por el Sr. Rafael Ortiz Serrano, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en c/ Serrano, 57, 7ª planta, 28006 Madrid, provisto de DNI número [REDACTED], en vigor, y el Sr. Enrique Fernández Goenaga, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en c/ Serrano, 57, 7ª planta, 28006 Madrid, provisto de DNI número [REDACTED], en vigor, que actúan en calidad de administradores mancomunados de Eurosazor.

- (2) **Grupo Lar Retail Investments, S.L.U.**, sociedad debidamente constituida y existente conforme a las leyes de España, con domicilio social en c/ María de Molina, 39, 10ª planta, 28006 Madrid, provista de N.I.F. B-83713792, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 19.081, Folio 158, Hoja M-333.671. (*Grupo Lar Retail*).

Grupo Lar Retail está debidamente representada por la Sra. María Isabel Plaza Hernández, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en c/ María de Molina, 39, 10ª planta, 28006 Madrid, provista de DNI número [REDACTED], en vigor, que actúa en calidad de administradora solidaria de Grupo Lar Retail.

- (3) **Helios RE, S.A.**, sociedad debidamente constituida y existente conforme a las leyes de España, con domicilio social en c/ María de Molina, 39, 10ª planta, 28006 Madrid, con número de identificación fiscal (N.I.F.) español A-10751865, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 43.818, Folio 31, Hoja M-773.283 (el *Oferente*).

El Oferente está debidamente representado por la Sra. María Isabel Plaza Hernández, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en c/ María de Molina, 39, 10ª planta, 28006 Madrid, provista de DNI número [REDACTED], en vigor, y la Sra. Vanessa Gelado Crespo, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Paseo de la Castellana 110, 2º B, 28046, Madrid, provista de DNI número [REDACTED], en vigor, que actúan en su respectiva representación como consejeras del Oferente con facultades delegadas solidariamente a su favor.

Eurosazor, Grupo Lar Retail and the Offeror are collectively referred to herein as the *Parties* and each of them individually as a *Party*.

WHEREAS

- (A) **Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.** is a Spanish public liability company incorporated and existing under the laws of Spain, with registered office at c/ María de Molina, 39, 10th floor, 28006 Madrid, holder of Spanish tax identification number (NIF) A-86918307 and registered with the Commercial Registry of Madrid under Volume (Tomo) 31.907, Page (Folio) 88, Sheet (Hoja) M-574225 (the *Company*).
- (B) The share capital of the Company amounts to EUR 167,385,938 and is represented by 83,692,969 ordinary shares of EUR 2 par value each, fully subscribed and paid-up, all of which are of the same class and pertain to the same series and are represented by book entries (*anotaciones en cuenta*) (the *Shares*). All the Shares are listed on the Barcelona, Bilbao, Madrid and Valencia Stock Exchanges and traded through the Automated Quotation System of such Stock Exchanges (*Sistema de Interconexión Bursátil Español*).
- (C) As of the date hereof, Eurosazor is the sole legal and beneficial owner of 563,265 Shares, free from any liens, encumbrances and third-party rights, freely transferable and representing 0.67% of the total Company's share capital (the *Eurosazor Shares*).
- (D) As of the date hereof, Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. is the sole legal and beneficial owner of 8,466,045 Shares, free from any liens, encumbrances and third-party rights, freely transferable and representing 10.12% of the total Company's share capital, and Mr. Miguel Pereda Espeso is the sole legal and beneficial owner of 30,000 Shares, free from any liens, encumbrances and third-party rights, freely transferable and representing 0.04% of the total Company's share capital (collectively, the mentioned 8,496,045 Shares, representing 10.15% of the total Company's share capital, the *GL Shares* and Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. and Mr. Miguel Pereda Espeso, jointly, the *GL Shareholders*).
- (E) Grupo Lar Retail is an investment vehicle controlled and majority owned by Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.
- (F) The Offeror is a company owned by Hines SC PropCo 37 S.à r.l. at 62.5% of the share capital, and Grupo Lar Retail, which holds the remaining 37.5% of the share capital (the *BidCo Shareholders*).
- (G) On the date hereof, the Offeror's competent bodies intend to adopt the decision to launch a voluntary

Eurosazor, Grupo Lar Retail y el Oferente son denominados colectivamente en este Acuerdo como las *Partes* y cada uno de ellos individualmente como una *Parte*.

MANIFIESTAN

- (A) **Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.** es una sociedad anónima española constituida y existente bajo las leyes de España, con domicilio social en c/ María de Molina, 39, 10^a planta, 28006 Madrid, titular del número de identificación fiscal (NIF) A-86918307 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 31.907, Folio 88, Hoja M-574225 (la *Sociedad*).
- (B) El capital social de la Sociedad asciende a 167.385.938 euros y está representado por 83.692.969 acciones ordinarias de 2 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, todas ellas de la misma clase y pertenecientes a la misma serie y representadas mediante anotaciones en cuenta (las *Acciones*). Todas las Acciones cotizan en las Bolsas de Valores de Barcelona, Bilbao, Madrid y Valencia y se negocian a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español.
- (C) A la fecha del presente Acuerdo, Eurosazor es el titular único y efectivo de 563.265 Acciones, libres de toda carga, gravamen y derechos de terceros, libremente transferibles y representativas del 0,67% del capital social total de la Sociedad (las *Acciones de Eurosazor*).
- (D) A la fecha del presente Acuerdo, Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. es el titular único y efectivo de 8.466.045 Acciones, libres de toda carga, gravamen y derecho de terceros, libremente transmisibles y representativas del 10,12% del total del capital social de la Sociedad, y D. Miguel Pereda Espeso es el titular único y efectivo de 30.000 Acciones, libres de toda carga, gravamen y derecho de terceros, libremente transmisibles y representativas del 0,04% del total del capital social de la Sociedad. (conjuntamente, las mencionadas 8.496.045 Acciones, representativas del 10,15% del total capital social de la Sociedad serán referidas como las *Acciones GL* y Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. y D. Miguel Pereda Espeso, conjuntamente, serán referidos como los *Accionistas GL*).
- (E) Grupo Lar Retail es un vehículo de inversión controlado y participado mayoritariamente por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.
- (F) El Oferente es una sociedad participada en un 62,5% por Hines SC PropCo 37 S.à r.l. y en un 37,5% por Grupo Lar Retail (los *Accionistas Bidco*).
- (G) En la fecha del presente Acuerdo, los órganos competentes del Oferente tienen la intención de adoptar la decisión de formular una oferta pública

takeover offer for all of the Shares of the Company (the *Offer*).

