

Anexo 22

**Copia del Compromiso Irrevocable de Brandes y adenda, redactados en inglés,
junto con traducciones juradas al castellano**

**Irrevocable undertaking agreement to accept a
takeover bid relating to the shares of**

Lar España Real Estate Socimi, S.A.

executed by

of the one part

Brandes Investment Partners, L.P.

as Vendor

and of the other part

Helios RE, S.A.

as Offeror

11 July 2024

Contents

1. Launching of the Offer	3
2. Undertakings of the Vendor in connection with the Offer	6
3. Other undertakings of the Vendor	8
4. Representations and Warranties	9
5. Breach	11
6. Announcements	11
7. No assignment	11
8. Termination	12
9. Miscellaneous	12

Irrevocable undertaking agreement to accept a takeover bid relating to the shares of Lar España Real Estate Socimi, S.A.

On 11 July 2024

Of the one part,

- (1) **Brandes Investment Partners, L.P.**, a limited partnership organized and existing in accordance with the laws of Delaware, United States, with registered office at 4275 Executive Square, 5th Floor, La Jolla, CA 92037, registered as an investment adviser with the Securities and Exchange Commission (the "**Vendor**"), represented in this act by Mr. Brent Woods, of legal age, a United States national, with domicile for these purposes in California, United States and with passport number [REDACTED] He exercises his representative authority as Executive Director of the Vendor.

And of the other part,

- (2) **Helios RE, S.A.**, a Spanish corporation (sociedad anónima), with registered address at calle María de Molina 39 10º, 28006 Madrid, Spain, tax number (N.I.F.) A10751865, and registered with the Madrid Commercial Registry (Registro Mercantil de Madrid) under Volume (Tomo) 43818, Page (Folio) 31 and Sheet (Hoja) M-773283 (the "**Offeror**"), represented in this act 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.

The Vendor and the Offeror shall hereinafter be referred to jointly as the "**Parties**" and individually as a "**Party**".

The Parties mutually acknowledge their legal capacity to execute this agreement ("**Agreement**") and, accordingly,

WHEREAS

- I. Lar España Real Estate Socimi, S.A. is a Spanish public liability company incorporated and existing under the laws of the Kingdom 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 in volume (*tomo*) 31.907, page (*folio*) 88, sheet (*Hoja*) M-574225 (the "**Company**" or "**Target**").
- II. The Company's share capital amounts €167,385,938 and is represented by 83,692,969 ordinary shares of €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*).

- III. The Vendor is a U.S. registered investment adviser that provides discretionary investment advisory services to individuals and institutional investors ("**Vendor Clients**"). Pursuant to its investment authority, the Vendor has purchased Shares of the Company on behalf of certain Vendor Clients. Such Vendor Clients are the beneficial owners of the Shares. For the avoidance of doubt, the Vendor is neither a shareholder of the Company nor a beneficial owner of such Shares. Any reference to the Vendor in this Agreement shall mean the Vendor acting as an investment adviser on behalf of Vendor Clients who are the beneficial owner of Shares.
- IV. As of the date hereof, the Vendor Clients beneficially own 9,039,045 Shares in the Company representing 10.80% of the total share capital of the Company (the "**Vendor's Shares**").
- V. The Offeror is a special purpose company that has been incorporated to launch the Offer and is owned by the following entities: (i) 62.5% of its share capital is indirectly owned by the closed-ended real estate fund Hines European Real Estate Partners III SCSp, and (ii) the remaining 37.5% of the share capital of the Offeror is directly owned by Grupo Lar Retail Investments, S.L. ("**Grupo Lar Retail**"), a Spanish limited liability company (*sociedad de responsabilidad limitada*), an investment vehicle fully controlled and majority-owned by Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. ("**Grupo Lar**").
- VI. Grupo Lar holds 8,466,045 ordinary shares of the Company, representing 10.12% of its share capital and its chairman and chief executive officer (*presidente ejecutivo*), Mr Miguel Pereda Espeso, holds 30,000 Shares of the Company, representing 0.04% of its share capital (together with the Shares held by Grupo Lar referred above, the "**Rollover Shares**"). The Rollover Shares shall be contributed to Grupo Lar Retail and then to the Offeror immediately after settlement of the Offer.
- VII. The Offeror wishes to acquire all the Vendor's Shares as well as any-other Shares the Vendor may acquire or receive on behalf of Vendor Clients (without prejudice to the Vendor standstill provision set out in clause 3.1) from the date of execution of this Agreement until the end of the Offer Term (as defined in clause 1.2(iv)) (these Shares shall be also considered as Vendor's Shares for the purposes of this Agreement), and the Vendor wishes to commit to transfer the Vendor's Shares to the Offeror, in accordance with the terms of this Agreement.
- VIII. The Offeror intends to launch a takeover bid (the "**Offer**") in relation to all the Shares in accordance with the provisions of Royal Decree 1066/2007 (*Real Decreto 1066/2007, de 27 de Julio, sobre el regimen de las ofertas publicas de adquisicion de valores*) ("**Royal Decree 1066/2007**"), and the Vendor has agreed to irrevocably tender the Vendor's Shares under the Offer 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

1.1 General obligation to launch the Offer

Subject to the provisions of clause 1.4, the Offeror will launch the Offer by filing the necessary documentation with the Spanish Securities Market Commission (*Comisión Nacional del Mercado de Valores*) (the “**CNMV**”) for the purposes of obtaining its approval of the relevant offer document (*folleto explicativo*) (the “**Offer Document**”) and the Offer, in accordance with the terms and conditions of this Agreement.

1.2 Terms of the Offer

The Offer will be launched on the following key terms and conditions (the “**Key Offer Terms**”):

- (i) The Offer will be launched for all the Shares except for the Rollover 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.
- (ii) The consideration for the acquisition of the Shares will be fully paid in cash and, subject to the immediately following paragraph, will amount to 8.10 per Share (the “**Offer Price**”).

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.

- (iii) 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 Royal Decree 1066/2007. As a result, the Offeror will not provide the CNMV with a valuation report in accordance with article 10.5 of the Royal Decree 1066/2007 as part of the authorisation request.
- (iv) The acceptance period will be 30 calendar days (the “**Offer Term**”).
- (v) The Offer will be subject to the following conditions (the “**Offer Conditions**”):
 - a. 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).

- b. 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*).
- c. The Company and/or its subsidiaries do not carry out any of the following actions:
 - i. 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.
 - ii. 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.
 - iii. 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).

- iv. 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 above shall be understood without prejudice to the Offeror's right in accordance with the Royal Decree 1066/2007 to unilaterally waive at any time, whether in whole or in part and to the extent legally permitted, any Offer Condition.

- (vi) If the squeeze-out thresholds set forth in article 47 of the Royal Decree 1066/2007 are reached, the Offeror's intention will be to exercise the squeeze-out right.

1.3 Filing of the authorization request in respect of the Offer and the Offer Document

- (i) The Offeror undertakes to:
 - (a) publish the previous announcement (the "**Offer Announcement**") referred to in article 16 of Royal Decree 1066/2007 as soon as possible following the date of execution of this Agreement, and
 - (b) within one month after the date of the Offer Announcement, file with the CNMV the relevant request for the authorization of the Offer (the "**Offer Authorization**") in accordance with article 17 of Royal Decree 1066/2007.
- (ii) The Offer Authorization will be filed in accordance with the provisions of article 17 of Royal Decree 1066/2007 and will include the Offer Document prepared by the Offeror in accordance with article 18 of Royal Decree 1066/2007. Subject to the Key Offer Terms and clause 1.5, the terms and conditions of the Offer and the final content and form of the Offer Document will be in such form as the Offeror considers desirable or necessary in order to obtain the authorization of the Offer by the CNMV.
- (iii) The Offeror shall file with the CNMV any ancillary documents required pursuant to article 20 of Royal Decree 1066/2007 or as may be requested by the CNMV in the exercise of its general powers of supervision and authorization of takeover bids.

1.4 Withdrawal of the Offer

- (i) The Offeror may, at its sole discretion (i) refrain from launching the Offer; or (ii) withdraw the Offer once launched, as applicable, only if:
 - (a) before the publication of the Offer Announcement by the Offeror, a third party launches a takeover bid in relation to all the Shares with a per share consideration higher than the Offer Price, or

- (b) a competing takeover bid or an improvement of a takeover bid launched by a third party for all the Shares is authorized by the CNMV (including in the context or upon completion of the procedure set forth in Article 45 of Royal Decree 1066/2007 for the improvement of offers), or
- (c) any of the Offer Conditions is not satisfied and is not waived by the Offeror in accordance with Article 33 of Royal Decree 1066/2007, or
- (d) the Offer cannot be made, or making the Offer would not be feasible, as a result of exceptional circumstances beyond the Offeror's control (provided that the consent of the CNMV is obtained in advance), or
- (e) the General Shareholders' Meeting of the Company passes any resolution which, in the opinion of the Offeror, prevents it from maintaining the Offer (provided that the Offeror has not, directly or indirectly, intervened in the approval of such resolution and the consent of the CNMV is obtained in advance).

1.5 Amendment of the terms and conditions of the Offer

- (i) Subject to the Key Offer Terms and the provisions of this Clause 1.5, the Offeror shall be entitled to modify the Offer and the Offer Document to the extent it considers doing so is desirable or necessary in order to obtain the authorization of the Offer by the CNMV and/or to achieve its success (such potential amendments include, but are not limited to, the extension of the Offer Term by up to seventy (70) calendar days in accordance with Royal Decree 1066/2007).
- (ii) Should the Offeror decide to increase the Offer Consideration (the "**New Offer Consideration**"), the Vendor shall benefit from the New Offer Consideration and be entitled to receive such New Offer Consideration for each of the Vendor's Shares.

For the avoidance of doubt, if any event referred to in this Clause 1.5 occurs, this Agreement shall continue to be binding and the Vendor shall tender the Vendor's Shares under the Offer, subject to the remaining terms and conditions of this Agreement.

2. Undertakings of the Vendor in connection with the Offer

2.1 Acceptance of the Offer

- (i) The Vendor on behalf of Vendor Clients hereby irrevocably and unconditionally undertakes to accept the Offer with respect to all the Vendor's 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:

- (a) the Offeror decides to refrain from launching the Offer or withdraws the Offer in accordance with clause 1.4; or
 - (b) the CNMV does not authorize the Offer.
- (ii) 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 the Vendor accept any third party offer in relation to the Vendor's Shares.
 - (iii) If any of the scenarios referred to in clause 2.1(ii) takes place, the Vendor shall be freely entitled to transact with the Vendor's Shares in any way, there being no obligation and/or liability *vis-a-vis* the Offeror as this Agreement would have ceased to have binding effects among the Parties, except for the provisions in clause 9.8 which shall remain in force.

2.2 Voting rights attached to the Vendor's Shares

- (i) The Vendor, on behalf of Vendor Clients for which the Vendor has discretionary proxy voting authority, hereby irrevocably and unconditionally undertakes to exercise or procure the exercise of the voting rights attached to the Vendor's Shares for the purposes of allowing and assisting the implementation of the Offer and any transactions related to the Offer and against resolutions which (if passed) might result in any condition of the Offer not being fulfilled or which might impede or frustrate the Offer in any way, proposed at any general shareholders' meeting of the Company held during the period commencing with the date hereof and ending on the earlier of (i) the date on which the Offer lapses, is effectively withdrawn by the Offeror or is not authorized by the CNMV; and (ii) the date on which the Vendor's Shares are registered in the name of the Offeror.
- (ii) Likewise, during the period mentioned in the previous clause 2.2(i), the Vendor, on behalf of Vendor Clients for which the Vendor has discretionary proxy voting authority, hereby irrevocably and unconditionally undertakes to refrain from voting in favor of any resolution out of the ordinary course of business of the Company, including but not limited to, (i) the issue of any kind of securities (either equity, hybrid or debt securities); (ii) raising corporate financing; (iii) any kind of M&A transaction or corporate restructuring; (iv) any payment of dividends (including interim dividends (*dividendos a cuenta*)); and (v) any amendment of the articles of association; or (vi) in general, any resolutions that would impede or prejudice the fulfilment of any of the Offer Conditions set forth in clause 1.2(v)c. For the purposes of this Agreement, it shall be understood that any transaction that requires the approval of the general shareholders' meeting of the Company for the purposes of article 160.f of the Capital Companies Act (*Ley de Sociedades de Capital*) shall be considered a transaction out of the ordinary course of business of the Company.

- (iii) The Vendor undertakes to the Offeror that it will make best efforts to request those Vendor Clients over whom the Vendor does not have discretionary voting authority to undertake the obligations set forth in Clause 2.2 (1) and (2) above.

2.3 Collaboration

The Vendor shall at its own cost, from time to time at the request of the Offeror, now or at any time in the future, do or procure the doing of all acts and/or execute or procure the execution of all documents in a form satisfactory to the Offeror which the Offeror may consider necessary or desirable for giving full effect to the provisions of this Agreement.

2.4 Related party transactions (*operaciones entre partes vinculadas*)

The Vendor irrevocably and unconditionally undertakes that, from the date of this Agreement until the Offer Settlement Date, neither the Vendor nor any member of its group, shall enter into, amend or terminate any new transaction, contractual relationship or other dealing with the Company or any member of the Company's group.

3. Other undertakings of the Vendor

3.1 No dealing in Shares (*standstill*)

- (i) Without prejudice to the provisions set forth in clause 2.1 above, the Vendor hereby expressly, irrevocably and unconditionally undertakes not to, and cause any person related to it (including any of its clients) for the purposes of Royal Decree 1066/2007 (in particular in article 5 of Royal Decree 1066/2007) ("**Related Persons**") not to, deal in any Shares (including, for the avoidance of doubt, Vendor's Shares and any additional Shares the Company may issue) 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 save and except for the closure of accounts by any relevant Vendor Clients, in which case, as soon as reasonably practicable following the closure of the accounts, the Vendor shall use reasonable endeavors to inform the Offeror the latest number of Shares beneficially held by Vendor Clients. This undertaking shall remain in force until the earlier of (i) the date on which the Offer lapses, is effectively withdrawn by the Offeror or is not authorized by the CNMV; and (ii) the date on which the Vendor's Shares are registered in the name of the Offeror.
- (ii) Without prejudice to the provisions set forth in clause 2.1 above, the Vendor 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(i) above, or

- (b) which would or might preclude the Vendor from complying with its applicable obligations as set out in this Agreement.

3.2 Non-solicitation

The Vendor undertakes not to, directly or indirectly, solicit or encourage any person other than the Offeror to make any offer for the Shares or other securities of the Company or take any action which is or may be detrimental to the successful outcome of the Offer or which might have the effect of preventing any of the Offer Conditions from being satisfied.

4. Representations and Warranties

4.1 Representations and warranties of the Vendor

- (i) The Vendor represents, warrants and undertakes to the Offeror that:
 - (a) The Vendor is validly organized, 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) The Vendor 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 the Vendor of this Agreement will not (i) breach any provision of its articles of association or equivalent constitutional document, 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) The Vendor has discretionary investment authority to sell and transfer the Vendor's Shares in accordance with the terms and conditions provided for in this Agreement.
 - (e) The Vendor is neither insolvent nor bankrupt pursuant to 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 the Vendor and no events have occurred which would justify such proceedings.
 - (f) The Vendor Clients are the legal and beneficial owner of the Vendor's Shares, which are free from all liens, equitable interests, 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.

- (g) The Vendor is not interested in, or otherwise able to control the exercise of rights attaching to, any Shares or other securities in the Company other than the Vendor's Shares.
- (i) 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 Offer Settlement Date.

4.2 Representations and warranties of the Offeror

- (i) The Offeror represents and warrants to the Vendor that:
 - (a) The Offeror is 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) The Offeror has obtained all corporate authorizations and all other governmental, statutory, regulatory or other consents, licenses and authorizations (except for those referred to in clause 1.2 above) required to enter into and perform its obligations under this Agreement.
 - (c) The entry into and performance by the Offeror of this Agreement will not (i) breach any provision of its articles of association or equivalent constitutional document, 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) The Offeror is entitled to purchase and acquire the Vendor's Shares under the terms and conditions provided for in this Agreement.
 - (e) The Offeror is neither insolvent or bankrupt pursuant to 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 the Offeror and no events have occurred which would justify such proceedings.

- (ii) Each of the above warranties will be true and accurate and not misleading as at the Offer Settlement Date as if repeated on the Offer Settlement Date.

5. Breach

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:

- (i) the specific performance of the breached undertaking, jointly with the payment of the damages caused, or
- (ii) the termination of this Agreement, jointly with the payment of the damages caused.

6. Announcements

- 6.1 As set forth in clause 1.3(i)(a), the Offeror shall publish the Announcement in the terms set forth in article 16 of Royal Decree 1066/2007 as soon as possible following the date of execution of this Agreement.
- 6.2 The Vendor shall not make any announcement or disclosure or issue any circular 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.
- 6.3 The restriction in clause 6.2 above shall not apply to the extent that the announcement or circular 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 Vendor shall, to the extent legally permitted, consult with the Offeror in advance as to the form, content and timing of the relevant announcement or circular. In any event, the Vendor acknowledges and agrees that it is not obliged to and shall therefore not make any announcement or disclosure in connection with this Agreement to any third party (including, for the avoidance of doubt, any stock exchange or supervisory body or authority) before the Offeror publishes the Announcement.
- 6.4 The Parties acknowledge and agree that the Offeror shall be entitled to describe the terms of this Agreement in the Announcement, the Offer Document and in any other document which is ancillary to the Offer.

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

This Agreement shall terminate on July 22, 2024, unless the Offeror has launched the Offer by publishing the Offer Announcement on or prior to such date. In addition, this Agreement shall terminate automatically if the Offeror refrains from launching or withdraws the Offer in accordance with clause 1.4 above or the Offer is not authorized by the CNMV, provided that (i) such termination shall not affect any accrued rights or liabilities in respect of the non-performance by any of the Parties of any obligation under this Agreement before such refrainment or withdrawal; and (ii) clause 9 shall remain fully effective.

9. Miscellaneous

9.1 Definitions and interpretation

- (i) Capitalised words and expressions shall have the meanings respectively ascribed to each of them.
- (ii) 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) 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;
 - (c) the headings do not affect the interpretation of this Agreement; and
 - (d) 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.

9.2 Whole Agreement

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.

