

## **ANEXO 1**

**Escritura de elevación a público de las decisiones y los acuerdos de formulación de la Oferta adoptados el 15 de junio de 2025 por: (i) Neinor DMP HoldCo, S.A.U., en su condición de accionista único de Neinor DMP BidCo, S.A.U.; y (ii) los administradores solidarios de Neinor DMP BidCo, S.A.U.**



02/2025



1Q7001348

**ROCIO RODRIGUEZ MARTIN**  
**NOTARIO**  
 C\ SERRANO, 58 2ªA  
 Telef. 91 431 45 97—Fax 91 577 38 21  
**MADRID**

**«ESCRITURA DE ELEVACIÓN A PÚBLICO DE ACUERDOS  
 SOCIALES A INSTANCIA DE "NEINOR DMP BIDCO, S.A.U.":  
 FORMULACIÓN DE UNA OFERTA PÚBLICA VOLUNTARIA DE  
 ADQUISICIÓN SOBRE LA TOTALIDAD DEL CAPITAL SOCIAL DE  
 AEDAS HOMES, S.A. Y OTORGAMIENTO DE PODERES  
 ESPECIALES»**

**NÚMERO DOS MIL SETECIENTOS DIECISIETE. -----**

En Madrid, mi residencia, a nueve de julio de  
 dos mil veinticinco. -----

Ante mí, **ROCIO RODRIGUEZ MARTIN**, Notario del  
 Ilustre Colegio de Madrid. -----

**=====COMPARECE=====**

**DON DAVID HERNÁNDEZ SEGADO,** [REDACTED]

[REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED] -----

**=====INTERVIENE=====**

En su condición de apoderado, cargo que me  
 asegura vigente, en nombre y representación de la

sociedad mercantil, de nacionalidad española, denominada **"NEINOR DMP BIDCO, S.A.U."**, con domicilio en 28046 Madrid, Paseo de la Castellana, número 20, 5ª planta (la **"Sociedad"**).-----

Constituida, por tiempo indefinido, con la denominación DERBY GLOBAL, S.A. mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don José María García Pedraza, el día 26 de septiembre de 2024, con el número 3.442 de orden de protocolo.-----

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al folio electrónico, IRUS: 1000431682259.-----

Tiene NIF A19497858.-----

Yo, el Notario, he realizado, en la página web [www.notariado.org](http://www.notariado.org), la consulta correspondiente a la vigencia del NIF anteriormente indicado, sin que se haya obtenido un resultado negativo.-----

Manifiesta el compareciente que el objeto social de la representada entidad es el que actualmente publica el Registro Mercantil sin que tenga conocimiento de que el mismo haya sido sustituido o modificado a la fecha de este otorgamiento. A mayor abundamiento he realizado yo, el Notario, la oportuna visita al sitio web [www.registradores.org](http://www.registradores.org) del Registro Mercantil, efectuando la consulta



02/2025



IQ7001349

correspondiente con la oportuna impresión en papel que queda incorporada junto a esta matriz.-----

Su representación y facultades para el presente otorgamiento resultan del poder que le fue conferido a su favor, con arreglo al art. 108 del Reglamento del Registro Mercantil, mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don José María García Pedraza, el día 3 de junio de 2025, con el número 2.109 de protocolo, que causó en el Registro Mercantil de Madrid, en su folio electrónico, la inscripción 4ª en la hoja social, de la que en este acto me exhibe copia autorizada.-----

Actúa en virtud del citado apoderamiento al objeto de elevar a público las decisiones adoptadas por el accionista único y los administradores solidarios de la Sociedad, en fecha 15 de junio de 2025, contenidos en la certificación **que me entrega y que dejo unida a la presente**, expedida por Don Francisco de Borja García-Egocheaga, en su condición de administrador solidario, cuya firma que



lo refrenda yo, el Notario, considero legítima, la cual dejo incorporado a esta matriz como Documento Unido Número 1, dándose aquí por íntegramente reproducida a los efectos oportunos y para evitar repeticiones innecesarias.-----

En cuanto al administrador solidario, manifiesta el compareciente que Don Francisco de Borja García-Egocheaga fue designado para el expresado cargo en virtud de los acuerdos adoptados por el accionista único de la Sociedad, en fecha 3 de junio de 2025, elevadas a público en escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don José María García Pedraza, el día 3 de junio de 2025, con el número 2.103 de orden de protocolo, que causó la inscripción 3ª en la hoja social.-----