- (H) On the date hereof, the Offeror, the BidCo Shareholders and the GL Shareholders are entering into a contribution agreement whereby the Contributing Shareholders have assumed the irrevocable undertaking not to accept the Offer with the GL Shares and instead to contribute the GL Shares to Grupo Lar Retail, and Grupo Lar Retail has assumed the irrevocable undertaking to contribute the GL Shares to the Offeror, both contributions taking place immediately upon settlement of the Offer.
- (I) The Parties have agreed to give on the date hereof certain irrevocable and unconditional undertakings in connection with the Offer, the acceptance of the Offer by Eurosazor with the Eurosazor Shares and the reinvestment by Eurosazor of the full proceeds of the sale of the Eurosazor Shares in the Offer (the *Eurosazor Shares Proceeds*) in Grupo Lar Retail, all of which in accordance with the terms of this Agreement.

Now, therefore, the Parties agree to enter into this Agreement as follows:

CLAUSES

1. LAUNCHING OF THE OFFER

Launching of the Offer

- 1.1 The Offeror confirms its intention to launch the Offer on the Key Offer Terms set forth in Clause 1.7 and in accordance with the provisions of Royal Decree 1066/2007, of 27 July, on the regime of takeover bids (the *Takeover Regulations*) and the terms and conditions of this Agreement.
- 1.2 The Key Offer Terms shall be reflected in the offer announcement (the *Offer Announcement*) to be published by the Offeror in accordance with article 16 of the Takeover Regulations, subject to any amendments as may be expressly required by the Spanish Securities Commission (*Comisión Nacional del Mercado de Valores*) (the *CNMV*).
- 1.3 Following publication of the Offer Announcement, which shall be published promptly after the execution of this Agreement, the Offeror will proceed with the filing with the CNMV of the relevant authorisation request in accordance with article 17 of the Takeover Regulations (the *Authorisation Request*) as soon as possible and in any case within the statutory period of one month after the date of the publication of the Offer Announcement.
- 1.4 Subject to Clause 1.3 above, the terms and conditions of the Offer and the final content of the

de adquisición voluntaria por la totalidad de las Acciones de la Sociedad (la *Oferta*).

- (H) A la fecha del presente Acuerdo, el Oferente, los Accionistas Bidco y los Accionistas GL han suscrito un acuerdo de aportación por el que los Accionistas GL han asumido el compromiso irrevocable de no aceptar la Oferta con las Acciones GL y, en su lugar, aportar las Acciones GL a Grupo Lar Retail, y Grupo Lar Retail ha asumido el compromiso irrevocable de aportar las Acciones GL al Oferente, teniendo lugar ambas aportaciones inmediatamente tras la liquidación de la Oferta.
- (I) Las Partes han acordado asumir en la fecha del presente Acuerdo ciertos compromisos irrevocables e incondicionales en relación con la Oferta, la aceptación de la Oferta por las Acciones de Eurosazor y la reinversión por Eurosazor de la totalidad de los ingresos obtenidos de la venta de las Acciones de Eurosazor en la Oferta (el *Producto de las Acciones Eurosazor*) y la aportación de las Acciones de Eurosazor por parte de Eurosazor, todo ello de conformidad con los términos del presente Acuerdo.

Por consiguiente, las Partes acuerdan suscribir el presente Acuerdo de la siguiente manera:

CLÁUSULAS

1. FORMULACIÓN DE LA OFERTA

Formulación de la oferta

- 1.1 El Oferente confirma su intención de formular la Oferta en los Principales Términos de la Oferta previstos en la Cláusula 1.7 y de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (el *Real Decreto de OPAs*) y los términos y condiciones del presente Acuerdo.
- 1.2 Los Principales Términos de la Oferta se reflejarán en el anuncio de la oferta (el *Anuncio de la Oferta*) que publicará el Oferente de conformidad con el artículo 16 del Real Decreto de OPAs, sin perjuicio de las modificaciones que expresamente pueda requerir la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la *CNMV*).
- 1.3 Tras la publicación del Anuncio de la Oferta, que se publicará inmediatamente después de la suscripción del presente Acuerdo, el Oferente procederá a la presentación ante la CNMV de la correspondiente solicitud de autorización de conformidad con el artículo 17 del Real Decreto de OPAs (la *Solicitud de Autorización*) a la mayor brevedad posible y, en todo caso, dentro del plazo legal de un mes desde la fecha de publicación del Anuncio de la Oferta.
- 1.4 Sin perjuicio de lo dispuesto en la Cláusula 1.3 anterior, los términos y condiciones de la Oferta y

Offer prospectus will be in such form as the Offeror considers appropriate or necessary in order to obtain the authorisation of the Offer by the CNMV and/or to achieve a successful outcome of the Offer (any potential amendments may include, but are not limited to, removing any conditions, decreasing the acceptance threshold of the Acceptance Condition (as defined below) and/or extending the acceptance period set out in Clause 1.7(c) by up to seventy (70) calendar days, provided that any such amendments are in compliance with the Takeover Regulations and any indications given by the CNMV).

- 1.5 Together with the Authorisation Request, or otherwise no later than seven (7) Business Days following the date on which the Authorisation Request is filed with the CNMV, the Offeror shall file with the CNMV any ancillary documents required pursuant to article 20 of the Takeover Regulations.
- 1.6 The Parties will cooperate with each other in order to provide the Offeror with the necessary information and assistance so that it may comply with the undertakings in this Clause 1.

Terms of the Offer

- 1.7 The Offer is intended to be launched in accordance with the following key terms and conditions (the *Key Offer Terms*):
 - (a) The Offer will be launched for all the Shares except for the GL Shares, which will be immobilised, i.e., the Offer will be effectively addressed to 75,196,924 Shares, representing 89.85% of the share capital of the Company;
 - (b) The consideration for the acquisition of the Shares will be fully paid in cash and, subject to Clause 1.10 below, will amount to EUR 8.10 per Share (the *Offer Price*);
 - (c) The acceptance period will be, in principle, 30 calendar days;
 - (d) The Offer will be subject to the following conditions (the *Offer Conditions*):
 - (i) acceptance of the Offer by at least 42,399,617 shares in the Company which, on the date hereof, represent approximately 56.38% of the shares to which the Offer is effectively addressed to (that is, excluding the GL Shares). The fulfilment of this condition will enable the Offeror to apply the exception to the obligation to launch a follow-on mandatory offer pursuant to article 8.f) of Royal Decree 1066/2007 (the *Acceptance Condition*).

el contenido final del folleto de la Oferta tendrán la forma que el Oferente considere adecuada o necesaria para obtener la autorización de la Oferta por parte de la CNMV y/o para lograr el buen fin de la Oferta (las posibles modificaciones podrán incluir, a título meramente enunciativo y no limitativo, la eliminación de cualquier condición, la disminución del umbral de aceptación de la Condición de Aceptación (tal y como se define más adelante) y/o la ampliación del plazo de aceptación establecido en la Cláusula 1.8(d) hasta en setenta (70) días naturales, siempre que dichas modificaciones sean conformes con el Real Decreto de OPAs y con las indicaciones de la CNMV).