9.3 Variation

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

9.4 Costs

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

9.5 Notices

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

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

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 Brandes Investment Partners, L.P.:

To: Mr. Brent Woods
Address: 2865 Albatross Street, San Diego, CA 92103
E-mail: [REDACTED]

If sent to Helios RE, S.A.:

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

To: Mrs. Maribel Plaza
Address: C/ María de Molina, 39, 10th floor, 28006, Madrid (Spain)
E-mail: [REDACTED]

9.6 Invalidity

- (i) 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.
- (ii) To the extent it is not possible to delete or modify the provision, in whole or in part, under Clause 9.6.1, 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 9.6.1, not be affected.

9.7 Counterparts

- (i) 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.

- (ii) In the event the Parties execute this Agreement in counterparts as referred to in Clause 9.7.1 they shall promptly following such execution provide the other Party with signed originals using an internationally recognized courier company.

9.8 Governing law and jurisdiction

- (i) This Agreement and any non-contractual obligations arising out of or in connection with it shall be governed by, and construed in accordance with, Spanish law (*legislación común española*).
- (ii) The Parties, waiving their right to any other jurisdiction, irrevocably submit to the courts of Madrid (Spain) for the resolution of any dispute, claim or controversy arising from or relating to this Agreement, including any question with respect to its existence, validity, termination, nullification or effectiveness.

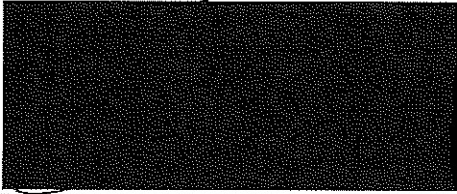
[Remainder of page intentionally left blank; signature pages follow]

Brandes Investment Partners, L.P.



Name: Mr. Brent Woods

Helios RE, S.A.



Name: Ms. Vanesa Gelado Crespo

Helios RE, S.A.



Name: Ms. María Isabel Plaza Hernández

**Compromiso irrevocable de aceptar una oferta
pública de adquisición de acciones de**

Lar España Real Estate Socimi, S.A.

otorgado por

de una parte

Brandes Investment Partners, L.P.

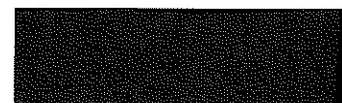
como **Vendedor**

y de otra parte

Helios RE, S.A.

como **Oferente**

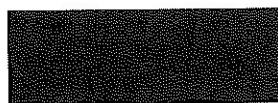
11 de julio de 2024



Miriani Sierra Arceán
Traductora-Intérprete Jurado de Inglés
Nº 2697

Índice

1.	Formulación de la Oferta	3
2.	Compromisos del Vendedor en relación con la Oferta	6
3.	Otros compromisos del Vendedor	8
4.	Declaraciones y Garantías	9
5.	Incumplimiento	11
6.	Anuncios	11
7.	Prohibición de cesión	11
8.	Terminación	12
9.	Miscelánea	12



Miriam Sierra Arden
Traductora-Intérprete Jurado de Inglés
Nº 2697

**Compromiso irrevocable de aceptar una oferta pública de adquisición
de acciones de Lar España Real Estate Socimi, S.A.**

A 11 de julio de 2024

De una parte,

- (1) **Brandes Investment Partners, L.P.**, sociedad estadounidense (*limited partnership*) constituida y existente de conformidad con las leyes de Delaware, Estados Unidos, con domicilio social en 4275 Executive Square, 5th Floor, La Jolla, CA 92037, registrada como asesor de inversiones en la Securities and Exchange Commission (el "**Vendedor**"), representada en este acto por D. Brent Woods, mayor de edad, de nacionalidad estadounidense, con domicilio a estos efectos en California, Estados Unidos y con número de pasaporte [REDACTED]. Ejerce su poder de representación en calidad de Director Ejecutivo del Vendedor.

Y de otra parte,

- (2) **Helios RE, S.A.**, sociedad anónima española, con domicilio social en calle María de Molina 39 10º, 28006 Madrid, España, con N.I.F. A10751865, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo) 43.818, Folio 31 y Hoja M-773283 (el "**Oferente**"), representada en este acto 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 de D.N.I. 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, nº 39 y titular de D.N.I. número [REDACTED] en vigor. Cada una de ellas actúa en virtud de sus respectivas facultades representativas, en virtud de su condición de administradores solidarios.

En lo sucesivo, el Vendedor y el Oferente se designarán conjuntamente como las "**Partes**" e individualmente como una a "**Parte**".

Las Partes se reconocen mutuamente su capacidad legal para otorgar el presente acuerdo ("**Acuerdo**") y en consecuencia,

EXPONEN

- I. 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, 10ª 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**" o "**Sociedad Afectada**").
- II. 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 [REDACTED]

Miriam Sierra Arden

Traductora-Intérprete Jurado de Inglés

Nº 2697

- III. El Vendedor es un asesor de inversiones registrado en EE.UU. que presta servicios discrecionales de asesoramiento de inversiones a particulares e inversores institucionales ("**Cientes del Vendedor**"). En virtud de sus facultades de inversión, el Vendedor ha adquirido acciones de la Sociedad en nombre de determinados clientes del Vendedor. Dichos Clientes del Vendedor son los propietarios efectivos de las Acciones. En aras de la claridad, el Vendedor no es accionista de la Sociedad ni titular real de dichas Acciones. Toda referencia al Vendedor en el presente Acuerdo se entenderá realizada al Vendedor en calidad de asesor de inversiones en nombre de los Clientes del Vendedor que son los titulares efectivos de las Acciones.
- IV. A la fecha del presente Acuerdo, los Clientes del Vendedor son los titulares efectivos de 9.039.045 Acciones de la Sociedad, representativas del 10,80% of del capital social total de la Sociedad (las "**Acciones del Vendedor**").
- V. El Oferente es un vehículo de inversión que se ha constituido para formular la Oferta y está participado por las siguientes entidades: (i) el 62,5% de su capital social es propiedad indirectamente del fondo inmobiliario cerrado Hines European Real Estate Partners III SCSp, y (ii) el 37,5% restante del capital social del Oferente es propiedad directa de Grupo Lar Retail Investments, S.L. ("**Grupo Lar Retail**"), sociedad de responsabilidad limitada española, vehículo de inversión totalmente controlado y participado mayoritariamente por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. ("**Grupo Lar**").
- VI. Grupo Lar es titular de 8.466.045 acciones ordinarias de Lar España, representativas del 10,12% de su capital social y su accionista y presidente ejecutivo, D. Miguel Pereda Espeso, es titular de 30.000 acciones ordinarias de Lar España, representativas del 0,04% de su capital social (conjuntamente con las acciones titularidad de Grupo Lar indicadas anteriormente, las "**Acciones Comprometidas**"). Las Acciones Comprometidas se aportarán a Grupo Lar Retail y luego al Oferente, inmediatamente tras la liquidación de la Oferta.
- VII. El Oferente desea adquirir todas las Acciones del Vendedor, así como cualesquiera otras Acciones que el Vendedor pueda adquirir o recibir en nombre de Clientes del Vendedor (sin perjuicio de la disposición de standstill del Vendedor establecida en la cláusula 3.1) desde la fecha de otorgamiento del presente Acuerdo hasta el final del Plazo de Oferta (tal y como se define en la cláusula 1.2(iv)) (estas Acciones también se considerarán Acciones del Vendedor a efectos del presente Acuerdo), y el Vendedor desea comprometerse a transmitir las Acciones del Vendedor al Oferente, de conformidad con los términos del presente Acuerdo.
- VIII. El Oferente pretende formular una oferta pública de adquisición (la "**Oferta**") en relación con todas las Acciones de conformidad con las disposiciones del Real Decreto 1066/2007, de 27 de Julio, sobre el régimen de las ofertas publicas de adquisición de valores ("**Real Decreto 1066/2007**"), y el Vendedor ha acordado ofrecer irrevocablemente las Acciones del Vendedor en virtud de la Oferta, de conformidad con los términos del presente Acuerdo.

En consideración de lo anterior, las Partes acuerdan suscribir el presente Acuerdo de acuerdo con las siguientes:


Mirlam Sierra Arden
 Traductora-Intérprete Jurado de Inglés
 Nº 2697

CLÁUSULAS

1. Formulación de la Oferta

1.1 Obligación general de formular la Oferta

Sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula 1.4, el Oferente lanzará la Oferta presentando la documentación necesaria ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "**CNMV**") a los efectos de obtener su aprobación del correspondiente folleto explicativo (el "**Folleto Explicativo**") y de la Oferta, de conformidad con los términos y condiciones del presente Acuerdo.

1.2 Términos de la Oferta

La Oferta se formulará de acuerdo con los siguientes términos y condiciones principales (los "**Principales Términos de la Oferta**"):

- (i) La Oferta se formulará por todas las Acciones excepto por las Acciones Comprometidas (*Rollover Shares*), 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.
- (ii) La contraprestación por la adquisición de las Acciones se abonará íntegramente en efectivo y, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado inmediatamente siguiente, ascenderá a 8,10 euros por Acción (el "**Precio de Oferta**").

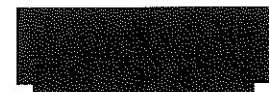
El Precio de la Oferta se ha determinado sobre la base de que la Sociedad no declarará ni pagará distribución alguna de dividendos, reservas, primas o cualquier otra forma equivalente de distribución de fondos propios de cualquier tipo, ya sea ordinaria o extraordinaria, a sus accionistas (una "**Distribución 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.

- (iii) El Oferente no solicitará a la CNMV que valide el Precio de Oferta con el fin de una exclusión de negociación a los efectos de los artículos 9 y 10 del Real Decreto 1066/2007. En consecuencia, el Oferente no facilitará a la CNMV un informe de valoración de conformidad con el artículo 10.5 del Real Decreto 1066/2007 como parte de la solicitud de autorización.
- (iv) El plazo de aceptación será de 30 días naturales (el "**Vigencia de la Oferta**").
- (v) La Oferta estará sujeta a las siguientes condiciones (las "**Condiciones de la Oferta**"):
 - a. 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 conformidad con lo previsto en el


Miriem Sierra Arden

artículo 8.f) del Real Decreto 1066/2007. 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 Afectada, representativas del 50% de las acciones a las que efectivamente se dirige la Oferta (esto es, excluyendo las Acciones Comprometidas).

- b. Obtención de la autorización, o no oposición tácita como resultado del 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).
- c. Que la Sociedad y/o sus filiales no lleven a cabo ninguna de las siguientes actuaciones:
 - i. 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, si 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.
 - ii. 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.
 - iii. 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).



Miriam Sierra Arden

Traductora-Intérprete Jurado de Inglés

Nº 2697

- iv. 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).

Lo anterior se entenderá sin perjuicio del derecho del Oferente, de conformidad con el Real Decreto 1066/2007 a renunciar unilateralmente en cualquier momento, en todo o en parte y en la medida legalmente permitida, a cualquier Condición de la Oferta.

- (vi) 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*).

1.3 Presentación de la solicitud de autorización con respecto a la Oferta y al Folleto Explicativo

- (i) El Oferente se compromete a:
 - (a) Publicar el anuncio previo (el "**Anuncio de la Oferta**") mencionado en el artículo 16 del Real Decreto 1066/2007, tan pronto como sea posible tras la fecha de otorgamiento del presente Contrato, y
 - (b) En el plazo de un mes desde la fecha del Anuncio de la Oferta, presentar ante la CNMV la correspondiente solicitud de autorización de la Oferta (la "**Solicitud de Autorización**") de conformidad con el artículo 17 del Real Decreto 1066/2007.
- (ii) La Autorización de la Oferta se presentará de conformidad con las disposiciones del artículo 17 del Real Decreto 1066/2007 e incluirá el Folleto Explicativo preparado por el Oferente de conformidad con el artículo 18 del Real Decreto 1066/2007. Sin perjuicio de lo dispuesto en los Principales Términos de la Oferta y en la cláusula 1.5, 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.
- (iii) El Oferente presentará ante la CNMV cualesquiera documentos complementarios requeridos conforme al artículo 20 del Real Decreto 1066/2007 o tal como pueda requerir la CNMV en el ejercicio de sus facultades generales de supervisión y autorización de ofertas públicas de adquisición.

1.4 Retirada de la Oferta

- (i) El Oferente podrá, a su entera discreción (i) abstenerse de formular la Oferta; o (ii) retirar la Oferta una vez formulada, según el caso, solo en el caso de que:
 - (a) Antes de la publicación del Anuncio de la Oferta por el Oferente, un tercero formule una oferta pública de adquisición en relación con la totalidad de las Acciones con una contraprestación por acción superior a la del Precio de la Oferta, o

Miriam Sierra Arden
 Traductora-Intérprete Jurado de Inglés
 Nº 2697

- (b) La CNMV autorice una oferta pública de adquisición competitiva o una mejora de la oferta pública de adquisición formulada por un tercero por la totalidad de las Acciones (incluido en el contexto o una vez completado el procedimiento previsto en el Artículo 45 del Real Decreto 1066/2007 para la mejora de ofertas), o
- (c) No se cumpla cualquiera de las Condiciones de la Oferta y el Oferente no haya renunciado a su cumplimiento de conformidad con el Artículo 33 del Real Decreto 1066/2007, o
- (d) La Oferta no pueda realizarse, o la realización de la Oferta no sea viable, como resultado de circunstancias excepcionales fuera del control del Oferente (siempre que se obtenga la previa conformidad de la CNMV), o
- (e) La Junta General de Accionistas de la Sociedad apruebe un acuerdo que, en opinión del Oferente, le impida mantener la Oferta (siempre que el Oferente no haya intervenido, directa o indirectamente, en la aprobación de dicho acuerdo, y que se obtenga el consentimiento previo de la CNMV).

1.5 Modificación de los términos y condiciones de la Oferta

- (i) Sujeto a los Principales Términos de la Oferta y a lo dispuesto en la presente Cláusula 1.5, el Oferente tendrá derecho a modificar la Oferta y el Folleto Explicativo en la medida en que considere que hacerlo es conveniente o necesario para obtener la autorización de la Oferta por la CNMV y/o para lograr el éxito de la misma (dichas posibles modificaciones incluyen, a título meramente enunciativo y no limitativo, la ampliación de la Vigencia de la Oferta en hasta setenta (70) días naturales de conformidad con el Real Decreto 1066/2007).
- (ii) En caso de que el Oferente decida aumentar la Contraprestación de la Oferta (la "Nueva Contraprestación de la Oferta"), el Vendedor se beneficiará de la Nueva Contraprestación de la Oferta y tendrá derecho a recibir dicha Nueva Contraprestación de la Oferta por cada una de las Acciones del Vendedor.

En aras de la claridad, si se produjera cualquiera de los supuestos contemplados en la presente Cláusula 1.5, el presente Acuerdo seguirá siendo vinculante y el Vendedor deberá entregar las Acciones del Vendedor en virtud de la Oferta, sujeto a los restantes términos y condiciones del presente Acuerdo.

2. Compromisos del Vendedor en relación con la Oferta

2.1 Aceptación de la Oferta

- (i) En virtud del presente acuerdo, el Vendedor, en nombre de los Clientes del Vendedor, se compromete de manera irrevocable e incondicional a aceptar la Oferta respecto de la totalidad de las Acciones del Vendedor (incluso en caso de ofertas públicas de adquisición competitivas que ofrezcan una prestación 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:


Miriam Sierra Arden
Traductora-Intérprete Jurado de Inglés
Nº 2697

- (a) el Oferente decida abstenerse de lanzar la Oferta o retire la Oferta de conformidad con la cláusula 1.4; o
 - (b) la CNMV no autorice la Oferta.
- (ii) El Vendedor únicamente podrá aceptar una oferta de un tercero en relación con las Acciones del Vendedor en los siguientes casos (i) que el Oferente no formule la Oferta en los términos previstos en este Acuerdo, o (ii) que el Oferente desista (y, en este caso, sólo cuando la Oferta haya sido efectivamente retirada), o (iii) que la CNMV no autorice la Oferta (y, en este caso, sólo cuando dicha falta de autorización sea irrevocable).
- (iii) Si se produjera cualquiera de los escenarios mencionados en la cláusula 2.1(ii), el Vendedor tendrá libertad para realizar cualquier tipo de operación con las Acciones del Vendedor, no existiendo ninguna obligación y/o responsabilidad frente al Oferente, ya que el presente Acuerdo habrá dejado de tener efectos vinculantes entre las Partes, salvo por lo dispuesto en la cláusula 9.8 que permanecerá en vigor.

2.2 Derechos de voto vinculados a las Acciones del Vendedor

- (i) El Vendedor, en nombre de los Clientes del Vendedor que le han delegado la facultad discrecional de voto, se compromete irrevocable e incondicionalmente a ejercer o procurar el ejercicio de los derechos de voto inherentes a las Acciones del Vendedor, a los efectos de permitir y ayudar a la implementación de la Oferta y de cualesquiera actuaciones relacionadas con la Oferta y en contra de los acuerdos que (de ser aprobados) pudieran resultar en el incumplimiento de cualquiera condición de la Oferta, o que pudieran impedir o frustrar, de cualquier modo, la Oferta, propuestos en cualquier Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada durante el plazo que comienza a la fecha del presente Acuerdo y que finaliza en la anterior entre (i) la fecha en la que la Oferta caduque, sea retirada efectivamente por el Oferente o no sea autorizada por la CNMV; y (ii) la fecha en la que las Acciones del Vendedor se registren a nombre del Oferente.
- (ii) Del mismo modo, durante el plazo mencionado en la cláusula 2.2(i) anterior, el Vendedor, en nombre de los Clientes del Vendedor que le han delegado la facultad discrecional de voto, se compromete irrevocable e incondicionalmente a abstenerse de votar a favor de cualquier acuerdo fuera del curso ordinario de los negocios de la Sociedad, incluyendo, a título meramente enunciativo y sin limitación, (i) la emisión de cualquier tipo de valores (ya sean valores de renta variable, híbridos o de deuda); (ii) la obtención de financiación corporativa; (iii) cualquier tipo de operación de fusión y adquisición o reestructuración corporativa; (iv) cualquier pago de dividendos (incluidos los dividendos a cuenta); y (v) cualquier modificación de los estatutos sociales; o (vi) en general, cualquier acuerdo que impida o perjudique el cumplimiento de cualquiera de las Condiciones de la Oferta establecidas en la cláusula 1.2(v)c. A los efectos del presente Acuerdo, se entenderá que cualquier operación que requiera la aprobación de la Junta general de accionistas de la Sociedad a los efectos del artículo 160.f de la Ley de Sociedades de Capital tendrá la consideración de operación ajena al curso ordinario de los negocios de la Sociedad.



Miriam Sierra Arden

Traductora-Intérprete Jurado de Inglés

Nº 2697

- (iii) El Vendedor se compromete ante el Oferente a hacer todo lo posible para solicitar a aquellos Clientes del Vendedor que no le hayan conferido la facultad discrecional de voto que asuman las obligaciones establecidas en la Cláusula 2.2 (1) y (2) anteriores.

