

## **INFORME Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

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

#### **1. ANTECEDENTES**

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

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

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

### 3. EMPRESAS PARTÍCIPES

#### 3.1. Adquirentes

##### 3.1.1. Adquirente 1: HEREP III

- (7) HEREP III, controlada por el Grupo Hines, es un fondo inmobiliario que invierte en toda clase de inmuebles. El Grupo Hines opera en todo el mundo y su actividad en España consiste en i) la promoción, venta y alquiler de inmuebles. Invierte en todo tipo de inmuebles ii) servicios de gestión de carteras de activos inmobiliarios iii) gestión de bienes inmobiliarios por cuentas de terceros iv) asesoramiento sobre bienes inmuebles.
- (8) HEREP III está controlada por Hines Luxembourg Investment Management S.à r.l., un gestor de fondos, y por su socio general Hines HEREP III (GP) S.à r.l. En la actualidad, el Grupo Hines tiene control exclusivo de una serie de filiales, entre ellas HREIS INNOVA SL (HREIS), activa en la gestión inmobiliaria en España.
- (9) HEREP III está gestionado por el Grupo Hines<sup>1</sup>, propiedad de una serie de socios que, con carácter general, son inversores institucionales y *family offices* de reconocido prestigio. Ningún inversor final (persona física o jurídica) posee directa o indirectamente el 25% o más de HEREP III.
- (10) Ningún miembro del Consejo de Administración del Grupo Hines ostenta cargo análogo o puesto directivo en alguna empresa ajena al grupo, activa en mercados afectados por la operación o verticalmente relacionados con estos.

##### 3.1.2. Adquirente 2: GRUPO LAR RETAIL

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

---

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

SLU y de Gentalia 2006, S.L., activas en la prestación de servicios de gestión de activos y gestión inmobiliaria de centros y parques comerciales<sup>2</sup>.

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

### 3.2. Adquirida: LAR ESPAÑA

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

## 4. VALORACIÓN DE LA OPERACIÓN

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

## 5. PROPUESTA

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

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

---

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

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