- 1.5 Junto con la Solicitud de Autorización, o en otro caso no más tarde de los siete (7) Días Hábiles siguientes a la fecha de presentación de la Solicitud de Autorización ante la CNMV, el Oferente presentará ante la CNMV cualesquiera documentos complementarios requeridos de conformidad con el artículo 20 del Real Decreto de OPAs.
- 1.6 Las Partes cooperarán entre sí para proporcionar al Oferente la información y asistencia necesaria para que pueda cumplir los compromisos de la presente Cláusula 1.

Términos de la Oferta

- 1.7 Se tiene intención de formular la Oferta de acuerdo con los siguientes términos y condiciones principales (los *Principales Términos de la Oferta*):
 - (a) La Oferta se formulará por todas las Acciones excepto por las Acciones GL, que se inmovilizarán, es decir, la Oferta se dirigirá efectivamente a 75.196.924 Acciones, representativas del 89,85% del capital social de la Sociedad;
 - (b) La contraprestación por la adquisición de las Acciones se abonará íntegramente en efectivo y, sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula 1.10 siguiente, ascenderá a 8,10 euros por Acción (el *Precio de Oferta*);
 - (c) El plazo de aceptación será, en principio, de 30 días naturales;
 - (d) La Oferta estará sujeta a las siguientes condiciones (las *Condiciones de la Oferta*):
 - (i) la aceptación de la Oferta por, al menos, 42.399.617 acciones de la Sociedad, que en el día de hoy representan aproximadamente el 56,38% de las acciones a las que efectivamente se dirige la Oferta (esto es, excluyendo las Acciones GL). El cumplimiento de esta condición permitirá al Oferente acogerse a la excepción a la obligación de formular una oferta pública de adquisición de acciones obligatoria de conformidad con

Nevertheless, if the CNMV confirms the consideration of the Offer Price as an equitable price, the exception to the obligation to launch a follow-on mandatory offer pursuant to article 8.f) of Royal Decree 1066/2007 will apply for this reason and, in that case, the minimum acceptance level set forth above will be deemed automatically reduced to the acceptance of the Offer by at least 37,598,462 shares in the Company, which, at the date of this announcement, represent 50% of the shares to which the Offer is effectively addressed to (that is, excluding the GL Shares).

- (ii) Obtaining the unconditional authorisation or tacit non-opposition as a result of the expiration of the applicable waiting period of the economic concentration resulting from the Offer by the Spanish competition authority (*Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia*).

- (iii) The Company and/or its subsidiaries do not carry out any of the following actions (the *Ordinary Course Condition*):

- (A) The Company, before the end of the acceptance period of the Offer, (i) not having approved to amend, its bylaws in order to substitute or substantially modify the corporate purpose, to increase or reduce the share capital, to raise the quorum for constitution or majorities required for the approval of resolutions of the shareholders' meeting or the board of directors or to establish additional requirements to be appointed as director of the Company or limits on the voting rights of shareholders, provided that as a result of any such resolution to amend the bylaws it would not be possible for the Offeror, after settlement of the Offer, to approve at a general meeting the reversal of any such amendment with a majority of 50% plus one share of the share capital; and (ii) the Company not having waived the SOCIMI regime.

- (B) The Company not having agreed, before the end of the acceptance

lo previsto en el artículo 8.f) del Real Decreto 1066/2007 (*Condición de Aceptación*).

No obstante, si la CNMV confirma la consideración del Precio de la Oferta como precio equitativo, será de aplicación por este motivo la excepción a la obligación de formular una oferta pública de adquisición obligatoria de acciones y, en tal caso, el nivel mínimo de aceptación indicado anteriormente se entenderá automáticamente reducido a la aceptación de la Oferta por, al menos, 37.598.462 acciones de la Sociedad, que a fecha de este anuncio representan el 50% de las acciones a las que efectivamente se dirige la Oferta (esto es, excluyendo las Acciones GL).

- (ii) Obtención de la autorización, o no oposición tácita como resultado del vencimiento del plazo de espera aplicable, sin sujeción al cumplimiento de condiciones, de la concentración económica resultante de la Oferta por parte de la autoridad de defensa de la competencia española (*Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia*).

- (iii) La Sociedad y/o sus filiales no lleven a cabo ninguna de las siguientes actuaciones (la *Condición de Curso Ordinario*):

- (A) Que la Sociedad 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 la Sociedad 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 la Sociedad no haya acordado, antes de que finalice el plazo de

period of the Offer, a merger, spin off, winding up or global assignment of assets and liabilities of the Company or its group.

- (C) The net financial debt of the Company's group on the date before the end of the acceptance period of the Offer does not exceed the amount of net financial debt publicly reported by the Company in the Q1 2024 Business Update published on 24 May 2024, except for increases in such net financial debt arising in the ordinary course of business for the maintenance, improvement or repositioning (capex) of its assets or the general corporate needs of the Company and its group which are freely repayable in advance without giving rise to any associated fees or cancellation costs (including any fees or cancellation costs), improvement or repositioning (capex) of its assets or general corporate needs of the Company and its group that are freely repayable in advance without giving rise to fees or associated cancellation costs (except for those that, if applicable, may correspond to the settlement of the hedging instruments contracted on such debt).

- (D) The Company and its subsidiaries not having carried out (or agreeing to carry out), before the end of the acceptance period of the Offer, any acquisition of new real estate assets or any sale or encumbrance of any of their real estate assets (i.e., that the perimeter of the real estate assets of the Target Company and its subsidiaries -9 shopping centres and 3 retail parks- does not vary before the end of the acceptance period of the Offer).

- 1.8 If the squeeze-out thresholds set forth in article 47 of the Takeover Regulations are reached, the Offeror's intention will be to exercise the squeeze-out right.
- 1.9 The above shall be understood without prejudice to the Offeror's right in accordance with the Takeover Regulations to unilaterally waive at any time, whether in whole or in part and to the extent legally permitted, any Offer Condition.
- 1.10 The Offer Price has been determined on the basis that the Company shall not declare or pay any distribution of dividends, reserves, premium or any

aceptación de la Oferta, una fusión, escisión, liquidación o cesión global de activo y pasivo de la Sociedad o de su grupo.

- (C) Que la deuda financiera neta del Grupo de la Sociedad el día anterior a la finalización del plazo de aceptación de la Oferta no exceda del importe de la deuda financiera neta públicamente reportada por la Sociedad 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 la Sociedad 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 la Sociedad y sus filiales no hayan realizado (o acordado realizar), antes de que finalice el plazo de aceptación de la Oferta, ninguna adquisición de nuevos activos inmobiliarios ni ninguna venta o gravamen de cualquiera de sus activos inmobiliarios (es decir, que el perímetro de los activos inmobiliarios de la Sociedad Afectada y sus filiales -9 centros comerciales y 3 parques comerciales- no varíe antes de que finalice el plazo de aceptación de la Oferta).