2.3 Colaboración

El Vendedor, a su cargo, en los momentos oportunos y a solicitud del Oferente, ahora o en cualquier momento en el futuro, realizará o procurará que se realicen todas las actuaciones y/o suscribirá o procurará la suscripción de todos los documentos en forma satisfactoria para el Oferente, que éste considere necesarios o convenientes para dar pleno efecto a las disposiciones del presente Acuerdo.

2.4 Operaciones entre partes vinculadas

El Vendedor se compromete irrevocable e incondicionalmente a que, desde la fecha del presente Acuerdo hasta la Fecha de Liquidación de la Oferta, ni el Vendedor ni ningún miembro de su grupo, celebrará, modificará o resolverá operación, relación contractual o negocio alguno con la Sociedad o con cualquier miembro del grupo de la Sociedad.

3. Otros compromisos del Vendedor

3.1 Prohibición de negociar con las Acciones (*standstill*)

- (i) Sin perjuicio de lo establecido en la cláusula 2. 1 anterior, el Vendedor se compromete en virtud del presente Acuerdo, de forma expresa, irrevocable e incondicional, a no negociar, y a hacer que cualquier persona relacionada con el mismo (incluido cualquiera de sus clientes) a los efectos del Real Decreto 1066/2007 (en particular, en el artículo 5 del Real Decreto 1066/2007) ("**Personas Vinculadas**") no negocie con Acciones (incluidas, para evitar cualquier duda, las Acciones del Vendedor y cualesquiera Acciones adicionales que la Sociedad pueda emitir) y, en particular, a no suscribir, comprar, vender, transferir, permutar o de otro modo adquirir o enajenar Acciones, instrumentos financieros que tengan como activo subyacente Acciones o derechos aparejados a las Acciones, o los derechos de voto o económicos inherentes a las mismas; ni constituir cargas, prendas, gravámenes, derechos de retención o de cualquier otro modo comprar, suscribir o conceder cualquier derecho sobre las Acciones o los derechos de voto o económicos inherentes a las mismas, salvo y con excepción del cierre de cuentas por parte de cualquier Cliente del Vendedor pertinente, en cuyo caso, tan pronto como sea razonablemente posible tras el cierre de las cuentas, el Vendedor hará todo lo razonablemente posible para informar al Oferente del número más reciente de Acciones de las que sean titulares los Clientes del Vendedor. Este compromiso permanecerá en vigor hasta la primera de las siguientes fechas: (i) la fecha en que la Oferta caduque, sea efectivamente retirada por el Oferente o no sea autorizada por la CNMV; y (ii) la fecha en que las Acciones del Vendedor sean registradas a nombre del Oferente.
- (ii) Sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula 2.1 anterior, el Vendedor 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) A hacer todos o cualesquiera de las acciones mencionadas en la cláusula 3.1(i) anterior, o

William Sierra Arden

- (b) Que impediría o pudiera impedir a cualquiera de las Partes cumplir con sus obligaciones correspondientes, tal como se recogen en el presente Contrato.

3.2 Prohibición de incitar

El Vendedor se compromete a no incitar o alentar, directa o indirectamente, a persona alguna distinta del Oferente a realizar una oferta por las Acciones u otros valores de la Sociedad, o a adoptar cualquier medida que sea o pueda ser perjudicial para el éxito de la Oferta o que pueda tener el efecto de impedir el cumplimiento de cualquiera de las Condiciones de la Oferta.

4. Declaraciones y Garantías

4.1 Declaraciones y garantías del Vendedor

- (i) El Vendedor declara, garantiza y se compromete frente al Oferente a lo siguiente:
 - (a) El Vendedor está válidamente constituido, existe y está debidamente registrado conforme a las leyes de su jurisdicción y tiene plenos poderes para llevar a cabo sus negocios tal y como los lleva a cabo a la fecha de este Acuerdo.
 - (b) El Vendedor 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 parte del Vendedor 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 vinculante para el mismo; ni (iv) ninguna orden, decreto o sentencia de ningún tribunal o autoridad gubernamental o reguladora.
 - (d) El Vendedor tiene facultades discrecionales de inversión para vender y transmitir las Acciones del Vendedor de conformidad con los términos y condiciones previstos en el presente Acuerdo.
 - (e) El Vendedor no 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 sujeto 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 al Vendedor y no se han producido acontecimientos que pudieran justificar tales procedimientos.
 - (f) Los Clientes del Vendedor son los titulares legales y efectivos de las Acciones del Vendedor, que se encuentran 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.

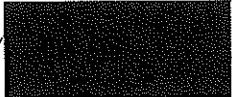

William Sierra Arden

Traductora-Intérprete Jurado de Inglés

- (g) El Vendedor no tiene participación alguna, ni puede de otro modo controlar el ejercicio de los derechos inherentes a cualesquiera Acciones u otros valores de la Sociedad, distintos de las Acciones del Vendedor.
- (i) 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.

4.2 Declaraciones y garantías del Oferente

- (i) El Oferente declara y garantiza al Vendedor que:
 - (a) El Oferente está válidamente constituido, existe y está debidamente registrado conforme a las leyes de su jurisdicción y tiene plenos poderes para llevar a cabo sus negocios tal y como los lleva a cabo a la fecha de este Acuerdo.
 - (b) El Oferente ha obtenido todas las autorizaciones corporativas y todos los demás consentimientos, licencias y autorizaciones gubernamentales, estatutarios, reglamentarios o de otro tipo (salvo los mencionados en la cláusula 1.2 anterior) necesarios para suscribir y cumplir sus obligaciones en virtud del presente Acuerdo
 - (c) La suscripción y cumplimiento del presente Acuerdo por parte del Oferente 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 obligado; ni (iv) ninguna orden, decreto o sentencia de ningún tribunal o autoridad gubernamental o reguladora.
 - (d) El Oferente tiene derecho a comprar y adquirir las Acciones del Vendedor en los términos y condiciones previstos en el presente Acuerdo.
 - (e) El Oferente no 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 sujeto 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 al Vendedor y no se han producido acontecimientos que pudieran justificar tales procedimientos.


Miriam Sierra Arden
Traductora-Intérprete Jurado de Inglés
Nº 2697

- (ii) 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.

5. Incumplimiento

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:

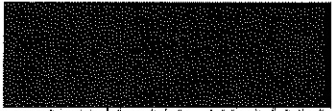
- (i) el cumplimiento específico del compromiso incumplido, junto con el pago de los daños y perjuicios causados; o bien
- (ii) la resolución del presente Acuerdo, junto con el pago de los daños causados.

6. Anuncios

- 6.1 Conforme a lo establecido en la cláusula 1.3(i)(a), el Oferente publicará el Anuncio en los términos previstos en el artículo 16 del Real Decreto 1066/2007 a la mayor brevedad posible desde la fecha de otorgamiento del presente Acuerdo.
- 6.2 El Vendedor no 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 del Oferente.
- 6.3 La restricción prevista en la cláusula 6.2 anterior no se aplicará en la medida en que el anuncio venga exigido por ley, por cualquier mercado de valores o por cualquier organismo regulador o supervisor o autoridad de jurisdicción competente. Si esto llegara a ser aplicable, el Vendedor deberá, en la medida permitida por ley, consultar con el Oferente por adelantado en cuanto a la forma, contenido y momento del anuncio o circular pertinente. En todo caso, el Vendedor reconoce y acuerda que no realizará anuncio o divulgación alguna 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.
- 6.4 Las Partes reconocen y acuerdan que el Oferente tendrá derecho a describir los términos de este Acuerdo en el Anuncio, en el Folleto Explicativo y en cualquier otro documento accesorio de la Oferta.

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.


Traductora-Intérprete Jurado de Inglés
Nº 2697

8. Terminación

El presente Contrato se extinguirá el 22 de julio de 2024, salvo que el Oferente haya formulado la Oferta mediante la publicación del Anuncio de Oferta en dicha fecha o con anterioridad a la misma. Adicionalmente, el presente Acuerdo se resolverá automáticamente si el Oferente se abstiene de formular o desiste de la Oferta de conformidad con la cláusula 1.4 anterior o la Oferta no es autorizada por la CNMV, si bien (i) dicha resolución no afectará a cualesquiera derechos o responsabilidades devengados en relación con el incumplimiento por cualquiera de las Partes de cualquier obligación derivada del presente Acuerdo con anterioridad a dicha abstención o desistimiento; y (ii) la cláusula 9 seguirá siendo plenamente efectiva.

9. Miscelánea

9.1 Definiciones e interpretación

- (i) Las palabras y expresiones que empiecen con mayúscula tendrán el significado que respectivamente se atribuye a cada una de ellas.
- (ii) 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) en el que los bancos minoristas estén abiertos para operaciones comerciales generales;
 - (b) 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;
 - (c) los encabezamientos no afectan a la interpretación del presente Acuerdo; y
 - (d) 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.

9.2 Acuerdo completo

El presente Acuerdo contiene la totalidad de lo acordado entre las Partes en relación con el objeto del presente Acuerdo a 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.

9.3 Modificación

No tendrá validez la modificación del presente Acuerdo salvo que se realice por escrito y esté firmada en nombre de cada una de las Partes.

9.4 Gastos

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

 Ardón

9.5 Notificaciones

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

- (i) por escrito y en inglés;
- (ii) entregada en mano, por correo electrónico, fax, correo certificado o por mensajería utilizando una empresa de mensajería de prestigio internacional.

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 a Brandes Investment Partners, L.P.:

A: D. Brent Woods
Dirección: 2865 Albatross Street, San Diego, CA 92103
E-mail: [REDACTED]

Si se envía a Helios RE, S.A.:

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

A: D.ª Maribel Plaza
Dirección: C/ María de Molina, 39, 10ª planta, 28006, Madrid (España)
E-mail: [REDACTED]

9.6 Nulidad

- (i) 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.
- (ii) En la medida en que no sea posible suprimir o modificar la disposición, en su totalidad o en parte, en virtud de la Cláusula 9.6.1, 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 9.6.1, no se verán afectadas.

9.7 Ejemplares

- (i) 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.

[REDACTED]
Marian Sierra Arden
Traductora-Intérprete Jurado de Inglés
Nº 2697

- (ii) En caso de que las Partes otorguen este Acuerdo en varios ejemplares según se menciona en la Cláusula 9.7.1 deberán proporcionar a la otra Parte, inmediatamente después de dicho otorgamiento, los originales firmados utilizando una empresa de mensajería de prestigio internacional.

9.8 Ley aplicable y jurisdicción

- (i) El presente Acuerdo y cualesquiera obligaciones extracontractuales que se deriven o guarden relación con el mismo, se registrarán e interpretarán de acuerdo con la legislación común española.
- (ii) 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 la existencia, validez, terminación, anulación o eficacia del presente, renunciando a su derecho a cualquier otra jurisdicción

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



Viriam Sierra Arden
Traductora-Intérprete Jurado de Inglés
Nº 2697

TRADUCCIÓN JURADA

Brandes Investment Partners, L.P.

[REDACTED]

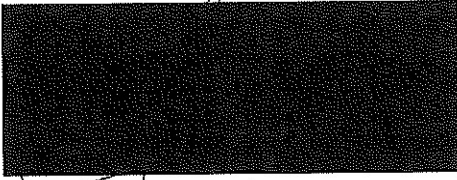
Nombre: D. Brent Woods

[REDACTED]

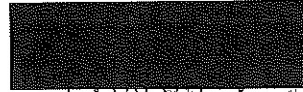
Orden
Traductora-Intérprete Jurado de Inglés
Nº 2697

TRADUCCIÓN JURADA

Helios RE, S.A.

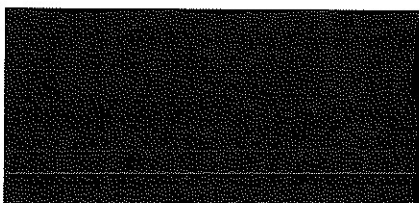


Nombre: D.^a Vanesa Gelado Crespo



Miriam Sierra Ardon
Traductora-Intérprete Jurado de Inglés
Nº 2697

Helios RE, S.A.

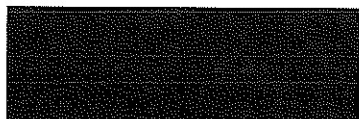


Nombre: D.^a María Isabel Plaza Hernández

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]

Amendment agreement to the irrevocable undertaking agreement to accept a takeover bid relating to the shares of Lar España Real Estate Socimi, S.A.

On 18 July 2024

Of the one part, **Brandes Investment Partners, L.P.**, a limited partnership organized and existing in accordance with the laws of Delaware, United States, with registered office at 4275 Executive Square, 5th Floor, La Jolla, CA 92037, registered as an investment adviser with the Securities and Exchange Commission (the "**Vendor**"), represented in this act by Mr. Brent Woods, of legal age, a United States national, with domicile for these purposes in California, United States and with passport number [REDACTED]. He exercises his representative authority as Executive Director of the Vendor.

And of the other part, **Helios RE, S.A.**, a Spanish corporation (*sociedad anónima*), with registered address at calle María de Molina 39 10º, 28006 Madrid, Spain, tax number (N.I.F.) A10751865, and registered with the Madrid Commercial Registry (Registro Mercantil de Madrid) under Volume (Tomo) 43818, Page (Folio) 31 and Sheet (Hoja) M-773283 (the "**Offeror**"), represented in this act 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.

The Vendor and the Offeror shall hereinafter be referred to jointly as the "**Parties**" and individually as a "**Party**". The Parties mutually acknowledge their legal capacity to execute this amendment agreement ("**Amendment Agreement**") and, accordingly,

WHEREAS

- I. On 11 July 2024, the Vendor and the Offeror entered into an irrevocable undertaking agreement (the "**Irrevocable Agreement**") relating to the takeover bid launched by the Offeror for the shares in Lar España Real Estate Socimi, S.A. Capitalized terms used and not defined herein shall have the meaning assigned to them in the Irrevocable Agreement.

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

CLAUSES

1. Amendment of the Irrevocable Agreement

The Parties agree to modify Whereas VII of the Irrevocable Agreement for clarification purposes which, hereinafter, shall read as follows:

"VII. *The Offeror wishes to acquire all the Vendor's Shares and the Vendor wishes to commit to transfer the Vendor's Shares to the Offeror, in accordance with the terms of this Agreement.*"

This amendment shall be considered as a non-extinguishing modifying novation (*novación modificativa no extintiva*) of the Irrevocable Agreement. The provisions of the Irrevocable Agreement that have not been modified or altered by this Amendment Agreement shall remain in full force and effect.

2. Miscellaneous

The Parties agree that the provisions of Clause 9 of the Irrevocable Agreement ("*Miscellaneous*") shall also apply, *mutatis mutandis*, to this Amendment Agreement.

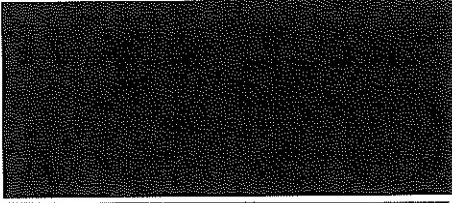
[Remainder of page intentionally left blank; signature pages follow]

Brandes Investment Partners, L.P.

A black rectangular box redacting a signature.

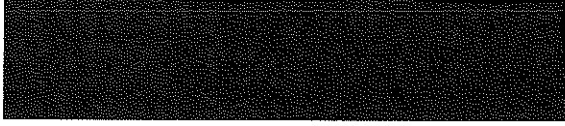
Name: Mr. Brian Woods

Helios RE, S.A.



Name: Ms. Vanesa Gelado Crespo

Helios RE, S.A.



Name: Ms. María Isabel Plaza Hernández

Acuerdo de modificación del acuerdo de compromiso irrevocable de aceptar una oferta pública de adquisición en relación con las acciones de Lar España Real Estate Socimi, S.A.

A 18 de julio de 2024

De una parte, **Brandes Investment Partners, L.P.**, sociedad estadounidense (*limited partnership*) constituida y existente de conformidad con las leyes de Delaware, Estados Unidos, con domicilio social en 4275 Executive Square, 5th Floor, La Jolla, CA 92037, registrada como asesor de inversiones con la *Securities and Exchange Commission* (el "**Vendedor**"), representada en este acto por D. Brent Woods, mayor de edad, de nacionalidad estadounidense, con domicilio a estos efectos en California, Estados Unidos y con número de pasaporte [REDACTED] Interviene en virtud de sus facultades representativas como Director Ejecutivo del Vendedor.

Y de otra parte, **Helios RE, S.A.**, sociedad anónima española, con domicilio social en calle María de Molina 39 10º, 28006 Madrid, España, con N.I.F. A10751865, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 43.818, Folio 31 y Hoja M-773283 (el "**Oferente**"), representada en este acto 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 de D.N.I. 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, nº 39 y titular de D.N.I. número [REDACTED] en vigor. Cada una de ellas actúa en virtud de sus respectivas facultades representativas, en virtud de su condición de administradores solidarias.

En lo sucesivo, el Vendedor y el Oferente se designarán conjuntamente como las "**Partes**" e individualmente como una a "**Parte**". Las Partes se reconocen mutuamente su capacidad legal para otorgar el presente acuerdo de modificación ("**Acuerdo de Modificación**") y en consecuencia,

EXPONEN

- I. El 11 de julio de 2024, el Vendedor y el Oferente suscribieron un acuerdo de compromiso irrevocable (el "**Acuerdo Irrevocable**") en relación con la oferta pública de adquisición de las acciones de Lar España Real Estate Socimi, S.A. formulada por el Oferente. Los términos que comienzan con mayúsculas empleados y no definidos en el presente Acuerdo de Modificación tendrán el significado que se les atribuye en el Acuerdo Irrevocable.

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

CLÁUSULAS

1. Modificación del Acuerdo Irrevocable

Las Partes acuerdan modificar el Expositivo VII of del Acuerdo Irrevocable a efectos de clarificación, que en adelante quedará redactado como sigue:

"VII. *El Oferente desea adquirir la totalidad de las Acciones del Vendedor y el Vendedor desea comprometerse a transmitir las Acciones del Vendedor al Oferente, de conformidad con los términos del presente Acuerdo.*"

Esta modificación tendrá la consideración de una novación modificativa no extintiva del Acuerdo Irrevocable. Las disposiciones del Acuerdo Irrevocable que no se han modificado o alterado por este Acuerdo de Modificación permanecerán en pleno vigor y con efectos.