- 1.8 Si se alcanzan los umbrales para el ejercicio del derecho de venta forzosa (squeeze-out) establecidos en el artículo 47 del Real Decreto de OPAs, el Oferente ejercerá el derecho de venta forzosa (squeeze-out right).
- 1.9 Lo anterior se entenderá sin perjuicio del derecho del Oferente, de conformidad con el Real Decreto de OPAs, a renunciar unilateralmente en cualquier momento, en todo o en parte y en la medida legalmente permitida, a cualquier Condición de la Oferta.
- 1.10 El Precio de la Oferta se ha determinado sobre la base de que la Sociedad no declarará ni pagará ninguna distribución de dividendos, reservas,

equivalent form of equity distribution of any kind, whether ordinary or extraordinary, to its shareholders (a *Shareholder Distribution*) between the date hereof and the settlement date of the Offer (the *Offer Settlement Date*). Accordingly, should the Company declare or pay a Shareholder Distribution to its shareholders during such period, the Offer Price shall be reduced by an amount equal to the gross amount per Share to be paid to the shareholders as a result of such Shareholder Distribution.

Withdrawal of the Offer

- 1.11 The Offeror may, at its sole discretion, withdraw the Offer once launched upon the occurrence of any of the events provided in the Takeover Regulation.

2. UNDERTAKINGS OF EUROSAZOR IN CONNECTION WITH THE OFFER

Acceptance of the Offer with the Eurosazor Shares and reinvestment

- 2.1 Eurosazor hereby irrevocably and unconditionally undertakes:
 - 2.1.1 To accept the Offer with respect to all the Eurosazor Shares (even in the event of competing takeover bids which offer a consideration higher than the Offer Price, whether in the form of cash or as an exchange of shares or as mix of cash and shares) within the first 5 stock exchange trading days (*días hábiles bursátiles*) of the Offer Term and further undertakes not to revoke such acceptance, except where:
 - (i) the Offeror decides to refrain from launching the Offer or withdraws the Offer; or
 - (ii) the CNMV does not authorize the Offer.
 - 2.1.2 Under no circumstances other than the Offer being (i) not launched by the Offeror in accordance with the terms set forth in this Agreement, or (ii) withdrawn by the Offeror (and, in this case, only when the Offer has been effectively withdrawn), or (iii) not authorized by the CNMV (and, in this case, only when such non-authorization is irrevocable), may Eurosazor accept any third party offer in relation to the Eurosazor Shares.
- 2.2 Eurosazor irrevocably undertakes to reinvest the Eurosazor Shares Proceeds in Grupo Lar Retail, by contributing such amount to Grupo Lar Retail immediately following settlement of the Offer, simultaneously and *pari passu* with the contribution of the GL Shares by the GL Shareholders to Grupo Lar Retail. In consideration for such cash contribution of the Eurosazor Shares Proceeds, Eurosazor will receive newly issued ordinary shares (*participaciones sociales*) in Grupo Lar Retail (*pari passu* with the GL Shareholders for their

primas o cualquier otra forma equivalente de distribución de fondos propios de cualquier tipo, ya sea ordinaria o extraordinaria, a sus accionistas (una *Distribución a los Accionistas*) entre la fecha del presente Acuerdo y la fecha de liquidación de la Oferta (la *Fecha de Liquidación de la Oferta*). En consecuencia, en caso de que la Sociedad declare o pague una Distribución a los Accionistas durante dicho periodo, el Precio de la Oferta se reducirá en un importe igual al importe bruto por Acción que deba pagarse a los accionistas como consecuencia de dicha Distribución a los Accionistas.

Retirada de la Oferta

- 1.11 El Oferente podrá, a su sola discreción, retirar la Oferta una vez formulada al producirse cualquiera de los supuestos previstos en el Real Decreto de OPAs.

2. COMPROMISOS DE EUROSAZOR EN RELACIÓN CON LA OFERTA

Aceptación de la Oferta con las Acciones de Eurosazor y reinversión

- 2.1 En virtud del presente Acuerdo, Eurosazor se compromete irrevocable e incondicionalmente:
 - 2.1.1. Aceptar la Oferta respecto de la totalidad de las Acciones de Eurosazor (incluso en caso de ofertas públicas de adquisición competidoras que ofrezcan una contraprestación superior al Precio de la Oferta, ya sea en forma de efectivo o como canje de acciones o como mezcla de efectivo y acciones) dentro de los 5 primeros *días hábiles bursátiles* de la Vigencia de la Oferta y se compromete, además, a no revocar dicha aceptación, salvo en el caso de que:
 - (i) el Oferente decida abstenerse de lanzar la Oferta o retire la Oferta; o
 - (ii) la CNMV no autorice la Oferta.
 - 2.1.2 En ningún caso distinto de que la Oferta (i) no sea lanzada por el Oferente en los términos previstos en este Acuerdo, o (ii) sea retirada por el Oferente (y, en este caso, sólo cuando la Oferta haya sido efectivamente retirada), o (iii) no sea autorizada por la CNMV (y, en este caso, sólo cuando dicha no autorización sea irrevocable), Eurosazor podrá aceptar ninguna oferta de terceros en relación con las Acciones de Eurosazor.
- 2.2 Eurosazor se compromete irrevocablemente a reinvertir el Producto de las Acciones de Eurosazor en Grupo Lar Retail, aportando dicho importe a Grupo Lar Retail inmediatamente tras la liquidación de la Oferta, simultáneamente y *pari passu* con la aportación de las Acciones GL por los Accionistas GL a Grupo Lar Retail. En contraprestación por la aportación en efectivo del Producto de las Acciones de Eurosazor, Eurosazor recibirá participaciones sociales de nueva emisión de Grupo Lar Retail (*pari passu* con los

contribution of the GL Shares to Grupo Lar Retail representing a minority stake in such company (the **Reinvestment**). It is hereby stated that the implicit valuation of the underlying Target Company shares for the purposes of the Reinvestment to be made by Eurosazor through Grupo Lar Retail shall be the Offer Price.

Voting rights attached to the Eurosazor Shares

2.3 Eurosazor hereby irrevocably and unconditionally undertakes to exercise or procure the exercise of the votes attached to its Eurosazor Shares for the purposes of allowing and assisting the implementation of the Offer on the terms and conditions set forth in the Key Offer Terms, and further in the Offer Announcement, and any transactions related to the Offer and against resolutions which (if passed) might result in any of the Ordinary Course Conditions not being fulfilled or which might impede or frustrate the Offer, in any way, proposed at any General Shareholders' Meeting or Extraordinary Shareholders' Meeting of the Company.

2.4 The obligation set out above, shall also include the obligation to take the relevant action towards the calling of the Company's body responsible for deciding on such matter and towards the inclusion of the relevant matter in the agenda for the meeting as well as the obligation to attend, present or duly represented, the relevant meeting.

Collaboration

2.5 Each of the Parties hereby irrevocably and unconditionally undertakes to provide in a timely manner both the Offeror and the CNMV with any necessary information and documents within the relevant Party's control and which are required in the context of the Offer at all times during the processing of the Offer by the CNMV, and until its settlement, for the purposes of the successful completion of the Offer, and to do or procure the doing of all acts and/or execute or procure the execution of all documents necessary or desirable for giving full effect of the Reinvestment and the provisions of this Agreement.

3. NO DEALING IN SHARES (STANDSTILL)

3.1 Without prejudice to the provisions set forth in clause 2.1 above, Eurosazor hereby expressly, irrevocably and unconditionally undertakes not to, and cause any person related to it for the purposes of the Takeover Regulations (in particular in article 5 of the Takeover Regulations) not to, deal in any Shares and, in particular, not to subscribe, purchase, sell, transfer, swap or otherwise acquire or dispose of any Shares, financial instruments having as

Accionistas GL por su aportación de las Acciones GL a Grupo Lar Retail) representativa de una participación minoritaria en dicha sociedad (la **Reinversión**). Se hace constar que la valoración implícita de las acciones subyacentes de la Sociedad a efectos de la Reinversión a realizar por Eurosazor a través de Grupo Lar Retail será el Precio de Oferta.

Derechos de voto vinculados a las Acciones de Eurosazor

2.3 Eurosazor se compromete irrevocable e incondicionalmente a ejercer o procurar el ejercicio de los derechos de voto inherentes a las Acciones de Eurosazor a los efectos de permitir y asistir la implementación de la Oferta en los términos y condiciones establecidos en los Principales Términos de la Oferta, y además en el Anuncio de la Oferta, y cualesquiera actuaciones relacionadas con la Oferta y en contra de los acuerdos que (de ser aprobados) pudieran resultar en el incumplimiento de cualquiera de las Condiciones de Curso Ordinario o que pudieran impedir o frustrar, de cualquier modo, la Oferta, propuestos en cualquier Junta General de Accionistas o Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad.

2.4 La obligación antes señalada, comprenderá también la obligación de realizar las gestiones pertinentes para la convocatoria del órgano de la Sociedad competente para decidir sobre dicho asunto y su inclusión en el orden del día de la reunión, así como la obligación de asistir, presente o debidamente representado, a la reunión de que se trate.

Colaboración

2.5 Cada una de las Partes se compromete irrevocable e incondicionalmente a proporcionar, en tiempo y forma, tanto al Oferente como a la CNMV, cuanta información y documentación sea necesaria, esté en su poder y sea requerida en el contexto de la Oferta, en todo momento durante la tramitación de la Oferta por la CNMV, y hasta su liquidación, para el buen fin de la Oferta, y realizar o procurar que se realicen todos los actos y/o ejecutar o procurar la ejecución de todos los documentos necesarios o convenientes para dar pleno efecto a la Reinversión y a las disposiciones del presente Acuerdo.

3. NO NEGOCIACIÓN SOBRE LAS ACCIONES (STANDSTILL)

3.1 Sin perjuicio de lo previsto en la cláusula 2.1 anterior, en virtud del presente Acuerdo, Eurosazor se compromete de forma expresa, irrevocable e incondicional a no negociar con Acciones y, en particular, a no suscribir, comprar, vender, transferir, permutar o de cualquier otra forma adquirir o enajenar Acciones, instrumentos financieros que tengan como activo subyacente Acciones o derechos vinculados a las Acciones, o

underlying asset Shares or rights attached to the Shares, or the voting or economic rights attached to them; nor create any charges, pledges, liens, encumbrances or in any way purchase, subscribe or grant any right over Shares or the voting or economic rights attached to them. This undertaking shall remain in force until the earlier of (i) the date on which the Offer is effectively withdrawn by the Offeror in accordance with the Takeover Regulations or its authorisation is denied by the CNMV, or (ii) the date on which the Reinvestment is executed.

4. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES

Representations and warranties of the Parties

4.1 Each of Eurosazor, Grupo Lar Retail and the Offeror represents, warrants and undertakes (with respect to itself only and so far as applicable) as follows:

- (a) Each of the Parties are validly incorporated, in existence and duly registered under the laws of its jurisdiction and has full power to conduct its business as conducted as at the date of this Agreement.
- (b) Each of the Parties has obtained all corporate authorizations and all other governmental, statutory, regulatory or other consents, licenses and authorizations required to enter into and perform its obligations under this Agreement.
- (c) The entry into and performance by each of the Parties of this Agreement will not (i) breach any provision of its articles of association or equivalent constitutional documents; or (ii) result in a breach of any laws or regulations in its jurisdiction of incorporation; or (iii) breach any agreement or undertaking by which it is bound; or (iv) breach any order, decree or judgment of any court or any governmental or regulatory authority.
- (d) This Agreement has been duly executed by each of the Parties and is valid, binding and enforceable against it in accordance with the terms of this Agreement.
- (e) Eurosazor is entitled to accept the Offer in accordance with this Agreement and to contribute the Eurosazor Shares Proceeds to Grupo Lar Retail on the terms and conditions provided for in this Agreement.
- (f) Grupo Lar Retail is able to receive the Eurosazor Shares from Eurosazor by means of an in-kind contribution and to then

los derechos de voto o económicos vinculados a las mismas, y a hacer que cualquier persona relacionada con ella a los efectos del Real Decreto de OPAs (en particular, en el artículo 5 del Real Decreto de OPAs) se abstenga de hacerlo; ni crear cargas, prendas, derechos de retención o gravámenes o, de cualquier modo, comprar, suscribir o conceder cualquier derecho sobre las Acciones o los derechos de voto o económicos vinculados a ellas. Este compromiso permanecerá en vigor hasta la primera de las siguientes fechas: (i) la fecha en que la Oferta sea efectivamente retirada por el Oferente de conformidad con el Real Decreto de OPAs o su autorización sea denegada por la CNMV, o (ii) la fecha en que la Reinversión sea realizada.