2. Miscelánea

Las Partes acuerdan que las disposiciones de la Cláusula 9 del Acuerdo Irrevocable ("**Miscelánea**") también se aplicarán, *mutatis mutandis*, al presente Acuerdo de Modificación.

[El resto de la página se ha dejado en blanco intencionadamente: siguen las páginas de firmas]

[REDACTED]
Miriam Sierra Arden
Traductora-Intérprete Jurado de Inglés
Nº 2697

Brandes Investment Partners, L.P.

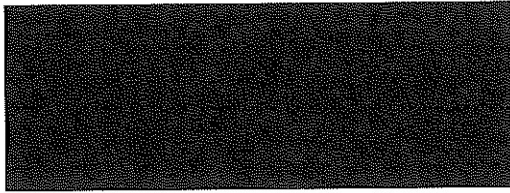
[consta firma ilegible]

Nombre: D. Brent Woods

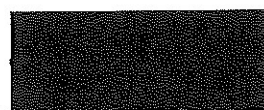


Miriam Sierra Arden
Traductora-Intérprete Jurado de Inglés
Nº 2697

Helios RE, S.A.



Nombre: D.^a Vanesa Gelado Crespo



Miriam Sierra Arden
Traductora-Intérprete Jurado de Inglés
Nº 2697

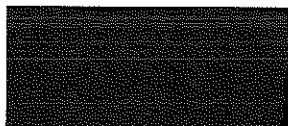
Helios RE, S.A.

Nombre: D.^a 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 22 de julio de 2024



Miriam Sierra Arden
Traductora-Intérprete Jurado de Inglés
Nº 2697

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

Anexo 23

Copia del Compromiso Irrevocable de Castellana Properties, redactado en inglés, junto con traducción jurada al castellano

Castellana Properties SOCIMI, S.A.

and

Helios RE, S.A.

**Irrevocable undertaking agreement to accept a
takeover bid relating to the shares in Lar España
Real Estate SOCIMI, S.A.**

Madrid, 2 October 2024

INDEX

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

This irrevocable undertaking agreement (the *Agreement*) is entered into in Madrid, on 2 October 2024:

BY AND AMONG

- (1) **Castellana Properties SOCIMI, S.A.**, a Spanish public liability company (*sociedad anónima*) duly incorporated and existing under the laws of Spain, with registered office at glorieta de Rubén Darío 3, 1ª planta derecha, C.P. 28010, Madrid, holding Spanish tax identification number (N.I.F.) A87293015, and registered with the Commercial Registry of Madrid under Volume (*Tomo*) 31062, Page (*Folio*) 42, Sheet (*Hoja*) M-189797 (the *Vendor*).

The Vendor is duly represented in this act by Mr. Alfonso Brunet, who acts in his capacity as Chief Executive Officer of the Vendor.

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

The Offeror is duly represented in this act by Ms. Vanesa Gelado Crespo, of legal age, of Spanish nationality, with professional address at Paseo de la Castellana 110, 2º B, 28046, Madrid and holder of Spanish ID (D.N.I.) number [REDACTED] and Ms. María Isabel Plaza Hernández, of legal age, of Spanish nationality, with professional address 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.

The Vendor and the Offeror shall hereinafter be referred to jointly as the *Parties* and individually as a *Party*.

The Parties mutually acknowledge their legal capacity to execute the Agreement and, accordingly,

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, the Vendor is the sole legal and beneficial owner of 24,090,411 Shares, free from any liens, encumbrances and third-party rights, freely transferable and representing 28.784% of the total Company's share capital (the *Vendor's Shares*).
- (D) The Offeror is a special purpose company that has been incorporated to launch the Offer and is owned by the following entities: (i) 62.5% of its share capital is directly owned by Hines SC PropCo 37 S.à r.l., a Luxembourg limited liability company (*société à responsabilité limitée*), which is indirectly owned by the closed-ended real estate fund Hines European Real Estate Partners III SCSp, and (ii) the remaining 37.5% of the share capital of the Offeror is directly owned by Grupo Lar Retail Investments, S.L., a Spanish limited liability company (*sociedad de responsabilidad limitada*), an investment vehicle controlled and majority-owned by Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.
- (E) On 12 July 2024, the Offeror announced a voluntary takeover offer for all the Shares of the Company for a price of 8.10 euros per share in cash (the *Offer Announcement* and, the *Offer*).
- (F) That the Offeror and the Vendor have reached an agreement for the sale by the Vendor of the Vendor's Shares to the Offeror at a price of 8.30 euros per share in cash.
- (G) As a consequence thereof, the Offeror has agreed to increase the original price of the Offer to 8.30 euros per share in cash in consideration for the Vendor agreeing to sell all of its Vendor's Shares to the Offeror in the context of the Offer and the Vendor has agreed to irrevocably accept the Offer and tender the Vendor's Shares under the Offer pursuant to the terms and conditions set out in this Agreement.
- (H) The Parties have agreed to give on the date hereof certain irrevocable and unconditional undertakings in connection with the Offer, 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. THE OFFEROR'S COMMITMENTS IN CONNECTION WITH THE OFFER

Increase of the original Offer price

- 1.1 The Offeror has undertaken on the date hereof to increase the price of the Offer (the *Offer Price*) from the initial announced price of 8.10 euros per share to 8.30 euros per share in cash, subject to the terms and conditions of the Offer.
- 1.2 The Offeror further undertakes to take all the necessary steps to (i) immediately after signing of this Agreement, deliver this Agreement to the CNMV so that it is published by the CNMV along with an inside information notice (*comunicación de información privilegiada*) announcing the increase of the Offer Price in accordance with clause 6.1; and (ii) formalise the amendment of the terms of the Offer resulting from the increase of the Offer Price including submitting and filing, as soon as practicable after signing this Agreement (and will use its best efforts to do so within 7 business days from the date of this Agreement), all the necessary documentation with the Spanish Securities

Market Commission (*Comisión Nacional del Mercado de Valores*) (the **CNMV**) in order to obtain the authorization of the Offer by the CNMV or to achieve its success.

- 1.3 For the avoidance of doubt, and notwithstanding anything to the contrary in this Agreement, if for any reason the Offer Price is further increased by the Offeror at any time in the future, the Parties acknowledge that the Vendor shall be entitled to receive such improved Offer Price, as a consequence of its acceptance of the Offer pursuant to the terms hereof.

Further amendments to the Offer Terms and Conditions

- 1.4 Subject to the terms of this Agreement, the Offeror shall be entitled to extend the acceptance period of the Offer or to modify the terms and conditions of the Offer as summarised in the Offer Announcement whenever deemed desirable or necessary to obtain the authorization of the Offer by the CNMV or to achieve its success. For the avoidance of doubt, in such case this Agreement shall continue to be binding and the Vendor shall accept the Offer with the Vendor's Shares, subject to the remaining terms and conditions of this Agreement.

Withdrawal of the Offer

- 1.5 The Offeror may, at its sole discretion, withdraw the Offer once launched upon the occurrence of any of the events provided in the Royal Decree 1066/2007, of 27 July, on the regime of takeover bids (the **Royal Decree 1066/2007**).

2. UNDERTAKINGS OF THE VENDOR IN CONNECTION WITH THE OFFER

Acceptance of the Offer

- 2.1 The Vendor irrevocably and unconditionally undertakes to accept the Offer with respect to all the Vendor's 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 acceptance period of the Offer and further undertakes not to revoke such acceptance, except where:
- (a) the Offeror withdraws the Offer in accordance with the Royal Decree 1066/2007; or
 - (b) the CNMV does not authorize the Offer.
- 2.2 Under no circumstances other than (i) the Offer being withdrawn by the Offeror (and, in this case, only when the Offer has been effectively withdrawn); (ii) the CNMV resolving not to authorize the Offer; or (iii) the valid termination of this Agreement in accordance with Clauses 5 or 8; may the Vendor accept any third party offer in relation to the Vendor's Shares.
- 2.3 If any of the scenarios referred to in clause 2.2 takes place the Vendor shall be freely entitled to transact with the Vendor's Shares in any way, there being no obligation and/or liability vis-a-vis the Offeror as this Agreement would have ceased to have binding effects among the Parties, except for the provisions in clause 9 which shall remain in force.

Voting rights attached to the Vendor's Shares

- 2.4 The Vendor hereby undertakes to exercise or procure the exercise of the voting rights attached to the Vendor's Shares against resolutions which (if passed) will result in any condition of the Offer not being fulfilled or which will impede or frustrate the Offer, in either case as proposed at any general shareholders' meeting of the Company held during the period commencing with the date hereof and ending on the earlier of (i) the date on which the Offer is effectively withdrawn by the Offeror or is not authorized by the CNMV; and (ii) the date on which the Vendor's Shares are registered in the name of the Offeror.
- 2.5 Likewise, during the period mentioned in the previous clause 2.4, the Vendor undertakes to refrain from voting the Vendor's Shares in favor of any resolution to (i) issue any kind of securities (either equity, hybrid or debt securities); (ii) raise corporate financing; (iii) approve any kind of M&A transaction or corporate restructuring; (iv) make any payment of dividends (including interim dividends (*dividendos a cuenta*)); (v) approve any amendment of the articles of association; and (vi) approve any transaction that requires the approval of the general shareholders' meeting of the Company for the purposes of article 160.f of the Spanish Companies Act (*Ley de Sociedades de Capital*).

3. NO DEALING IN SHARES (STANDSTILL)

- 3.1 Without prejudice to the provisions set forth in clause 2.1 above, the Vendor hereby undertakes not to, and cause any of its affiliates not to, deal in any Shares (including, for the avoidance of doubt, Vendor's Shares and any additional Shares the Company may issue) 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 date on which this Agreement is terminated in accordance with clause 8.

4. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES

Representations and warranties of the Vendor

- 4.1 The Vendor represents and warrants to the Offeror that:
- (a) it is 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) it has obtained all corporate authorizations and there are no governmental, statutory, regulatory or other consents, licenses and authorizations required to enter into and perform its obligations under this Agreement;
 - (c) for the purposes of article 160.f of the Spanish Companies Act (*Ley de Sociedades de Capital*), it does not consider the Vendor's Shares as an essential asset (*activo esencial*) of the Vendor;

- (d) the entry into and performance by it of this Agreement does not (i) breach any provision of their articles of association or equivalent constitutional document, 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;
- (e) it is entitled to sell and transfer the Vendor's Shares in accordance with the terms and conditions provided for in this Agreement;
- (f) it is neither insolvent nor bankrupt pursuant to the laws of its jurisdiction of incorporation, nor unable to pay its debts as they fall due, and there are no proceedings in relation to any compromise or arrangement with creditors or any winding up, bankruptcy or insolvency proceedings concerning the Vendor and no events have occurred which would justify such proceedings;
- (g) it is the sole legal and beneficial owner of the Vendor's Shares, which are free from all liens, equitable interests, 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; and
- (h) it is not interested in, or otherwise able to control the exercise of rights attaching to, any Shares or other securities in the Company other than the Vendor's Shares.

4.2 Each of the above representations and warranties will be true and accurate as at the date of the settlement of the Offer as if repeated on the date of the settlement of the Offer.

Representations and warranties of the Offeror

4.3 The Offeror represents and warrants to the Vendor that:

- (a) The Offeror is 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) The Offeror 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, subject to CNMV's authorization of the Offer.
- (c) The entry into and performance by the Offeror of this Agreement does not (i) breach any provision of its articles of association or equivalent constitutional document, 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) The Offeror is entitled to purchase and acquire the Vendor's Shares in the context of the Offer under the terms and conditions provided for in this Agreement.
- (e) The Offeror is neither insolvent nor bankrupt pursuant to the laws of its

jurisdiction of incorporation, nor unable to pay its debts as they fall due. There are no proceedings in relation to any compromise or arrangement with creditors or any winding up, bankruptcy or insolvency proceedings concerning the Offeror and no events have occurred which would justify such proceedings.

- 4.4 Each of the above representations and warranties will be true and accurate as at the date of the settlement of the Offer as if repeated on the date 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, jointly with the payment of the damages caused.

6. ANNOUNCEMENTS

- 6.1 The Offeror shall deliver this Agreement to the CNMV immediately after its execution by the Parties so that it is published by the CNMV along with an inside information notice (*comunicación de información privilegiada*) in the terms attached herein as **Annex 1** (to which a copy of this Agreement will be attached) (the “**Price Increase Announcement**”).
- 6.2 Concurrently with the publication of the Price Increase Announcement in the CNMV website in accordance with clause 6.1 above, the Vendor and its affiliates shall be entitled to publish the notice in the terms attached herein as **Annex 2**.
- 6.3 In the event that any additional announcement or circular in connection with this Agreement is required to be published by the Vendor or any of its affiliates by law, by any stock exchange or any regulatory or other supervisory body or authority of competent jurisdiction, the disclosing Party shall, to the extent legally permitted, consult with the other Party in advance as to the form, content and timing of the relevant announcement or circular. Neither Party nor any of its affiliates shall make any other announcement in connection with this Agreement without the prior written consent of the other Party.
- 6.4 The Parties acknowledge and agree that the Offeror shall be entitled to describe the terms of this Agreement in the Offer prospectus.

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 The Agreement will expire when the Vendor has accepted the Offer and has delivered the Vendor's Shares to the Offeror and there is no obligation pending fulfilment by any of the Parties.
- 8.2 Notwithstanding this, the Agreement shall terminate automatically if:
- (a) the Offeror breaches its obligation to deliver the Price Increase Announcement to the CNMV immediately after signing of this Agreement in accordance with clause 1.2;
 - (b) the Offeror withdraws the Offer in accordance with Royal Decree 1066/2007;
 - (c) the authorization of the Offer is denied by the CNMV or the Offer is otherwise not settled; or
 - (d) the Offer is not authorized by the CNMV on or before 31 December 2024.
- 8.3 If this Agreement is terminated in accordance with Clause 8, Clauses 5, 5.1 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, Sunday or any public holiday in Madrid (Spain) on which retail banks are not 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, 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:

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

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

with a copy to:

Addressee: Mr. Álvaro López-Jorrín and Ms. Leticia Comin
Address: C/ Hermosilla 3, 28001 Madrid (Spain)
E-mail: [REDACTED]

If sent to the Vendor:

Addressee: Mr. Alfonso Brunet
Address: Glorieta de Rubén Darío 3, 1ª planta derecha, 28010, Madrid (Spain)
E-mail: [REDACTED]

with a copy to:

Addressee: Mr. Victor Manchado and Mr. Esteban Arza
Address: Calle de Almagro 40, 28010 Madrid (Spain)
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.

Governing law and jurisdiction

- 9.11 This Agreement and any non-contractual obligations arising out of or in connection with it shall be governed by, and construed in accordance with, Spanish law (*legislación común española*).
- 9.12 The Parties, waiving their right to any other jurisdiction, irrevocably submit to the courts of Madrid (Spain) for the resolution of any dispute, claim or controversy arising from or relating to this Agreement, including any question with respect to its existence, validity, termination, nullification or effectiveness.

[Remainder of page intentionally left blank]

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]

Castellana Properties SOCIMI, S.A.

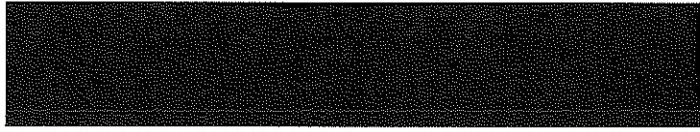


Mr. Alfonso Brunet

Helios RE, S.A.



Ms. Vanesa Gelado Crespo



Ms. María Isabel Plaza Hernández

ANNEX 1

Draft inside information notice

Helios RE, S.A.

Calle María de Molina, 39, planta 10, 28006 Madrid

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

Calle Edison, 4, Madrid

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 226 del texto refundido de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, Helios RE, S.A. sociedad anónima de nacionalidad española, con domicilio social en Calle María de Molina 39, planta 10, 28006 Madrid, con número de identificación fiscal (N.I.F.) A-10751865, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 43818, Folio 31 y Hoja M-777283 (**Helios RE**), debidamente representada en este acto por Dña. Vanesa Gelado Crespo, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Paseo de la Castellana 110, 2º B, 28046, Madrid y titular del D.N.I. número 52996757-L, en vigor, y Dña. María Isabel Plaza Hernández, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Calle María de Molina 39 10ª, 28006 Madrid y titular del D.N.I. número 02254449-N, en vigor, cada una de ellas ejerce su representación en su condición de consejera con facultades delegadas solidariamente a su favor por el Consejo de Administración del Oferente en su reunión de fecha 11 de julio de 2024, procede por medio del presente escrito a comunicar a la Comisión Nacional del Mercado de Valores la siguiente

In accordance with section 226 of the consolidated text of the Act 6/2023, of 17 March, on Securities Markets and Investment Services, Helios RE, S.A a Spanish public liability company (*sociedad anónima*) duly incorporated and existing under the laws of Spain, with registered office at calle María de Molina, 39, 10th floor, 28006 Madrid, holding Spanish tax identification number (N.I.F.) A-10751865, and registered with the Commercial Registry of Madrid under Volume (*Tomo*) 43818, Page (*Folio*) 31, Sheet (*Hoja*) M-773283 (**Helios RE**), duly represented in this act by Ms. Vanesa Gelado Crespo, of legal age, of Spanish nationality, with address for these purposes at Paseo de la Castellana 110, 2º B, 28046, Madrid and holder of the Spanish national ID number 52996757-L, in force, and Ms. María Isabel Plaza Hernández, of legal age, of Spanish nationality, with address for these purposes at calle María de Molina, 39, 10th floor, 28006 Madrid and holder of the Spanish national ID 02254449-N, in force, each of them exercising their representation in their capacity as directors with powers delegated jointly and severally in their favour by the Board of Directors of the Offeror at its meeting held on 11 July 2024, hereby reports to the Spanish National Securities Market Commission the following

INFORMACIÓN PRIVILEGIADA

En el día de hoy, Helios RE ha suscrito un contrato con Castellana Properties SOCIMI, S.A. (**Castellana Properties**), accionista titular de 24.090.411 acciones, representativas del 28,784% del capital social de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. (**Lar España**) por el que Castellana Properties se ha comprometido

INSIDE INFORMATION

Helios RE has today entered into an agreement with Castellana Properties SOCIMI, S.A. (**Castellana Properties**), holder of 24,090,411 shares representing a 28.784% stake in the share capital of Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. (**Lar España**) under which Castellana Properties has irrevocably undertaken to accept the

irrevocablemente a aceptar la oferta pública voluntaria de adquisición sobre la totalidad de las acciones de Lar España formulada por Helios RE formulada el 12 de julio de 2024 (la *Oferta*) con respecto a la totalidad de su participación a un precio de 8,30 euros por acción, precio que incorpora una mejora de 0,20 euros con respecto al precio contenido en el anuncio previo de la Oferta.

En consecuencia, Helios RE ha acordado incrementar el precio de la Oferta a 8,30 euros por acción.

Helios RE presentará la documentación relativa a la mejora de la Oferta a la CNMV en los próximos días, para su autorización en el contexto de la autorización de la Oferta.

Se adjunta como anexo a la presente comunicación una copia del acuerdo con Castellana Properties.

En Madrid (España), el 2 de octubre de 2024

Atentamente,

Firmado en representación de Helios RE, S.A.

voluntary tender offer for all of the outstanding shares of Lar España launched by Helios RE on 12 July 2024 (the *Offer*) with respect to its entire stake at a price of 8.30 euros per share, price which entails an increase of 0.20 euros with respect to the price contained in the announcement of the Offer.

As a result, Helios RE has resolved to increase the price of the Offer to 8.30 euros per share.

Helios RE will submit all the documentation relating to the improved Offer to the CNMV within the next few days, for their authorization in the context of the authorization of the Offer.

A copy of the agreement with Castellana Properties is hereby attached as annex.

In Madrid (Spain), on 2 October 2024

Yours faithfully,

Dña. Vanesa Gelado Crespo
Cargo: Consejera

Dña. María Isabel Plaza Hernández
Cargo: Consejera

ANNEX 2

Draft notice to be published by Castellana and affiliates

3 de octubre de 2024

Castellana Properties SOCIMI, S.A. (en adelante "**Castellana**", la "**Sociedad**" o la "**Compañía**"), en virtud de lo previsto en el artículo 226 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión y disposiciones concordantes, (la "**LMVSI**") así como en la Circular 3/2020 de BME MFT Equity sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, (en adelante "**BME Growth**") pone en su conocimiento la siguiente:

INFORMACIÓN PRIVILEGIADA

1 Introducción

Se remite a los accionistas a la otra información relevante publicada por Castellana el 23 de julio de 2024 en relación con la propuesta de oferta pública de adquisición voluntaria en efectivo (la "**Oferta**") sobre las acciones de Lar España Real Estate Socimi S.A. ("**Lar España**") por parte del consorcio formado por Hines European Real Estate Partners III SCSp y un vehículo controlado por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. (conjuntamente, el "**Consortio**") a un precio de 8,10 euros por acción (el "**Precio de la Oferta**"), el cual se verá reducido por cualquier distribución que Lar España pueda declarar durante el periodo de la oferta, en base al anuncio de oferta publicado por el Consortio el 12 de julio de 2024 (el "**Anuncio de Oferta**").

Tras una cuidadosa evaluación de sus alternativas estratégicas, Castellana ha negociado una mejora del Precio de Oferta de 8,30 euros por acción. Sobre la base del Precio de Oferta mejorado, Castellana ha suscrito un compromiso irrevocable (el "**Compromiso Irrevocable**") con Helios RE, S.A. ("**Helios**" o el "**Oferente**"), sociedad vehículo constituida por el Consortio a los efectos de llevar a cabo la Oferta, en virtud del cual Castellana aceptará la Oferta con sus 24.090.411 acciones de Lar España (las "**Acciones de Castellana**") por una contraprestación total en metálico de 199.950.411,30 euros (la "**Desinversión**").

La Oferta será realizada por el Oferente dentro del marco regulatorio previsto en la legislación española sobre ofertas públicas de adquisición. Se espera que Castellana reciba los ingresos de la Desinversión a finales de diciembre de 2024.

2 Justificación de la Desinversión y uso de los Ingresos

La Desinversión permitirá a Castellana obtener un rendimiento significativo de la inversión en Lar España, generando un retorno de c. 70 millones de euros de ganancia de capital así como casi 40 millones de euros correspondientes a distribuciones de dividendos. Esto presenta una oportunidad para que Castellana redistribuya los ingresos en otras oportunidades alineadas estratégica y financieramente acrecientes con un riesgo operativo y de ejecución significativamente menor. Castellana sigue comprometida con su estrategia de crecimiento en España y la Península Ibérica, donde ha establecido una presencia significativa y una cartera de oportunidades.

Teniendo en cuenta el importante pipeline de oportunidades, estando varias de ellas en consideración tanto en España como en Portugal, Castellana tiene la intención de utilizar los ingresos de la Desinversión en línea con su estrategia de expansión en estos mercados clave.

3 Condiciones principales del Compromiso Irrevocable

3.1 Aumento del precio de oferta

El Oferente se compromete a incrementar el Precio de la Oferta desde el precio en efectivo inicialmente anunciado de 8,10 euros por acción hasta 8,30 euros por acción, sujeto a los términos y condiciones de la Oferta, y a tomar todas las medidas necesarias para formalizar el incremento del Precio de la Oferta y proceder con la Oferta.

Si, por cualquier motivo, el Oferente incrementara el Precio de la Oferta en el futuro, Castellana tendrá derecho a recibir dicho Precio de la Oferta incrementado en el momento de su aceptación de la Oferta.

3.2 Aceptación de la oferta

Castellana se ha comprometido a aceptar la Oferta respecto de todas las Acciones de Castellana por el Precio de Oferta incrementado de 8,30 euros por acción.

Castellana no podrá aceptar ninguna oferta de terceros en relación con las Acciones de Castellana (aunque la contraprestación de dicha oferta competidora sea superior al Precio de la Oferta, ya sea en forma de efectivo, acciones o una combinación de ambos) salvo que la Oferta sea retirada o no autorizada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "Comisión").

3.3 Modificaciones de las condiciones de la Oferta

Con sujeción a los requisitos de la regulación española sobre ofertas públicas de adquisición, el Oferente tiene derecho a ampliar el plazo de aceptación de la Oferta o a modificar los términos y condiciones de la misma (pero no a reducir el Precio de la Oferta).

3.4 Retirada de la oferta

Una vez presentada la Oferta, el Oferente sólo la podrá retirar en las circunstancias permitidas bajo la regulación española sobre ofertas públicas de adquisición.

3.5 Derechos de voto vinculados a las Acciones de Castellana

Castellana se compromete a ejercitar los derechos de voto inherentes a las Acciones de Castellana en contra de cualquier acuerdo de los accionistas de Lar España que (en caso de ser aprobado) resulte en el incumplimiento de cualquier condición de la Oferta o que impida o frustre la Oferta. Asimismo, Castellana se compromete a no usar las Acciones de Castellana para votar a favor de cualquier acuerdo de los accionistas de Lar España para emitir valores, captar financiación corporativa, aprobar cualquier operación de M&A o reestructuración corporativa, modificar los estatutos sociales o aprobar cualquier operación que requiera la aprobación de los accionistas.

3.6. Compromisos de statu quo

Castellana se ha comprometido a no negociar con acciones de Lar España hasta que se produzca la Desinversión de las Acciones de Castellana a favor del Oferente en el marco de la Oferta.

3.7. Terminación

El Compromiso Irrevocable se extinguirá automáticamente si, entre otras cosas, la Oferta no es aprobada por la Comisión el 31 de diciembre de 2024 o antes.

3.8. Manifestaciones y garantías

El Compromiso Irrevocable contiene manifestaciones y garantías recíprocas habituales en un documento de esta naturaleza.

4 Condiciones previas a la ejecución de la Oferta

La liquidación de la Oferta estará sujeta al cumplimiento de las condiciones suspensivas, anunciadas por el Consorcio en el Anuncio de la Oferta, principalmente:

- autorización de la autoridad española de control de concentraciones sujeta a no condiciones a la concentración económica resultante de la Oferta;
- que el Oferente alcance un nivel mínimo de aceptaciones respecto de las acciones de Lar España que representen al menos el 56,38% de las acciones a las que se dirige la Oferta (es decir, la totalidad de las acciones de Lar España excluidas las ya atribuibles al Consorcio);
- que la actual cartera de activos de Lar España se mantenga inalterada;
- que Lar España no haya aprobado (antes del cierre de la Oferta) determinadas modificaciones de sus estatutos sociales o haya renunciado al régimen de SOCIMI;
- que Lar España no haya acordado (antes del cierre de la Oferta) una fusión, liquidación o cesión de sus activos y pasivos; y
- que no se produzca ningún cambio material en la posición de deuda neta/efectivo de Lar España resultante de su último informe trimestral publicado para el trimestre finalizado el 31 de marzo de 2024.

5 Información financiera

Las siguientes métricas financieras corresponden a Lar España para el semestre finalizado el 30 de junio de 2024. La información ha sido obtenida de los resultados semestrales revisados publicados por Lar España el 26 de julio de 2024.

	EUR
EPRA net tangible assets per share	10,22
EPRA earnings per share (six months)	0,39
Dividend per share*	-

* Aunque no se ha declarado un dividendo a cuenta, un dividendo final de EUR 0,79 por acción fue declarado y pagado en mayo de 2024 para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 de BME Growth, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su entera disposición para cualquier aclaración que pueda ser necesaria.

D. Alfonso Brunet

Consejero Delegado

Castellana Properties SOCIMI, S.A.



3 October 2024

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. (hereinafter, the **"Company"** or **"Castellana"**), in accordance with article 226 of Act 6/2023, of 17 March, on Securities Markets and Investment Services (the **"LMVSI"**) and concurrent provisions, as well as in Circular 3/2020 of BME MFT Equity on information supplied by companies listed for trading in the BME Growth segment of BME MTF Equity, (hereinafter **"BME GROWTH"**), hereby discloses the following

INSIDE INFORMATION

6 Introduction

Shareholders are referred to the other relevant information published by Castellana on 23 July 2024 regarding the proposed voluntary cash tender offer (the **"Offer"**) for the shares of Lar España Real Estate Socimi S.A. (**"Lar España"**) to be made by the consortium formed between Hines European Real Estate Partners III SCSp and a vehicle controlled by Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. (together, the **"Consortium"**) at a price of EUR 8.10 per share (the **"Offer Price"**), which will be reduced by any distribution that Lar España may declare during the offer period, based on the offer announcement published by the Consortium on 12 July 2024 (the **"Offer Announcement"**).

Following a careful evaluation of its strategic alternatives, Castellana has negotiated an improved Offer Price of EUR 8.30 per share. Based on the improved Offer Price, Castellana has concluded an irrevocable undertaking (the **"Irrevocable Undertaking"**) with Helios RE, S.A. (**"Helios"** or the **"Offeror"**), a special purpose vehicle incorporated by the Consortium for purposes of executing the Offer, in terms of which Castellana will tender its 24,090,411 Lar España shares (the **"Subject Shares"**) into the Offer for an aggregate cash consideration of EUR 199,950,411.30 (the **"Disposal"**).

The Offer will be made by the Offeror within the regulatory framework provided for under Spanish takeover law. The Disposal proceeds are expected to be received by Castellana by the end of December 2024.

7 Rationale for the Disposal and use of Proceeds

The Disposal will allow Castellana to realise a significant return on the Lar España investment of c. EUR 70 million of capital gain and almost EUR 40 million corresponding to dividend distributions. This presents an opportunity for Castellana to redeploy the proceeds into other strategically aligned and financially accretive opportunities with significantly lower operational and execution risk. Castellana remains committed to its growth strategy in Spain and the Iberian Peninsula, where it has established a significant presence and pipeline of opportunities.

Given the significant pipeline of opportunities, with a number under active consideration in both Spain and Portugal, Castellana intends to redeploy the Disposal proceeds in line with its expansion strategy in these key markets.

8 Salient terms of the Irrevocable Undertaking

8.1 Increase of the Offer Price

The Offeror undertakes to increase the Offer Price from the initial announced cash price of EUR 8.10 per share to EUR 8.30 per share, subject to the terms and conditions of the Offer, and take all necessary steps to formalise the increased Offer Price and proceed with the Offer.

If, for any reason, the Offer Price is further increased by the Offeror at any time in future, Castellana shall be entitled to receive such improved Offer Price upon its acceptance of the Offer.

8.2 Acceptance of the Offer

Castellana has undertaken to accept the Offer in respect of all the Subject Shares for the increased Offer Price of EUR 8.30 per share.

Castellana may not accept any third party offer in relation to the Subject Shares (even if such competing offer consideration is higher than the Offer Price, whether in the form of cash, shares or a combination of both) unless the Offer is withdrawn or not authorised by the Spanish Securities Market Commission (the "**Commission**").

8.3 Amendments to the terms and conditions of the Offer

Subject to Spanish takeover law requirements, the Offeror is entitled to extend the acceptance period of the Offer or to modify the terms and conditions of the Offer (but not to reduce the Offer Price).

8.4 Withdrawal of the Offer

The Offeror may only withdraw the Offer once launched in the circumstances permitted under Spanish Takeover Law.

3.5. Voting rights attached to the Subject Shares

Castellana undertakes to exercise the voting rights attached to the Subject Shares against any Lar España shareholder resolutions which (if passed) will result in any condition in the Offer not being fulfilled or which will impede or frustrate the Offer. Castellana also undertakes not to vote the Subject Shares in favour of any Lar España shareholder resolution to issue securities, raise corporate financing, approve any M&A transaction or corporate restructuring, amend the articles of association or approve any transaction requiring shareholder approval.

3.6. Standstill commitments

Castellana has undertaken not to deal in Lar España shares pending disposal of the Subject Shares to the Offeror under the Offer.

3.7. Termination

The Irrevocable Undertaking shall terminate automatically if, inter alia, the Offer is not approved by the Commission on or before 31 December 2024.

3.8. Representations and warranties

The Irrevocable Undertaking contains reciprocal representations and warranties that are standard for a document of this nature.

9 Conditions precedent to the implementation of the Offer

The settlement of the Offer will be subject to the satisfaction of the conditions precedent, as disclosed by the Consortium in the Offer Announcement principally:

- authorisation by the Spanish merger control authority imposing no conditions on the economic concentration resulting from the Offer;
- the Offeror achieving a minimum level of acceptances in respect of Lar España shares representing at least 56.38% of the shares to which the Offer is made (i.e. all Lar España shares excluding those already attributable to the Consortium);
- Lar España's current portfolio of assets remaining unchanged;
- Lar España not having approved (before the Offer closes) certain amendments to its constitutional bylaws or having waived its qualification as a SOCIMI;
- Lar España not having agreed (before the Offer closes) to a merger, winding-up or assignment of its assets and liabilities; and
- no material changes in Lar España's net debt/cash position based on its latest publicly available quarterly report for the quarter ended 31 March 2024.

10 Financial information

The following financial metrics are attributable to Lar España for the six months ended 30 June 2024. The information has been extracted from Lar España's reviewed half year results published on 26 July 2024.

	EUR
EPRA net tangible assets per share	10.22
EPRA earnings per share (six months)	0.39
Dividend per share*	-

* Although no interim dividend was declared, a final dividend of EUR 0.79 per share for the year ended 31 December 2023 was declared and paid in May 2024.

In accordance with BME Growth Circular 3/2020, it is stated that the information communicated hereby has been prepared under the exclusive responsibility of the Company and its administrators. We remain at your complete disposal for any further clarification you may require.

Mr. Alfonso Brunet

Chief Executive Officer

Castellana Properties SOCIMI, S.A.

VUKILE PROPERTY FUND LIMITED
(Incorporated in the Republic of South Africa)
(Registration number 2002/027194/06)
JSE share code: VKE NSX share code: VKN
Bond company code: VKEL
(Granted REIT status with the JSE)
("Vukile" or the "Company")



CONCLUSION OF IRREVOCABLE UNDERTAKING TO DISPOSE OF SHAREHOLDING IN LAR ESPAÑA

1. Introduction

Shareholders are referred to the announcement published by Vukile on 23 July 2024 regarding the proposed voluntary cash tender offer (the "**Offer**") for the shares of Lar España Real Estate Socimi S.A. ("**Lar España**") to be made by the consortium formed between Hines European Real Estate Partners III SCSp and a vehicle controlled by Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. (together, the "**Consortium**") at a price of EUR 8.10 per share (the "**Offer Price**"), which will be reduced by any distribution that Lar España may declare during the offer period, based on the offer announcement published by the Consortium on 12 July 2024 (the "**Offer Announcement**").

Vukile, through its 99.5% held subsidiary Castellana Properties Socimi S.A. ("**Castellana**"), holds 24 090 411 Lar España shares (c.28.8% of the issued share capital of Lar España). Lar España is a Real Estate Investment Company ("**SOCIMI**") listed in Spain which invests in and operates retail properties across Spain.

Following a careful evaluation of its strategic alternatives, Castellana has negotiated an improved Offer Price of EUR 8.30 per share. Based on the improved Offer Price, Castellana has concluded an irrevocable undertaking (the "**Irrevocable Undertaking**") with Helios RE, S.A. ("**Helios**" or the "**Offeror**"), a special purpose vehicle incorporated by the Consortium for purposes of executing the Offer, in terms of which Castellana will tender its 24 090 411 Lar España shares (the "**Subject Shares**") into the Offer for an aggregate cash consideration of EUR 199 950 411.30 (the "**Disposal**").

The Offer will be made by the Offeror within the regulatory framework provided for under Spanish takeover law. The Disposal proceeds are expected to be received by Castellana by the end of December 2024.

2. Rationale for the Disposal and use of Proceeds

The Disposal will allow Vukile (via Castellana) to realise a significant return on the Lar España investment, generating an internal rate of return of c.45% p.a. since January 2022 in ZAR terms. This represents an investment return of almost 3 times money in a period under 3 years and presents an opportunity for Vukile to redeploy the Disposal proceeds into other strategically aligned and financially accretive opportunities with significantly lower operational and execution risks.

Vukile remains committed to its growth strategy in Spain and the Iberian Peninsula, where it has (through Castellana) established a significant presence and pipeline of opportunities.

Following Vukile's recent capital raise and, given the significant pipeline of opportunities, with a number under active consideration in both Spain and Portugal, Castellana intends to redeploy the Disposal proceeds in line with its expansion strategy in these key markets.

3. Salient terms of the Irrevocable Undertaking

3.1. *Increase of the Offer Price*

The Offeror undertakes to increase the Offer Price from the initial announced cash price of EUR 8.10 per share to EUR 8.30 per share, subject to the terms and conditions of the Offer, and take all necessary steps to formalise the increased Offer Price and proceed with the Offer.

If, for any reason, the Offer Price is further increased by the Offeror at any time in future, Castellana shall be entitled to receive such improved Offer Price upon its acceptance of the Offer.

3.2. *Acceptance of the Offer*

Castellana has undertaken to accept the Offer in respect of all the Subject Shares for the increased Offer Price of EUR 8.30 per share.