4. DECLARACIONES Y GARANTÍAS

Declaraciones y garantías de las Partes

4.1 Cada uno de Eurosazor, Grupo Lar Retail y el Oferente declara, garantiza y se compromete (únicamente con respecto a sí mismo y en la medida en que sea aplicable) a lo siguiente:

- (a) Cada una de las Partes está válidamente constituida, existe y está debidamente registrada conforme a las leyes de su jurisdicción y tiene plenos poderes para llevar a cabo sus negocios tal y como los lleva a cabo en la fecha de este Acuerdo.
- (b) Cada una de las Partes ha obtenido todas las autorizaciones corporativas y todos los demás consentimientos, licencias y autorizaciones gubernamentales, estatutarios, reglamentarios o de otro tipo necesarios para suscribir y cumplir sus obligaciones en virtud del presente Acuerdo.
- (c) La celebración y ejecución del presente Acuerdo por cada una de las Partes no infringirá (i) ninguna disposición de sus estatutos o documentos de constitución equivalentes; (ii) ninguna ley o reglamento de su jurisdicción de constitución; (iii) ningún acuerdo o compromiso por el que esté obligada; ni (iv) ninguna orden, decreto o sentencia de ningún tribunal o autoridad gubernamental o reguladora.
- (d) El presente Acuerdo ha sido debidamente ejecutado por cada una de las Partes y es válido, vinculante y exigible frente a ella de conformidad con los términos del presente Acuerdo.
- (e) Eurosazor tiene derecho a aceptar la Oferta de conformidad con este Acuerdo y a aportar el Producto de las Acciones de Eurosazor a Grupo Lar Retail en los términos y condiciones previstos en este Acuerdo.
- (f) Grupo Lar Retail puede recibir las Acciones de Eurosazor por parte de Eurosazor mediante una aportación en especie y aportar

immediately contribute to the Offeror the Eurosazor Shares on the terms and conditions provided for in this Agreement.

- (g) Each of the Parties are neither insolvent nor bankrupt under the laws of its jurisdiction of incorporation, nor unable to pay its debts as they fall due or has proposed or is liable to any arrangement (whether by court process or otherwise) under which its creditors (or any group of them) would receive less than the amounts due to them. There are no proceedings in relation to any compromise or arrangement with creditors or any winding up, bankruptcy or insolvency proceedings concerning any of the Parties and no events have occurred which would justify such proceedings.
- (h) The Offeror is entitled to purchase and acquire the Shares on the terms and conditions provided for in this Agreement.
- (i) Eurosazor is the legal and beneficial owner of its Eurosazor Shares, which as at the time of acceptance of the Offer will be free from all liens, charges, encumbrances options and other interests and third-party rights of any nature whatsoever and include all the rights attached to them, including the voting rights and the right to all dividends declared, made or paid hereafter.
- (j) Eurosazor, nor any person acting in concert with it, owns any Shares in the Company other than the Eurosazor Shares, or otherwise is able to control the exercise of rights attaching to, any Shares or other securities in the Company (other than the Eurosazor Shares).
- (k) Eurosazor nor any person acting in concert with it has during the twelve (12) months immediately prior to the date of this Agreement acquired or transferred any Shares in the Company for a consideration exceeding the Offer Price.

4.2 Each of the above representations and warranties will be true and accurate and not misleading as at the Offer settlement date as if repeated on the Offer settlement date (subject to the Offeror owning Shares in the Company as a result of the settlement of the Offer).

5. BREACH

- 5.1 Without prejudice to any other rights or remedies which either Party may have, any breach by the

inmediatamente al Oferente las Acciones de Eurosazor en los términos y condiciones previstos en el presente Acuerdo.

- (g) Cada una de las Partes no está en una situación de insolvencia ni está en concurso de acreedores según las leyes de su jurisdicción de constitución, ni es incapaz de pagar sus deudas a su vencimiento ni ha propuesto ni está sujeta a ningún acuerdo (ya sea por proceso judicial o de otro tipo) en virtud del cual sus acreedores (o cualquier grupo de ellos) recibirían cantidades inferiores a las que se les adeudan. No existe ningún procedimiento en relación con cualquier compromiso o acuerdo con los acreedores o cualquier procedimiento de liquidación, quiebra o insolvencia que afecte a cualquiera de las Partes y no se han producido acontecimientos que pudieran justificar tales procedimientos.
- (h) El Oferente está facultado para comprar y adquirir las Acciones en los términos y condiciones previstos en el presente Acuerdo.
- (i) Eurosazor es el titular único y efectivo de las Acciones de Eurosazor, que en el momento de aceptación de la Oferta estarán libres de todo gravamen, carga, opción de gravamen y otros intereses y derechos de terceros de cualquier naturaleza e incluyen todos los derechos inherentes a las mismas, incluidos los derechos de voto y el derecho a todos los dividendos declarados, realizados o pagados en lo sucesivo.
- (j) Ni Eurosazor ni ninguna persona que actúe de concierto con ella, posee Acciones de la Sociedad distintas de las Acciones de Eurosazor, o puede controlar de otro modo el ejercicio de los derechos inherentes a cualesquiera Acciones u otros valores de la Sociedad (distintos de las Acciones de Eurosazor).
- (k) Ni Eurosazor ni ninguna persona que actúe de concierto con ella ha adquirido o transmitido, durante los doce (12) meses inmediatamente anteriores a la fecha del presente Acuerdo, Acciones de la Sociedad por una contraprestación superior al Precio de Oferta.

4.2 Cada una de las declaraciones y garantías anteriores serán veraces y exactas y no inducirán a error en la fecha de liquidación de la Oferta como si se repitieran en la fecha de liquidación de la Oferta (siempre que el Oferente sea titular de Acciones de la Sociedad como consecuencia de la liquidación de la Oferta).

5. INCUMPLIMIENTO

- 5.1 Sin perjuicio de cualesquiera otros derechos o recursos que puedan corresponder a cualquiera de

other Party of any of its undertakings under this Agreement shall entitle the non-breaching Party to claim from the breaching Party:

- (a) the specific performance of the breached undertaking, jointly with the payment of the damages caused; or
- (b) the termination of this Agreement,

in both cases (a) and (b) jointly with the payment of the damages caused.

6. ANNOUNCEMENTS

- 6.1 Eurosazor nor any of its affiliates shall make any announcement in connection with the possibility, existence, subject matter, content, terms and conditions or Parties to this Agreement without the prior written approval of the Offeror.
- 6.2 The Parties acknowledge and agree that the Offeror shall be entitled to describe the terms of this Agreement in the Offer Announcement, the Offer Document and in any other document which is ancillary to the Offer, as well as to include a copy of this Agreement as an annex to the Offer Document.

7. NO ASSIGNMENT

- 7.1 No Party may, without the prior written consent of the other Party, assign, grant any security interest over, or otherwise transfer the benefit of the whole or any part of this Agreement.
- 7.2 No party may, without the prior written consent of the other Party, assign its rights and obligations deriving from this Agreement to any other person.

8. TERMINATION

- 8.1 Unless terminated earlier in accordance with its terms, this Agreement will be in force from the date hereof until the earlier of:
 - 8.1.1 the date on which the Reinvestment is successfully completed; and
 - 8.1.2 the date on which:
 - (a) the Offeror withdraws the Offer in accordance with the Takeover Regulations;
 - (b) the authorization of the Offer is denied by the CNMV or the Offer is otherwise not settled.
- 8.2 If this Agreement is terminated in accordance with Clause 8, Clauses 5, 6 and 9 shall remain fully effective.