Castellana may not accept any third party offer in relation to the Subject Shares (even if such competing offer consideration is higher than the Offer Price, whether in the form of cash, shares or a combination of both) unless the Offer is withdrawn or not authorised by the Spanish Securities Market Commission (the “**Commission**”).

3.3. *Amendments to the terms and conditions of the Offer*

Subject to Spanish takeover law requirements, the Offeror is entitled to extend the acceptance period of the Offer or to modify the terms and conditions of the Offer (but not to reduce the Offer Price).

3.4. *Withdrawal of the Offer*

The Offeror may only withdraw the Offer once launched in the circumstances permitted under Spanish Takeover Law.

3.5. *Voting rights attached to the Subject Shares*

Castellana undertakes to exercise the voting rights attached to the Subject Shares against any Lar España shareholder resolutions which (if passed) will result in any condition in the Offer not being fulfilled or which will impede or frustrate the Offer. Castellana also undertakes not to vote the Subject Shares in favour of any Lar España shareholder resolution to issue securities, raise corporate financing, approve any M&A transaction or corporate restructuring, amend the articles of association or approve any transaction requiring shareholder approval.

3.6. *Standstill commitments*

Castellana has undertaken not to deal in Lar España shares pending disposal of the Subject Shares to the Offeror under the Offer.

3.7. *Termination*

The Irrevocable Undertaking shall terminate automatically if, *inter alia*, the Offer is not approved by the Commission on or before 31 December 2024.

3.8. *Representations and warranties*

The Irrevocable Undertaking contains reciprocal representations and warranties that are standard for a document of this nature.

4. Conditions precedent to the implementation of the Offer

The settlement of the Offer will be subject to the satisfaction of the conditions precedent, as disclosed by the Consortium in the Offer Announcement principally:

- 4.1. authorisation by the Spanish merger control authority imposing no conditions on the economic concentration resulting from the Offer;
- 4.2. the Offeror achieving a minimum level of acceptances in respect of Lar España shares representing at least 56.38% of the shares to which the Offer is made (i.e. all Lar España shares excluding those already attributable to the Consortium);
- 4.3. Lar España's current portfolio of assets remaining unchanged;
- 4.4. Lar España not having approved (before the Offer closes) certain amendments to its constitutional bylaws or having waived its qualification as a SOCIMI;
- 4.5. Lar España not having agreed (before the Offer closes) to a merger, winding-up or assignment of its assets and liabilities; and
- 4.6. no material changes in Lar España's net debt/cash position based on its latest publicly available quarterly report for the quarter ended 31 March 2024.

5. Financial information

The following financial metrics are attributable to Lar España for the six months ended 30 June 2024. The information has been extracted from Lar España's reviewed half year results published on 26 July 2024.

	EUR
EPRA net tangible assets per share	10.22
EPRA earnings per share (six months)	0.39
Dividend per share*	-

* Although no interim dividend was declared, a final dividend of EUR 0.79 per share for the year ended 31 December 2023 was declared and paid in May 2024.

6. Categorisation

The Disposal is classified as a Category 2 transaction in terms of the JSE Listings Requirements and accordingly does not require Vukile shareholder approval.

7. Shareholder webcast

Vukile will be hosting a shareholder webcast on Monday, 7 October 2024 at 14h00 (SA time). The webcast can be accessed using the following link: <https://www.corpcam.com/Vukile07102024>

Shareholders that are interested in setting up one-on-one calls following the webcast, can contact Marijke Coetzee at: marijke.coetzee@vukile.co.za

3 October 2024

Corporate advisor and JSE sponsor

JAVACAPITAL

NSX sponsor



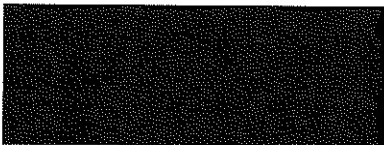
Castellana Properties SOCIMI, S.A.

y

Helios RE, S.A.

**Acuerdo de compromiso irrevocable de aceptación de
oferta pública de adquisición de acciones de Lar
España Real Estate SOCIMI, S.A.**

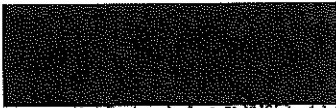
Madrid, 2 de octubre de 2024



Miriám Sierra Arden
Traductora-Intérprete Jurado de Inglés
Nº 2697

ÍNDICE

1.	COMPROMISOS DEL OFERENTE EN RELACIÓN CON LA OFERTA	4
2.	COMPROMISOS DEL VENDEDOR EN RELACIÓN CON LA OFERTA.....	5
3.	NO NEGOCIACIÓN DE ACCIONES (STATU QUO).....	6
4.	DECLARACIONES Y GARANTÍAS	6
5.	INFRACCIÓN.....	8
6.	ANUNCIOS.....	8
7.	PROHIBICIÓN DE CESIÓN.....	9
8.	RESOLUCIÓN.....	9
9.	VARIOS	9


Miriam Sierra Arden
Traductora-Intérprete Jurado de Inglés
Nº 2697

El presente acuerdo de compromiso irrevocable (el *Acuerdo*) se suscribe en Madrid, el 2 de octubre de 2024:

REUNIDOS

- (1) **Castellana Properties SOCIMI, S.A.**, sociedad anónima española debidamente constituida y existente con arreglo a las leyes de España, con domicilio social en glorieta de Rubén Darío 3, 1ª planta derecha, C.P. 28010, Madrid, con N.I.F. A87293015, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 31.062, Folio 42, Hoja M-189.797 (el *Vendedor*).

El Vendedor se encuentra debidamente representado en este acto por D. Alfonso Brunet, que actúa en su calidad de Consejero Delegado del Vendedor.

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

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

El Vendedor y el Oferente se denominarán en lo sucesivo conjuntamente las *Partes* e individualmente una *Parte*.

Las Partes se reconocen mutuamente capacidad legal para otorgar el Acuerdo y, en consecuencia,

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, con 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.

[REDACTED]

Miriam Sierra Arden

Traductora-Intérprete Jurado de Inglés

Nº 2697

- (C) A la fecha del presente documento, el Vendedor es el titular único y efectivo de 24.090.411 Acciones, libres de toda carga, gravamen y derechos de terceros, libremente transferibles y representativas del 28,784% del capital social total de la Sociedad (las *Acciones del Vendedor*).
- (D) El Oferente es una sociedad de propósito especial que se ha constituido para lanzar la Oferta y está participada por las siguientes entidades: (i) el 62,5% de su capital social es propiedad directa de Hines SC PropCo 37 S.à r.l., una sociedad de responsabilidad limitada luxemburguesa (*société à responsabilité limitée*), que es propiedad indirecta del fondo inmobiliario cerrado Hines European Real Estate Partners III SCSp, y (ii) el 37,5% restante del capital social del Oferente es propiedad directa de Grupo Lar Retail Investments, S.L., sociedad de responsabilidad limitada española, vehículo de inversión controlado y participado mayoritariamente por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.
- (E) El 12 de julio de 2024, el Oferente anunció una oferta pública de adquisición voluntaria de la totalidad de las Acciones de la Sociedad por un precio de 8,10 euros por acción en efectivo (el *Anuncio de Oferta* y la *Oferta*).
- (F) El Oferente y el Vendedor han llegado a un acuerdo para la venta por el Vendedor de las Acciones del Vendedor al Oferente a un precio de 8,30 euros por acción en efectivo.
- (G) Como consecuencia de ello, el Oferente ha acordado aumentar el precio original de la Oferta a 8,30 euros por acción en efectivo como contraprestación de que el Vendedor haya aceptado vender todas sus Acciones del Vendedor al Oferente en el contexto de la Oferta y el Vendedor ha acordado aceptar irrevocablemente la Oferta y presentar las Acciones del Vendedor objeto de la Oferta de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el presente Acuerdo.
- (H) Las Partes han acordado asumir en la fecha del presente Acuerdo ciertos compromisos irrevocables e incondicionales en relación con la Oferta, todo ello de conformidad con los términos del presente Acuerdo.

Por tanto, las Partes acuerdan celebrar el presente Acuerdo conforme a las siguientes:

CLÁUSULAS

1. COMPROMISOS DEL OFERENTE EN RELACIÓN CON LA OFERTA

Incremento del precio de Oferta original

- 1.1 A la fecha del presente Acuerdo, el Oferente se ha comprometido a incrementar el precio de la Oferta (el *Precio de la Oferta*) desde el precio inicial anunciado de 8,10 euros por acción a 8,30 euros por acción en efectivo, sujeto a los términos y condiciones de la Oferta.
- 1.2 Asimismo, el Oferente se compromete a adoptar todas las medidas necesarias para (i) inmediatamente después de la firma de este Acuerdo, entregarlo a la CNMV para que sea publicado por la CNMV junto con una comunicación de información privilegiada, anunciando el incremento del Precio de la Oferta de conformidad con la cláusula 6.1 y (ii) formalizará la modificación de los términos de la Oferta resultante del incremento del Precio de la Oferta incluyendo la presentación y registro, tan pronto como sea posible tras la firma del presente Acuerdo (y hará todo posible para hacerlo dentro de

Miriam Sierra Arden

Traductora-Intérprete Jurado de Inglés

Nº 2697

los 7 días hábiles siguientes a la fecha del presente Acuerdo), de toda la documentación necesaria ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la **CNMV**) para obtener la autorización de la Oferta por la CNMV o para lograr su éxito.

- 1.3 En aras de la claridad, y no obstante cualquier disposición en contrario contenida en el presente Acuerdo, si por cualquier motivo el Oferente incrementase el Precio de la Oferta en cualquier momento futuro, las Partes reconocen que el Vendedor tendrá derecho a recibir dicho Precio de la Oferta mejorado, como consecuencia de su aceptación de la Oferta de conformidad con los términos del presente Acuerdo.

Otras modificaciones de los Términos y Condiciones de la Oferta

- 1.4 Sujeto a los términos del presente Acuerdo, el Oferente tendrá derecho a ampliar el plazo de aceptación de la Oferta, o a modificar los términos y condiciones de la Oferta resumidos en el Anuncio de la Oferta, siempre que lo considere conveniente o necesario para obtener la autorización de la Oferta por la CNMV o para lograr su éxito. En tal caso, en aras de la claridad, el presente Contrato seguirá siendo vinculante y el Vendedor aceptará la Oferta con sus Acciones, sujeto a los restantes términos y condiciones del presente Contrato.

Retirada de la Oferta

- 1.5 El Oferente podrá, a su entera discreción, retirar la Oferta una vez formulada al producirse alguno de los supuestos previstos en el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (el **Real Decreto 1066/2007**).

2. COMPROMISOS DEL VENDEDOR EN RELACIÓN CON LA OFERTA

Aceptación de la Oferta

- 2.1 El Vendedor se compromete irrevocable e incondicionalmente a aceptar la Oferta con respecto a todas las Acciones del Vendedor (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 canje de acciones, o como una mezcla de efectivo y acciones) dentro de los 5 primeros días hábiles bursátiles del periodo de aceptación de la Oferta y se compromete además a no revocar dicha aceptación, salvo que :
- (a) el Oferente retire la Oferta de conformidad con el Real Decreto 1066/2007; o
 - (b) la CNMV no autorice la Oferta.
- 2.2 En ninguna circunstancia distinta de (i) la retirada de la Oferta por el Oferente (y, en tal caso, sólo cuando la Oferta haya sido efectivamente retirada); (ii) la resolución de la CNMV de no autorizar la Oferta; o (iii) la válida extinción del presente Acuerdo de conformidad con las Cláusulas 5 u 8; podrá el Vendedor aceptar cualquier oferta de un tercero en relación con las Acciones del Vendedor.
- 2.3 Si se produjese alguno de los escenarios contemplados en la cláusula 2.2, el Vendedor tendrá libertad para realizar cualquier operación con las Acciones del Vendedor, no existiendo ninguna obligación y/o responsabilidad frente al Oferente, ya que el presente Contrato habría dejado de tener efectos vinculantes entre las Partes, salvo por lo dispuesto en la cláusula 9 que permanecerá en vigor.

Miriam Sierra Arden

Traductora-Intérprete Jurado de Inglés

Nº 2697

Derechos de voto vinculados a las Acciones del Vendedor

2.4 El Vendedor se compromete a ejercitar o hacer que se ejerciten los derechos de voto inherentes a las Acciones del Vendedor frente a acuerdos que (de ser aprobados) resulten en el incumplimiento de cualquier condición de la Oferta, o que impidan o frustren la Oferta, en cualquiera de los casos, propuestos en cualquier junta general de accionistas de la Sociedad que se celebre durante el periodo comprendido entre la fecha del presente Acuerdo y la primera de las siguientes fechas (i) la fecha en que la Oferta sea efectivamente retirada por el Oferente o no sea autorizada por la CNMV; y (ii) la fecha en que las Acciones del Vendedor se inscriban a nombre del Oferente.

2.5 Asimismo, durante el periodo mencionado en la cláusula 2.4 anterior, el Vendedor se compromete a abstenerse de votar con las Acciones del Vendedor a favor de cualquier acuerdo para (i) emitir cualquier tipo de valores (ya sean de renta variable, híbridos o de deuda); (ii) captar financiación corporativa; (iii) aprobar cualquier tipo de operación de Fusión o Adquisición, o cualquier reestructuración corporativa; (iv) realizar cualquier pago de dividendos (incluidos dividendos a cuenta); (v) aprobar cualquier modificación de los estatutos; y (vi) aprobar cualquier operación que requiera la aprobación de la junta general de accionistas de la Sociedad a los efectos del artículo 160.f de la Ley de Sociedades de Capital.

3. NO NEGOCIACIÓN CON LAS ACCIONES (STATU QUO)

3.1 Sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula 2.1 anterior, el Vendedor se compromete a no negociar con Acciones (incluidas, para evitar cualquier duda, las Acciones del Vendedor y cualquier Acción adicional que la Sociedad pueda emitir) y, en particular, a no suscribir, comprar, vender, transferir, canjear o de otro modo adquirir o enajenar Acciones, instrumentos financieros que tengan como activo subyacente Acciones o derechos vinculados a las Acciones, o los derechos de voto o económicos inherentes a las mismas; ni constituir cargas, prendas, derechos de retención, gravámenes o de otro modo comprar, suscribir o conceder derechos sobre las Acciones o los derechos de voto o económicos inherentes a las mismas. Este compromiso permanecerá en vigor hasta la fecha en que se resuelva el presente Acuerdo de conformidad con la cláusula 8.

4. DECLARACIONES Y GARANTÍAS

Declaraciones y garantías del Vendedor

4.1 El Vendedor declara y garantiza al Oferente que:

- (a) está válidamente constituida, existe y se encuentra debidamente registrada conforme a las leyes de su jurisdicción y tiene plenos poderes para llevar a cabo su actividad tal y como se lleva a cabo en la fecha del presente Acuerdo;
- (b) ha obtenido todas las autorizaciones societarias y no existen consentimientos, licencias y autorizaciones gubernamentales, legales, reglamentarias o de otro tipo necesarias para suscribir y cumplir sus obligaciones en virtud del presente Acuerdo;
- (c) a los efectos del artículo 160.f de la Ley de Sociedades de Capital, no considera las Acciones del Vendedor como activo esencial del mismo;



William Sierra Arden

Traductora-Intérprete Jurado de Inglés

Nº 2697

- (d) la suscripción y cumplimiento por su parte del presente Acuerdo (i) no infringe ninguna disposición de sus estatutos o documento constitutivo equivalente, ni (ii) no da lugar a la infracción de ley o reglamento alguno en su jurisdicción de constitución, (iii) no infringe acuerdo o compromiso alguno vinculante para el mismo, (iv) ni infringe orden, decreto o sentencia alguna de cualquier tribunal o autoridad gubernamental o reguladora;
 - (e) tiene derecho a vender y transferir las Acciones del Vendedor de conformidad con los términos y condiciones previstos en el presente Acuerdo;
 - (f) no es insolvente ni está en quiebra según las leyes de su jurisdicción de constitución, ni es incapaz de pagar sus deudas a su vencimiento, y no hay procedimientos en relación con ningún acuerdo o convenio con los acreedores o cualquier procedimiento de liquidación, quiebra o insolvencia que afecte al Vendedor y no se han producido acontecimientos que justifiquen tales procedimientos;
 - (g) es el titular único y efectivo de las Acciones del Vendedor, que están libres de toda afección, derecho en virtud de la equidad (*equitable interest*), carga, gravamen, opción de gravamen y derechos de terceros de cualquier naturaleza y que incluyen todos los derechos inherentes a las mismas, incluidos los derechos de voto y el derecho a todos los dividendos declarados, distribuidos o pagados en lo sucesivo; y
 - (h) no participa, ni puede controlar de otro modo el ejercicio de los derechos inherentes a cualesquiera Acciones u otros valores de la Sociedad distintos de las Acciones del Vendedor.
- 4.2 Cada una de las declaraciones y garantías anteriores será cierta y exacta en la fecha de liquidación de la Oferta como si se repitiera en la fecha de liquidación de la Oferta.

Declaraciones y garantías del Oferente

- 4.3 El Oferente declara y garantiza al Vendedor que:
- (a) El Oferente está válidamente constituido, existe y se encuentra debidamente registrado conforme a las leyes de su jurisdicción y tiene plenos poderes para llevar a cabo su actividad tal y como la lleva a cabo en la fecha de este Acuerdo.
 - (b) El Oferente ha obtenido todas las autorizaciones societarias y todos los demás consentimientos, licencias y autorizaciones gubernamentales, legales, regulatorios o de otro tipo necesarios para suscribir y cumplir sus obligaciones derivadas de este Acuerdo, sujeto a la autorización por parte de la CNMV de la Oferta.
 - (c) La suscripción y cumplimiento por el Oferente del presente Acuerdo (i) no infringe ninguna disposición de sus estatutos o documento constitutivo equivalente, (ii) no da lugar al incumplimiento de ninguna ley o reglamento en su jurisdicción de constitución, (iii) no infringe acuerdo o compromiso alguno vinculante para el mismo, (iv) ni infringe orden, decreto o sentencia alguna de cualquier tribunal o autoridad gubernamental o reguladora.