9. MISCELLANEOUS

Definitions and interpretation

las Partes, el incumplimiento por la otra Parte de cualquiera de los compromisos asumidos en virtud del presente Acuerdo dará derecho a la Parte no infractora a reclamar a la Parte incumplidora:

- (a) el cumplimiento específico del compromiso incumplido, junto con el pago de los daños y perjuicios causados; o bien
- (b) la terminación del presente Acuerdo,

en ambos casos (a) y (b) conjuntamente con el pago de los daños causados.

6. ANUNCIOS

- 6.1 Ni Eurosazor ni ninguna de sus filiales hará ningún anuncio en relación con la posibilidad, existencia, objeto, contenido, términos y condiciones o Partes de este Acuerdo sin la aprobación previa por escrito del Oferente.
- 6.2 Las Partes reconocen y acuerdan que el Oferente tendrá derecho a describir los términos de este Acuerdo en el Anuncio de la Oferta, en el folleto de la Oferta y en cualquier otro documento accesorio de la Oferta, así como a incluir una copia de este Acuerdo como anexo al folleto de la Oferta.

7. NO CESIÓN

- 7.1 Ninguna de las Partes podrá, sin el consentimiento previo por escrito de la otra Parte, ceder, otorgar en garantía o transferir de cualquier otro modo el beneficio de la totalidad o parte del presente Acuerdo.
- 7.2 Ninguna de las Partes podrá, sin el consentimiento previo por escrito de la otra Parte, ceder sus derechos y obligaciones derivados del presente Acuerdo a ninguna otra persona.

8. TERMINACIÓN

- 8.1 A menos que se resuelva antes de conformidad con sus términos, el presente Acuerdo estará en vigor desde la fecha del mismo hasta la primera de las siguientes fechas:
 - 8.1.1 la fecha en la que se haya completado la Reversión; y
 - 8.1.2 la fecha en la que:
 - (a) el Oferente retire la Oferta de conformidad con el Real Decreto de OPAs;
 - (b) la autorización de la Oferta sea denegada por la CNMV o la Oferta no se liquide de otro modo.
- 8.2 Si el presente Acuerdo se resuelve de conformidad con la cláusula 8, las cláusulas 5, 6 y 9 seguirán siendo plenamente efectivas.

9. MISCELÁNEA

Definiciones e interpretación

9.1 Capitalized words and expressions shall have the meanings respectively ascribed to each of them.

9.2 In this Agreement, unless the context otherwise requires:

- (a) **Business Day** means a day other than Saturday or Sunday or any public holiday in Madrid (Spain) on which retail banks are open for general commercial business;
- (b) **Group** shall be construed in accordance with article 42 of the Spanish Commercial Code (Código de Comercio);
- (c) reference to an affiliate includes any legal entity directly or indirectly controlled by, or controlling, or under the common control with, each of the Parties;
- (d) the headings do not affect the interpretation of this Agreement; and
- (e) references to any Spanish legal term or concept shall, in respect of any jurisdiction other than Spain, be construed as references to the term or concept which most nearly corresponds to it in that jurisdiction.

Whole agreement

9.3 This Agreement contains the whole agreement between the Parties relating to the subject matter of this Agreement at the date hereof to the exclusion of any terms implied by law which may be excluded by contract and supersedes any previous written or oral agreement between the Parties in relation to the matters dealt with in this Agreement.

Variation

9.4 No variation of this Agreement shall be effective unless made in writing and signed by or on behalf of each of the Parties.

Costs

9.5 Each Party shall bear all costs incurred by it in connection with the preparation, negotiation and entry into of this Agreement.

Notices

9.6 Any notice or other communication in connection with this Agreement (each, a *Notice*) shall be:

- (a) in writing and in English;
- (b) delivered by hand, email, fax, registered post or by courier using an internationally recognized courier company.

9.1 Las palabras y expresiones en mayúsculas tendrán el significado que respectivamente se atribuye a cada una de ellas.

9.2 En el presente Acuerdo, salvo que el contexto exija lo contrario:

- (a) **Día hábil** significa un día que no sea sábado o domingo o cualquier día festivo en Madrid (España) en el que los bancos minoristas están abiertos para operaciones comerciales generales;
- (b) **Grupo** se interpretará de conformidad con el artículo 42 del Código de Comercio;
- (c) la referencia a una filial incluye cualquier entidad jurídica controlada directa o indirectamente por cada una de las Partes, o que controle o esté bajo el control común de cada una de ellas;
- (d) los encabezamientos no afectan a la interpretación del presente Acuerdo; y
- (e) las referencias a cualquier término o concepto jurídico español se entenderán, con respecto a cualquier jurisdicción distinta de España, como referencias al término o concepto que más se aproxime al mismo en dicha jurisdicción.

Acuerdo completo

9.3 El presente Acuerdo contiene la totalidad de lo acordado entre las Partes en relación con el objeto del presente Acuerdo en la fecha del mismo, con exclusión de cualesquiera condiciones implícitas en la ley que puedan excluirse por contrato, y sustituye a cualquier acuerdo escrito u oral anterior entre las Partes en relación con los asuntos tratados en el presente Acuerdo.

Modificación

9.4 Ninguna modificación del presente Acuerdo será efectiva a menos que se haga por escrito y esté firmada por cada una de las Partes o en su nombre.

Gastos

9.5 Cada Parte sufragará todos los gastos en que incurra en relación con la preparación, negociación y suscripción del presente Acuerdo.

Notificaciones

9.6 Cualquier notificación u otra comunicación relacionada con el presente Acuerdo (cada una de ellas, una *Notificación*) deberá ser:

- (a) por escrito y en español;
- (b) entrega en mano, por correo electrónico, fax, correo certificado o por mensajería utilizando una empresa de mensajería reconocida internacionalmente.

- 9.7 A Notice to each of the Parties shall be sent to it at the following address, or such other person or address as the relevant Party may notify to the other Party from time to time:

If sent to the Offeror:

To:

Addressees: Ms. María Isabel Hernández Plaza

Address: c/ María de Molina 39, 10th floor, 28006 Madrid

E-mail: [REDACTED]

with a copy to:

Addressee: Ms. Lucía Martínez-Noriega

Address: Paseo de la Castellana 110, 2^oB, 28046, Madrid

E-mail: [REDACTED]

If sent to Eurosazor:

Addressee: Mr. Enrique Fernández Goenaga

Address: c/ Serrano, 57, 7th floor, 28006 Madrid

E-mail: [REDACTED]

If sent to the Grupo Lar Retail:

Addressee: Ms. María Isabel Hernández Plaza

Address: c/ María de Molina 39, 10th floor, 28006 Madrid

E-mail: [REDACTED]

Invalidity

- 9.8 If any provision in this Agreement shall be held to be illegal, invalid or unenforceable in whole or in part, the provision shall apply with whatever deletion or modification is necessary so that the provision is legal, valid and enforceable and gives effect to the commercial intention of the Parties.
- 9.9 To the extent it is not possible to delete or modify the provision, in whole or in part, under Clause 9.8, then such provision or part of it shall, to the extent that it is illegal, invalid or unenforceable, be deemed not to form part of this Agreement and the legality, validity and enforceability of the remainder of this Agreement shall, subject to any deletion or modification made under Clause 9.8, not be affected.