Vivian Sierra Arden

Traductora-Intérprete Jurado de Inglés

Nº 2697

- (d) El Oferente tiene derecho a comprar y adquirir las Acciones del Vendedor en el contexto de la Oferta en los términos y condiciones previstos en el presente Acuerdo.
 - (e) El Oferente no es insolvente ni está en quiebra con arreglo a las leyes de su jurisdicción de constitución, ni es incapaz de pagar sus deudas a su vencimiento. No existe ningún procedimiento en relación con cualquier acuerdo o convenio con los acreedores, ni ningún procedimiento de liquidación, quiebra o insolvencia en relación con el Oferente y no se han producido acontecimientos que justifiquen tales procedimientos.
- 4.4 Cada una de las manifestaciones y garantías anteriores será cierta y exacta en la fecha de liquidación de la Oferta como si se repitiera en la fecha de 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 infractora:
- (a) el cumplimiento específico del compromiso incumplido, junto con el pago de los daños y perjuicios causados, o
 - (b) la resolución del presente Acuerdo, conjuntamente con el pago de los daños y perjuicios causados.
6. ANUNCIOS
- 6.1 El Oferente entregará el presente Acuerdo a la CNMV inmediatamente después de su suscripción por las Partes para su publicación por la CNMV junto con una comunicación de información privilegiada en los términos que se adjuntan como **Anexo 1** (a la que se adjuntará copia del presente Acuerdo) (el “**Anuncio de Incremento del Precio**”).
- 6.2 Simultáneamente a la publicación del Anuncio de Incremento del Precio en la página web de la CNMV de acuerdo con la cláusula 6.1 anterior, el Vendedor y sus filiales podrán publicar el anuncio en los términos que se adjuntan como **Anexo 2**.
- 6.3 En caso de que el Vendedor o cualquiera de sus filiales vengan obligadas a publicar algún anuncio o circular adicional en relación con el presente Acuerdo por ley, o porque lo requiera cualquier bolsa de valores o cualquier organismo regulador u otro organismo supervisor o autoridad de jurisdicción competente, la Parte obligada a realizar tal publicación deberá, en la medida en que la ley lo permita, consultar previamente a la otra Parte sobre la forma, el contenido y el calendario del anuncio o circular correspondiente. Ninguna de las Partes, ni ninguna de sus filiales, realizará ningún otro anuncio en relación con el presente Acuerdo sin el consentimiento previo por escrito de la otra Parte.
- 6.4 Las Partes reconocen y acuerdan que el Oferente tendrá derecho a describir los términos del presente Acuerdo en el folleto de la Oferta.


William Sierra Arden

Traductora-Intérprete Jurado de Inglés
Nº 2697

7. PROHIBICIÓN DE CESIÓN

- 7.1 Ninguna de las Partes podrá, sin el consentimiento previo por escrito de la otra Parte, ceder, otorgar garantías reales 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. RESOLUCIÓN

- 8.1 El Acuerdo expirará cuando el Vendedor haya aceptado la Oferta y haya entregado las Acciones del Vendedor al Oferente y no exista ninguna obligación pendiente de cumplimiento por cualquiera de las Partes.
- 8.2 No obstante, el Acuerdo quedará resuelto automáticamente si :
- (a) el Oferente incumpliese su obligación de entregar el Anuncio de Incremento de Precio a la CNMV inmediatamente después de la firma de este Contrato de conformidad con la cláusula 1.2;
 - (b) el Oferente retirase la Oferta de conformidad con el Real Decreto 1066/2007;
 - (c) la autorización de la Oferta fuese denegada por la CNMV o la Oferta no se liquidase de otro modo; o
 - (d) la Oferta no fuese autorizada por la CNMV antes del 31 de diciembre de 2024.
- 8.3 Si el presente Acuerdo se resolviese de conformidad con la cláusula 8, las cláusulas 5, 5.1 y 9 seguirán teniendo plena vigencia.

9. VARIOS

Definiciones e interpretación

- 9.1 Las palabras y expresiones que comiencen con 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, domingo o cualquier día festivo en Madrid (España) en el que los bancos minoristas no estén abiertos al público en general;
 - (b) *Grupo* se interpretará de conformidad con el artículo 42 del Código de Comercio español;
 - (c) la referencia a una filial incluye cualquier entidad jurídica controlada directa o indirectamente por cada una de las Partes, o que controle o que junto con otra de las Partes se encuentre bajo el control de otra;
 - (d) los encabezamientos no afectan a la interpretación del presente Acuerdo; y



Miriam Sierra Arden

Traductora-Intérprete Jurado de Inglés
Nº 2697

- (e) las referencias a cualquier término o concepto jurídico español se entenderán, respecto de cualquier jurisdicción distinta de la española, 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 a 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, una *Notificación*) deberá ser:

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

- 9.7 Las Notificaciones a cada una de las Partes se enviarán 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:

Destinataria: D.ª Vanesa Gelado Crespo
Dirección: Paseo de la Castellana 110, 2ºB, 28046, Madrid (España)
Correo electrónico: [REDACTED]

Destinatario: D.ª María Isabel Plaza Hernández
Dirección: C/ María de Molina, 39, 10ª planta, 28006, Madrid (España)
Correo electrónico: [REDACTED]

con copia a:

Destinatario: D. Álvaro López-Jorrín y D.ª Leticia Comin
Dirección: C/ Hermosilla 3, 28001 Madrid (España)
Correo electrónico: [REDACTED]

[REDACTED]
Miriam Sierra Arden

Traductora-Intérprete Jurado de Inglés
Nº 2697

Si se envía al Vendedor:

Destinatario: D. Alfonso Brunet

Dirección: Glorieta de Rubén Darío 3, 1ª planta derecha, 28010, Madrid (España)

Correo electrónico: [REDACTED]

con copia a:

Destinatario: D. Victor Manchado y Sr. Esteban Arza

Dirección: Calle de Almagro 40, 28010 Madrid (España)

Correo electrónico: [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 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, total o parcialmente, en virtud de la Cláusula 9.8, dicha disposición o parte de la misma, en la medida en que sea ilegal, nula o inexigible, se considerará que no forma parte de este Contrato y no se verán afectadas la legalidad, validez y exigibilidad del resto de este Contrato, sin perjuicio de cualquier supresión o modificación realizada en virtud de la Cláusula 9.8.

Ejemplares

- 9.10 El presente Acuerdo podrá otorgarse en cualquier número de ejemplares, y por cada Parte en ejemplares separados. Cada ejemplar constituye un original, pero todos los ejemplares constituirán conjuntamente un único y mismo documento. La entrega de un ejemplar de este Acuerdo por correo electrónico o fax será un modo efectivo de entrega.

Ley aplicable y jurisdicción

- 9.11 El presente Acuerdo y cualesquiera obligaciones extracontractuales que se deriven o guarden relación con el mismo se regirán e interpretarán de conformidad con el derecho común español.
- 9.12 Las Partes, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, se someten irrevocablemente a los Juzgados y Tribunales de Madrid (España) para la resolución de cualquier controversia, reclamación o litigio derivado o relacionado con el presente Acuerdo, incluyendo cualquier cuestión relativa a su existencia, validez, resolución, nulidad o eficacia.

[El resto de la página se ha dejado en blanco intencionadamente; las páginas de firmas siguen a continuación].

[REDACTED]
Miriam Sierra Arden

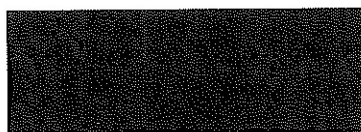
Traductora-Intérprete Jurado de Inglés

Nº 2697

TRADUCCIÓN JURADA

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

[siguen las páginas de firmas]



Mirlam Sierra Arden
Traductora—Intérprete Jurado de Inglés
Nº 2697

Castellana Properties SOCIMI, S.A.

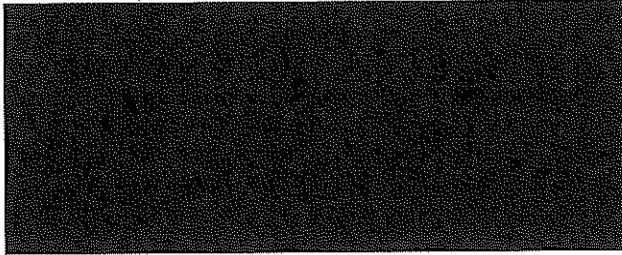
[consta firma ilegible]

D. Alfonso Brunet

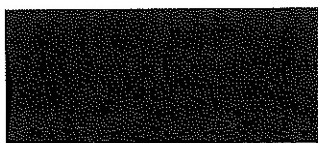


Miriam Sierra Arden
Traductora-Intérprete Jurado de Inglés
Nº 2697

Helios RE, S.A.

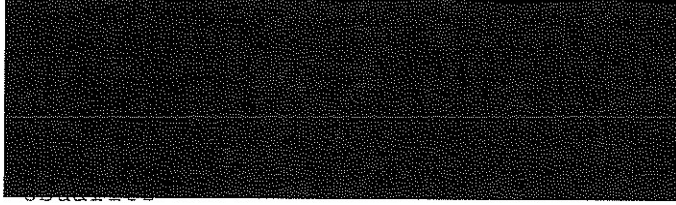


D.^a Vanesa Gelado Crespo

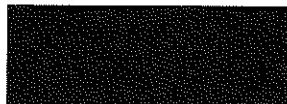


William Sierra Arden
Traductora-Intérprete Jurado de Inglés
Nº 2697

Helios RE S.A.



D.^a María Isabel Plaza Hernández

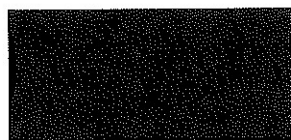


Miriam Sierra Arden
Traductora-Intérprete Jurado de Inglés
Nº 2697

ANEXO 1

Borrador de comunicación de información privilegiada

[Nota de la traductora: se incorporan las páginas escritas a doble columna inglés/español del documento original]



Miriam Sierra Arden
Traductora-Intérprete Jurado de Inglés
Nº 2697

Helios RE, S.A.

Calle María de Molina, 39, planta 10, 28006 Madrid

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

Calle Edison, 4, Madrid

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 226 del texto refundido de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, Helios RE, S.A. sociedad anónima de nacionalidad española, con domicilio social en Calle María de Molina 39, planta 10, 28006 Madrid, con número de identificación fiscal (N.I.F.) A-10751865, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 43818, Folio 31 y Hoja M-777283 (*Helios RE*), debidamente representada en este acto por Dña. Vanesa Gelado Crespo, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Paseo de la Castellana 110, 2º B, 28046, Madrid y titular del D.N.I. número 52996757-L, en vigor, y Dña. María Isabel Plaza Hernández, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Calle María de Molina 39 10ª, 28006 Madrid y titular del D.N.I. número 02254449-N, en vigor, cada una de ellas ejerce su representación en su condición de consejera con facultades delegadas solidariamente a su favor por el Consejo de Administración del Oferente en su reunión de fecha 11 de julio de 2024, procede por medio del presente escrito a comunicar a la Comisión Nacional del Mercado de Valores la siguiente

In accordance with section 226 of the consolidated text of the Act 6/2023, of 17 March, on Securities Markets and Investment Services, Helios RE, S.A a Spanish public liability company (*sociedad anónima*) duly incorporated and existing under the laws of Spain, with registered office at calle María de Molina, 39, 10th floor, 28006 Madrid, holding Spanish tax identification number (N.I.F.) A-10751865, and registered with the Commercial Registry of Madrid under Volume (*Tomo*) 43818, Page (*Folio*) 31, Sheet (*Hoja*) M-773283 (*Helios RE*), duly represented in this act by Ms. Vanesa Gelado Crespo, of legal age, of Spanish nationality, with address for these purposes at Paseo de la Castellana 110, 2º B, 28046, Madrid and holder of the Spanish national ID number 52996757-L, in force, and Ms. María Isabel Plaza Hernández, of legal age, of Spanish nationality, with address for these purposes at calle María de Molina, 39, 10th floor, 28006 Madrid and holder of the Spanish national ID 02254449-N, in force, each of them exercising their representation in their capacity as directors with powers delegated jointly and severally in their favour by the Board of Directors of the Offeror at its meeting held on 11 July 2024, hereby reports to the Spanish National Securities Market Commission the following

INFORMACIÓN PRIVILEGIADA

INSIDE INFORMATION

En el día de hoy, Helios RE ha suscrito un contrato con Castellana Properties SOCIMI, S.A. (*Castellana Properties*), accionista titular de 24.090.411 acciones, representativas del 28,784% del capital social de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. (*Lar España*) por el que Castellana Properties se ha comprometido

Helios RE has today entered into an agreement with Castellana Properties SOCIMI, S.A. (*Castellana Properties*), holder of 24,090,411 shares representing a 28.784% stake in the share capital of Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. (*Lar España*) under which Castellana Properties has irrevocably undertaken to accept the

DOCUMENTO ORIGINAL

07 OCT. 2024

Miriam Sierra Arden

Traductora-Intérprete Jurado de Inglés

Nº 2697

17|28

irrevocablemente a aceptar la oferta pública voluntaria de adquisición sobre la totalidad de las acciones de Lar España formulada por Helios RE formulada el 12 de julio de 2024 (la *Oferta*) con respecto a la totalidad de su participación a un precio de 8,30 euros por acción, precio que incorpora una mejora de 0,20 euros con respecto al precio contenido en el anuncio previo de la Oferta.

voluntary tender offer for all of the outstanding shares of Lar España launched by Helios RE on 12 July 2024 (the *Offer*) with respect to its entire stake at a price of 8.30 euros per share, price which entails an increase of 0.20 euros with respect to the price contained in the announcement of the Offer.

En consecuencia, Helios RE ha acordado incrementar el precio de la Oferta a 8,30 euros por acción.

As a result, Helios RE has resolved to increase the price of the Offer to 8.30 euros per share.

Helios RE presentará la documentación relativa a la mejora de la Oferta a la CNMV en los próximos días, para su autorización en el contexto de la autorización de la Oferta.

Helios RE will submit all the documentation relating to the improved Offer to the CNMV within the next few days, for their authorization in the context of the authorization of the Offer.

Se adjunta como anexo a la presente comunicación una copia del acuerdo con Castellana Properties.

A copy of the agreement with Castellana Properties is hereby attached as annex.

En Madrid (España), el 2 de octubre de 2024

In Madrid (Spain), on 2 October 2024

Atentamente,

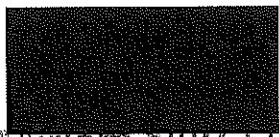
Yours faithfully,

Firmado en representación de Helios RE, S.A.

Dña. Vanesa Gelado Crespo
Cargo: Consejera

Dña. María Isabel Plaza Hernández
Cargo: Consejera

DOCUMENTO ORIGINAL

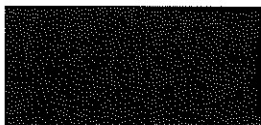

Miriam Sierra Arden
Traductora-Intérprete Jurado de Inglés
Nº 2697

07 OCT. 2024

ANEXO 2

Borrador de anuncio que publicarán Castellana y sus filiales

[Nota de la traductora: se incorpora versión en inglés y español del anuncio que figuran en el documento original]



Miriam Sierra Arden
Traductora-Intérprete Jurado de Inglés
Nº 2697

3 de octubre de 2024

Castellana Properties SOCIMI, S.A. (en adelante "Castellana", la "Sociedad" o la "Compañía"), en virtud de lo previsto en el artículo 226 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión y disposiciones concordantes, (la "LMVSI") así como en la Circular 3/2020 de BME MFT Equity sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, (en adelante "BME Growth") pone en su conocimiento la siguiente:

INFORMACIÓN PRIVILEGIADA

1 Introducción

Se remite a los accionistas a la otra información relevante publicada por Castellana el 23 de julio de 2024 en relación con la propuesta de oferta pública de adquisición voluntaria en efectivo (la "Oferta") sobre las acciones de Lar España Real Estate Socimi S.A. ("Lar España") por parte del consorcio formado por Hines European Real Estate Partners III SCSp y un vehículo controlado por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. (conjuntamente, el "Consortio") a un precio de 8,10 euros por acción (el "Precio de la Oferta"), el cual se verá reducido por cualquier distribución que Lar España pueda declarar durante el periodo de la oferta, en base al anuncio de oferta publicado por el Consortio el 12 de julio de 2024 (el "Anuncio de Oferta").

Tras una cuidadosa evaluación de sus alternativas estratégicas, Castellana ha negociado una mejora del Precio de Oferta de 8,30 euros por acción. Sobre la base del Precio de Oferta mejorado, Castellana ha suscrito un compromiso irrevocable (el "Compromiso Irrevocable") con Helios RE, S.A. ("Helios" o el "Oferente"), sociedad vehículo constituida por el Consortio a los efectos de llevar a cabo la Oferta, en virtud del cual Castellana aceptará la Oferta con sus 24.090.411 acciones de Lar España (las "Acciones de Castellana") por una contraprestación total en metálico de 199.950.411,30 euros (la "Desinversión").

La Oferta será realizada por el Oferente dentro del marco regulatorio previsto en la legislación española sobre ofertas públicas de adquisición. Se espera que Castellana reciba los ingresos de la Desinversión a finales de diciembre de 2024.

2 Justificación de la Desinversión y uso de los ingresos

La Desinversión permitirá a Castellana obtener un rendimiento significativo de la inversión en Lar España, generando un retorno de c. 70 millones de euros de ganancia de capital así como casi 40 millones de euros correspondientes a distribuciones de dividendos. Esto presenta una oportunidad para que Castellana redistribuya los ingresos en otras oportunidades alineadas estratégica y financieramente acrecientes con un riesgo operativo y de ejecución significativamente menor. Castellana sigue comprometida con su estrategia de crecimiento en España y la Península Ibérica, donde ha establecido una presencia significativa y una cartera de oportunidades.

Teniendo en cuenta el importante pipeline de oportunidades, estando varias de ellas en consideración tanto en España como en Portugal, Castellana tiene la intención de utilizar los ingresos de la Desinversión en línea con su estrategia de expansión en estos mercados clave.

DOCUMENTO ORIGINAL

20/28

Miriam Sierra Arden

Traductora-Intérprete Jurado de Inglés

Nº 2697

07 OCT. 2024

3 Condiciones principales del Compromiso Irrevocable

3.1 Aumento del precio de oferta

El Oferente se compromete a incrementar el Precio de la Oferta desde el precio en efectivo inicialmente anunciado de 8,10 euros por acción hasta 8,30 euros por acción, sujeto a los términos y condiciones de la Oferta, y a tomar todas las medidas necesarias para formalizar el incremento del Precio de la Oferta y proceder con la Oferta.

Si, por cualquier motivo, el Oferente incrementara el Precio de la Oferta en el futuro, Castellana tendrá derecho a recibir dicho Precio de la Oferta incrementado en el momento de su aceptación de la Oferta.

3.2 Aceptación de la oferta

Castellana se ha comprometido a aceptar la Oferta respecto de todas las Acciones de Castellana por el Precio de Oferta incrementado de 8,30 euros por acción.

Castellana no podrá aceptar ninguna oferta de terceros en relación con las Acciones de Castellana (aunque la contraprestación de dicha oferta competidora sea superior al Precio de la Oferta, ya sea en forma de efectivo, acciones o una combinación de ambos) salvo que la Oferta sea retirada o no autorizada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "Comisión").