- 9.7 La Notificación a cada una de las Partes se enviará a la siguiente dirección, o a cualquier otra persona o dirección que la Parte en cuestión pueda notificar a la otra Parte de vez en cuando:

Si se envía al Oferente:

A:

Destinatario: Dña. María Isabel Hernández Plaza

Dirección: c/ María de Molina 39, 10^a, 28006 Madrid

E-mail: [REDACTED]

y una copia a:

Destinatario: Dña. Lucía Martínez-Noriega

Dirección: Paseo de la Castellana 110, 2^oB, 28046, Madrid

E-mail: [REDACTED]

Si se envía a Eurosazor:

Destinatario: D. Enrique Fernández

Dirección: c/ Serrano, 57, 7^a planta, 28006 Madrid

E-mail: [REDACTED]

Si se envía a Grupo Lar Retail:

Destinatario: Dña. María Isabel Hernández Plaza

Dirección: c/ María de Molina 39, 10^a, 28006 Madrid

E-mail: [REDACTED]

Nulidad

- 9.8 Si alguna disposición del presente Acuerdo se considerara ilegal, inválida o inaplicable en su totalidad o en parte, la disposición se aplicará con la supresión o modificación que sea necesaria para que la disposición sea legal, válida y aplicable y dé efecto a la intención comercial de las Partes.
- 9.9 En la medida en que no sea posible suprimir o modificar la disposición, en su totalidad o en parte, en virtud de la cláusula 9.8, entonces dicha disposición o parte de ella, en la medida en que sea ilegal, inválida o inaplicable, se considerará que no forma parte de este Acuerdo y la legalidad, validez y aplicabilidad del resto de este Acuerdo, sin perjuicio de cualquier supresión o

Counterparts

- 9.10 This Agreement may be executed in any number of counterparts, and by each Party on separate counterparts. Each counterpart is an original, but all counterparts shall together constitute one and the same instrument. Delivery of a counterpart of this Agreement by electronic mail attachment or telecopy shall be an effective mode of delivery.
- 9.11 In the event the Parties execute this Agreement in counterparts as referred to in Clause 9.10 they shall promptly, following such execution, provide the other Party with signed originals using an internationally recognized courier company.

Governing law and jurisdiction

- 9.12 This Agreement shall be governed by and construed in accordance with Spanish law (derecho común español).
- 9.13 The Parties irrevocably submit to the courts of the city of Madrid (Spain) for the resolution of any dispute, claim or controversy arising out of or in connection with this Agreement, waiving their right to any other jurisdiction.

[Remainder of page intentionally left blank]

modificación realizada en virtud de la cláusula 9.8, no se verán afectadas.

Firma en varios ejemplares

- 9.10 El presente Acuerdo podrá ser suscrito en cualquier número de ejemplares, y por cada Parte en ejemplares separados. Cada ejemplar es un original, pero todos los ejemplares constituirán conjuntamente un único y mismo instrumento. La entrega de un ejemplar del presente Acuerdo por correo electrónico será un modo efectivo de entrega.
- 9.11 En caso de que las Partes ejecuten este Acuerdo en ejemplares como se menciona en la Cláusula 9.10, deberán, inmediatamente después de dicha ejecución, proporcionar a la otra Parte los originales firmados utilizando una empresa de mensajería reconocida internacionalmente.

Ley aplicable y jurisdicción

- 9.12 El presente Acuerdo se regirá e interpretará de conformidad con la legislación española (derecho común español).
- 9.13 Las Partes se someten irrevocablemente a los tribunales de la ciudad de Madrid (España) para la resolución de cualquier disputa, reclamación o controversia que surja de, o en relación con, este Acuerdo, renunciando a su derecho a cualquier otra jurisdicción.

[El resto de la página se ha dejado en blanco intencionadamente]

IN WITNESS THEREOF, this Agreement has been executed on the date first above written and the Parties agree that, for any relevant purposes, the place of execution of the Agreement shall be deemed to be Madrid.

[Signature pages follow]

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, el presente Acuerdo ha sido suscrito en la fecha anteriormente indicada y las Partes acuerdan que, a los efectos pertinentes, el lugar de suscripción del Acuerdo se considerará Madrid.

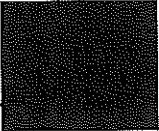
[*Siguen las páginas de firmas*]

SIGNATURE PAGE

EUROSAZOR

SIGNED
for and on behalf of
EUROSAZOR ACTIVOS, S.L.

)
)
)

Signature: 

Name: Rafael Ortiz Serrano

SIGNATURE PAGE

EUROSAZOR

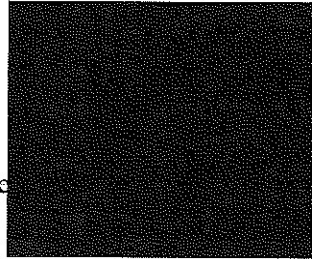
SIGNED

for and on behalf of

EUROSAZOR ACTIVOS, S.L.

)
)
)

Signature

A large black rectangular box redacting the signature.

.....

Name: Enrique Fernández Goenaga

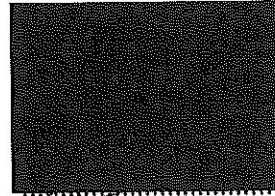
SIGNATURE PAGE

GRUPO LAR RETAIL

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

)
)
)

Signature:

A large black rectangular box redacting the signature.

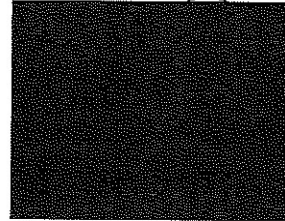
Name: María Isabel Plaza Hernández

SIGNATURE PAGE

THE OFFEROR

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

)
)
)



Signature:

Name: María Isabel Plaza Hernández

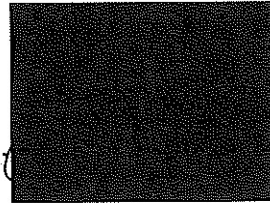
SIGNATURE PAGE

THE OFFEROR

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

)
)
)

Signature:

A large black rectangular box redacting the signature. A small handwritten mark is visible to the right of the box.

Name: Vanesa Gelado Crespo