3.3 Modificaciones de las condiciones de la Oferta

Con sujeción a los requisitos de la regulación española sobre ofertas públicas de adquisición, el Oferente tiene derecho a ampliar el plazo de aceptación de la Oferta o a modificar los términos y condiciones de la misma (pero no a reducir el Precio de la Oferta).

3.4 Retirada de la oferta

Una vez presentada la Oferta, el Oferente sólo la podrá retirar en las circunstancias permitidas bajo la regulación española sobre ofertas públicas de adquisición.

3.5 Derechos de voto vinculados a las Acciones de Castellana

Castellana se compromete a ejercitar los derechos de voto inherentes a las Acciones de Castellana en contra de cualquier acuerdo de los accionistas de Lar España que (en caso de ser aprobado) resulte en el incumplimiento de cualquier condición de la Oferta o que impida o frustre la Oferta. Asimismo, Castellana se compromete a no usar las Acciones de Castellana para votar a favor de cualquier acuerdo de los accionistas de Lar España para emitir valores, captar financiación corporativa, aprobar cualquier operación de M&A o reestructuración corporativa, modificar los estatutos sociales o aprobar cualquier operación que requiera la aprobación de los accionistas.

3.6 Compromisos de statu quo

Castellana se ha comprometido a no negociar con acciones de Lar España hasta que se produzca la Desinversión de las Acciones de Castellana a favor del Oferente en el marco de la Oferta.

3.7 Terminación

El Compromiso Irrevocable se extinguirá automáticamente si, entre otras cosas, la Oferta no es aprobada por la Comisión el 31 de diciembre de 2024 o antes.

DOCUMENTO ORIGINAL
Miriam Sierra Arden 07 OCT. 2024 21/28
Traductora-Intérprete Jurado de Inglés
Nº 2697

3.8. Manifestaciones y garantías

El Compromiso Irrevocable contiene manifestaciones y garantías recíprocas habituales en un documento de esta naturaleza.

4 Condiciones previas a la ejecución de la Oferta

La liquidación de la Oferta estará sujeta al cumplimiento de las condiciones suspensivas, anunciadas por el Consorcio en el Anuncio de la Oferta, principalmente:

- autorización de la autoridad española de control de concentraciones sujeta a no condiciones a la concentración económica resultante de la Oferta;
- que el Oferente alcance un nivel mínimo de aceptaciones respecto de las acciones de Lar España que representen al menos el 56,38% de las acciones a las que se dirige la Oferta (es decir, la totalidad de las acciones de Lar España excluidas las ya atribuibles al Consorcio);
- que la actual cartera de activos de Lar España se mantenga inalterada;
- que Lar España no haya aprobado (antes del cierre de la Oferta) determinadas modificaciones de sus estatutos sociales o haya renunciado al régimen de SOCIMI;
- que Lar España no haya acordado (antes del cierre de la Oferta) una fusión, liquidación o cesión de sus activos y pasivos; y
- que no se produzca ningún cambio material en la posición de deuda neta/efectivo de Lar España resultante de su último informe trimestral publicado para el trimestre finalizado el 31 de marzo de 2024.

5 Información financiera

Las siguientes métricas financieras corresponden a Lar España para el semestre finalizado el 30 de junio de 2024. La información ha sido obtenida de los resultados semestrales revisados publicados por Lar España el 26 de julio de 2024.

	EUR
EPRA net tangible assets per share	10,22
EPRA earnings per share (six months)	0,39
Dividend per share*	-

* Aunque no se ha declarado un dividendo a cuenta, un dividendo final de EUR 0,79 por acción fue declarado y pagado en mayo de 2024 para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 de BME Growth, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su entera disposición para cualquier aclaración que pueda ser necesaria.

D. Alfonso Brunet

Consejero Delegado

Castellana Properties SOCIMI, S.A.

DOCUMENTO ORIGINAL

07 OCT. 2024

Miriam Sierra Arden

Traductora-Intérprete Jurado de Inglés

Nº 2697

22|28

3 October 2024

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. (hereinafter, the "**Company**" or "**Castellana**"), in accordance with article 226 of Act 6/2023, of 17 March, on Securities Markets and Investment Services (the "**LMVSI**") and concurrent provisions, as well as in Circular 3/2020 of BME MFT Equity on information supplied by companies listed for trading in the BME Growth segment of BME MTF Equity, (hereinafter "**BME GROWTH**"), hereby discloses the following

INSIDE INFORMATION

6 Introduction

Shareholders are referred to the other relevant information published by Castellana on 23 July 2024 regarding the proposed voluntary cash tender offer (the "**Offer**") for the shares of Lar España Real Estate Socimi S.A. ("**Lar España**") to be made by the consortium formed between Hines European Real Estate Partners III SCSp and a vehicle controlled by Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. (together, the "**Consortium**") at a price of EUR 8.10 per share (the "**Offer Price**"), which will be reduced by any distribution that Lar España may declare during the offer period, based on the offer announcement published by the Consortium on 12 July 2024 (the "**Offer Announcement**").

Following a careful evaluation of its strategic alternatives, Castellana has negotiated an improved Offer Price of EUR 8.30 per share. Based on the improved Offer Price, Castellana has concluded an irrevocable undertaking (the "**Irrevocable Undertaking**") with Helios RE, S.A. ("**Helios**" or the "**Offeror**"), a special purpose vehicle incorporated by the Consortium for purposes of executing the Offer, in terms of which Castellana will tender its 24,090,411 Lar España shares (the "**Subject Shares**") into the Offer for an aggregate cash consideration of EUR 199,950,411.30 (the "**Disposal**").

The Offer will be made by the Offeror within the regulatory framework provided for under Spanish takeover law. The Disposal proceeds are expected to be received by Castellana by the end of December 2024.

7 Rationale for the Disposal and use of Proceeds

The Disposal will allow Castellana to realise a significant return on the Lar España investment of c. EUR 70 million of capital gain and almost EUR 40 million corresponding to dividend distributions. This presents an opportunity for Castellana to redeploy the proceeds into other strategically aligned and financially accretive opportunities with significantly lower operational and execution risk. Castellana remains committed to its growth strategy in Spain and the Iberian Peninsula, where it has established a significant presence and pipeline of opportunities.

Given the significant pipeline of opportunities, with a number under active consideration in both Spain and Portugal, Castellana intends to redeploy the Disposal proceeds in line with its expansion strategy in these key markets.

DOCUMENTO ORIGINAL

07 OCT 2024

Miriam Sierra Arden

Traductora-Intérprete Jurado de Inglés

Nº 2697

23|28

8 Sallient terms of the Irrevocable Undertaking

8.1 Increase of the Offer Price

The Offeror undertakes to increase the Offer Price from the initial announced cash price of EUR 8.10 per share to EUR 8.30 per share, subject to the terms and conditions of the Offer, and take all necessary steps to formalise the increased Offer Price and proceed with the Offer.

If, for any reason, the Offer Price is further increased by the Offeror at any time in future, Castellana shall be entitled to receive such improved Offer Price upon its acceptance of the Offer.

8.2 Acceptance of the Offer

Castellana has undertaken to accept the Offer in respect of all the Subject Shares for the increased Offer Price of EUR 8.30 per share.

Castellana may not accept any third party offer in relation to the Subject Shares (even if such competing offer consideration is higher than the Offer Price, whether in the form of cash, shares or a combination of both) unless the Offer is withdrawn or not authorised by the Spanish Securities Market Commission (the "Commission").

8.3 Amendments to the terms and conditions of the Offer

Subject to Spanish takeover law requirements, the Offeror is entitled to extend the acceptance period of the Offer or to modify the terms and conditions of the Offer (but not to reduce the Offer Price).

8.4 Withdrawal of the Offer

The Offeror may only withdraw the Offer once launched in the circumstances permitted under Spanish Takeover Law.

3.5. Voting rights attached to the Subject Shares

Castellana undertakes to exercise the voting rights attached to the Subject Shares against any Lar España shareholder resolutions which (if passed) will result in any condition in the Offer not being fulfilled or which will impede or frustrate the Offer. Castellana also undertakes not to vote the Subject Shares in favour of any Lar España shareholder resolution to issue securities, raise corporate financing, approve any M&A transaction or corporate restructuring, amend the articles of association or approve any transaction requiring shareholder approval.

3.6. Standstill commitments

Castellana has undertaken not to deal in Lar España shares pending disposal of the Subject Shares to the Offeror under the Offer.

3.7. Termination

The Irrevocable Undertaking shall terminate automatically if, inter alia, the Offer is not approved by the Commission on or before 31 December 2024.

3.8. Representations and warranties

The Irrevocable Undertaking contains reciprocal representations and warranties that are standard for a document of this nature.

DOCUMENTO ORIGINAL

07 OCT. 2024

Miriam Sierra Arden

Traductora-Intérprete Jurado de Inglés

Nº 2697

24/28

VUKILE PROPERTY FUND LIMITED

[consta logotipo]

(Constituida en la República de Sudáfrica)

Vukile

(Número de inscripción 2002/027194/06)

Código de acción de la JSE (Bolsa de Valores de Johannesburgo): **Centros de Crecimiento VKE**

Código de acción de la NSX (Bolsa de Valores Nacional): **VKN**

Código de empresa emisora de bonos: **VKEI**

(Concedida la condición de Fondo de Inversión Inmobiliaria (REIT) por la JSE

("Vukile" o la "Sociedad")

CONCLUSIÓN DE COMPROMISO IRREVOCABLE DE ENAJENACIÓN DE PARTICIPACIÓN ACCIONARIAL EN LAR ESPAÑA

1. Introducción

Remitimos a los accionistas al anuncio publicado por Vukile el 23 de julio de 2024 relativo a la propuesta de oferta pública de adquisición voluntaria en efectivo (la "**Oferta**") de las acciones de Lar España Real Estate Socimi S.A. ("**Lar España**") a realizar por el consorcio formado entre Hines European Real Estate Partners III SCSp y un vehículo controlado por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S. A. (conjuntamente, el "**Consortio**") a un precio de 8,10 euros por acción (el "**Precio de la Oferta**"), deducido cualquier reparto que Lar España pueda declarar durante el periodo de la oferta, en base al anuncio de oferta publicado por el Consorcio el 12 de julio de 2024 (el "**Anuncio de Oferta**").

Vukile, a través de su filial participada al 99,5% Castellana Properties Socimi S.A. ("**Castellana**"), es titular de 24.090.411 acciones de Lar España (aproximadamente el 28,8% del capital social emitido de Lar España). Lar España es una Sociedad de Inversión Inmobiliaria ("**SOCIMI**") cotizada en España que invierte y explota inmuebles comerciales en todo el territorio español.

Tras una cuidadosa evaluación de sus alternativas estratégicas, Castellana ha negociado un Precio de Oferta mejorado de 8,30 euros por acción. Sobre la base del Precio de Oferta mejorado, Castellana ha suscrito un compromiso irrevocable (el "**Compromiso Irrevocable**") con Helios RE, S.A. ("**Helios**" o el "**Oferente**"), sociedad instrumental constituida por el Consorcio para la ejecución de la Oferta, en virtud del cual Castellana aportará sus 24.090.411 acciones de Lar España (las "**Acciones Sujetas**") a la Oferta por una contraprestación total en efectivo de 199.950.411,30 euros (la "**Desinversión**").

La Oferta la formulará el Oferente dentro del marco regulatorio previsto en la legislación española sobre ofertas públicas de adquisición de valores. Se espera que Castellana reciba los ingresos de la Desinversión a finales de diciembre de 2024

2. Motivo para la Desinversión y destino de los Ingresos

La desinversión permitirá a Vukile (a través de Castellana) obtener un rendimiento significativo de la inversión en Lar España, generando una tasa interna de rentabilidad de alrededor del 45% anual desde enero de 2022 en términos de ZAR.

Esto representa una rentabilidad de la inversión de casi 3 veces el dinero en un período inferior a 3 años y presenta una oportunidad para que Vukile redistribuya los ingresos de la desinversión en otras oportunidades estratégicamente alineadas y financieramente crecientes con riesgos operativos y de ejecución significativamente menores.

Vukile sigue comprometida con su estrategia de crecimiento en España y la Península Ibérica, donde ha establecido (a través de Castellana) una presencia significativa y una cartera de oportunidades.

Tras la reciente ampliación de capital de Vukile y, dada la importante cartera de oportunidades, varias de las cuales se están estudiando activamente tanto en España como en Portugal, Castellana tiene la intención de redistribuir los ingresos de la desinversión en línea con su estrategia de expansión en estos mercados clave.

3. Términos destacados del Compromiso Irrevocable

3.1 Aumento del Precio de la Oferta

El Oferente se compromete a incrementar el Precio de la Oferta desde el precio en efectivo inicialmente anunciado de 8,10 euros por acción hasta 8,30 euros por acción, sujeto a los términos y condiciones de la Oferta, y a adoptar todas las medidas necesarias para formalizar el incremento del Precio de la Oferta y proceder con la Oferta.

Si, por cualquier motivo, el Oferente incrementara el Precio de la Oferta en el futuro, Castellana tendrá derecho a recibir dicho Precio de la Oferta incrementado en el momento de su aceptación de la Oferta.

3.2 Aceptación de la Oferta

Castellana se ha comprometido a aceptar la Oferta respecto de todas las Acciones Sujetas por el Precio de Oferta incrementado de 8,30 euros por acción.

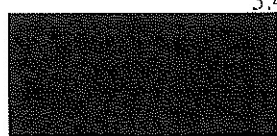
Castellana no podrá aceptar ninguna oferta de un tercero en relación con las Acciones Sujetas (aunque la contraprestación de dicha oferta competidora sea superior al Precio de la Oferta, ya sea en efectivo, acciones o una combinación de ambos) salvo que la Oferta sea retirada o no autorizada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “Comisión”).

3.3 Modificaciones de los términos y condiciones de la Oferta

Con sujeción a los requisitos de la legislación española sobre ofertas públicas de adquisición, el Oferente tiene derecho a ampliar el plazo de aceptación de la Oferta o a modificar los términos y condiciones de la misma (pero no a reducir el Precio de la Oferta).

3.4 Retirada de la Oferta

Una vez presentada la Oferta, el Oferente sólo la podrá retirar en las circunstancias permitidas por la Regulación española de las OPAs.



3.5 Derechos de voto vinculados a las Acciones Sujetas

Castellana se compromete a ejercitar los derechos de voto inherentes a las Acciones Sujetas en contra de cualquier acuerdo de los accionistas de Lar España que (en caso de ser aprobado) implique el incumplimiento de cualquier condición de la Oferta o que impida o frustre la Oferta. Asimismo, Castellana se compromete a no votar con las Acciones Objeto a favor de cualquier acuerdo de los accionistas de Lar España para emitir valores, captar financiación corporativa, aprobar cualquier operación de fusión y adquisición o reestructuración societaria, modificar los estatutos sociales o aprobar cualquier operación que requiera la aprobación de los accionistas.

3.6 Compromisos de statu quo

Castellana se ha comprometido a no negociar con acciones de Lar España hasta que se produzca la Desinversión de las Acciones Sujetas a favor del Oferente en el marco de la Oferta

3.7 Terminación

El Compromiso Irrevocable se extinguirá automáticamente si, entre otras cosas, la Oferta es aprobada por la Comisión antes del 31 de diciembre de 2024, inclusive.

3.8 Declaraciones y garantías

El Compromiso Irrevocable contiene manifestaciones y garantías recíprocas que son estándar para un documento de esta naturaleza

4. Condiciones previas a la ejecución de la Oferta

La liquidación de la Oferta estará sujeta a la satisfacción de las condiciones suspensivas anunciadas por el Consorcio en el Anuncio de la Oferta, principalmente:

4.1 autorización de la autoridad española de control de concentraciones, no sujeta a condiciones, de la concentración económica resultante de la Oferta;

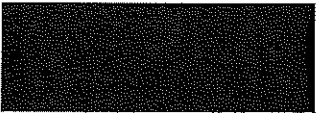
4.2 que el Oferente alcance un nivel mínimo de aceptaciones respecto de acciones de Lar España que representen al menos el 56,38% de las acciones a las que se dirige la Oferta (es decir, la totalidad de las acciones de Lar España excluidas las ya atribuibles al Consorcio)

4.3 que la actual cartera de activos de Lar España se mantenga inalterada;

4.4 que Lar España no haya aprobado (antes del cierre de la Oferta) determinadas modificaciones de sus estatutos sociales o haya renunciado al régimen de SOCIMI

4.5 que Lar España no haya acordado (antes del cierre de la Oferta) una fusión, liquidación o cesión de sus activos y pasivos; y

4.6 que no se hayan producido cambios significativos en la posición de deuda neta/efectivo de Lar España resultante de su último informe trimestral publicado correspondiente al trimestre finalizado el 31 de marzo de 2024.


Miriam Sierra Arden

Traductora-Intérprete Jurado de Inglés
Nº 2697

TRADUCCIÓN JURADA

5. Información financiera

Las siguientes métricas financieras corresponden a Lar España para el semestre finalizado el 30 de junio de 2024. La información se ha obtenido de los resultados semestrales revisados publicados por Lar España el 26 de julio 2024.

	EUR
Inmovilizado material neto por acción EPRA	10,22
Beneficio por acción EPRA (seis meses)	0,39
Dividendo por acción*	-

**Aunque no se ha declarado un ningún a cuenta, un dividendo final de 0,79 EUR por acción fue declarado y pagado en mayo de 2024 para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.*

6. Clasificación

La Desinversión se clasifica como una operación de Categoría 2 en términos de los Requisitos de Cotización de la Bolsa de Valores de Johannesburgo (JSE) y, en consecuencia, no requiere aprobación del accionista Vukile.

7. Presentación a los accionistas

Vukile realizará una presentación por internet a los accionistas el lunes, 7 de octubre de 2024 a las 14:00 horas (hora de Sudáfrica). Se podrá acceder a la presentación utilizando el siguiente enlace: <https://www.corpeam.com/Vukile07102024>

Los accionistas que tengan interés en concertar una llamada individual tras dicha presentación por Internet, pueden contactar con Marijke Coetzee en: marijke.coetzee@vukile.co.za

3 de octubre de 2024

Asesor societario y patrocinador JSE
JAVACAPITAL

Patrocinador NSX
IJG
Securities (Pty) Ltd
Miembro de NSX

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 7 de octubre de 2024


Miriam Sierra Arden
Traductora-Intérprete Jurado de Inglés
Nº 2697

[A continuación se adjunta fotocopia del documento original]