Asevera el compareciente la vigencia de su cargo, facultades representativas, así como la subsistencia de la personalidad jurídica de la sociedad que representa, que sigue siendo plena, y que no se ha producido a esta fecha modificación alguna relativa a la denominación, objeto y domicilio, antes indicados.-----

A la vista del íntegro contenido del reseñado documento de representación, cuya copia autorizada he tenido a la vista, y en cumplimiento del art. 98



02/2025



IQ7001350

de la Ley 24/2001, hago constar que califico y considero a dicho señor como plenamente legitimado para el otorgamiento de la presente escritura de elevación a público de acuerdos sociales por tener, a mi juicio, facultades suficientes para otorgar los actos jurídicos objeto de la presente, en las condiciones que se estipulan en este instrumento público.-----

**En relación con la Ley 10/2010, de 28 de abril, de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo, y el Reglamento que la desarrolla aprobado por RD 304/2014 de 5 de mayo, el señor compareciente manifiesta que la situación de titularidad de la sociedad consta declarada en acta autorizada por el Notario de Madrid, Don José María García Pedraza, el día 3 de junio de 2025, con el número 2.107 de orden de protocolo, que no ha sido modificada a esta fecha.-----**

Consultada la base de datos del Servicio Integrado de Gestión del Notariado (SIGNO), no se

han obtenido resultados reiterando el compareciente lo manifestado en el acta antes citada.-----

Le identifico por el documento reseñado y le juzgo con capacidad, discernimiento y legitimación necesarios para otorgar la presente escritura, ya calificada y, al efecto,-----

**=====OTORGA=====**

Que protocoliza y deja elevadas a escritura pública las decisiones adoptadas por el accionista único y los administradores solidarios de la Sociedad, el día 15 de junio de 2025, que constan en la certificación que ha quedado incorporada y que se dan por íntegramente reproducidos a todos los efectos. En consecuencia:-----

**DECISIONES DE ACCIONISTA ÚNICO:**-----

Se **aprueba** promover la formulación de una oferta pública de adquisición voluntaria (la "**Oferta**") sobre la totalidad de las acciones representativas del capital social de la sociedad española Aedas Homes, S.A. ("**Aedas**" o la "**Sociedad Afectada**"), que se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Barcelona, Bilbao, Madrid y Valencia, en los términos y condiciones que constan en la certificación incorporada.-----





02/2025



1Q7001351

**DECISIONES DE ADMINISTRADORES SOLIDARIOS: -----**

**PRIMERO.-** A la vista de las decisiones adoptadas por el accionista único, se **aprueba** promover la formulación de una oferta pública de adquisición voluntaria (la "**Oferta**") sobre la totalidad de las acciones representativas del capital social de la sociedad española Aedas Homes, S.A. ("**Aedas**" o la "**Sociedad Afectada**"), que se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Barcelona, Bilbao, Madrid y Valencia, en los términos y condiciones que constan en la certificación incorporada. -----

**SEGUNDO.-** Queda conferido poder especial, tan amplio y suficiente como en derecho sea necesario, en favor de **D. Francisco de Borja García-Egocheaga Vergara, D. Jordi Argemí García, D. Mario Lapiedra Vivanco, D. Gabriel Ignacio Sánchez Cassinello, D. Fernando Hernanz de Dueñas, D. Francisco Martín Jiménez, D. José Manuel Sala Martí, D. David Hernández Segado, D. Ignacio M<sup>a</sup> Pombo Aldecoa y D.**



**Jorge Eduardo Peño Iglesias** (conjuntamente, los "Apoderados" e, individualmente cada uno de ellos, un "Apoderado"), para que cualquiera de los Apoderados pueda, solidaria e indistintamente, en nombre y representación de la Sociedad -incluso cuando incurra en la figura jurídica de la autocontratación, multirrepresentación o exista conflicto de intereses, llevar a cabo las actuaciones que constan en el apartado 8 de la certificación incorporada.-----

Hago las reservas y advertencias legales.-----

**PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL.-** Los datos personales del interviniente serán tratados por la Notario autorizante, cuyos datos de contacto figuran en el presente documento. Si se facilitan datos de personas distintas de los intervinientes, dichos intervinientes son responsables de haberles informado previamente de todo lo previsto en el artículo 14 del Reglamento General de Protección de Datos (RGPD).-----

La finalidad del tratamiento es realizar las actividades propias de la función pública notarial, de las que puede derivarse la existencia de decisiones automatizadas, autorizadas por la Ley,



02/2025

IQ7001352



llevadas a cabo por las Administraciones Públicas competentes, incluida la elaboración de perfiles para la prevención e investigación en materia de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo. Asimismo, los datos serán tratados por la Notaría para la facturación y gestión de clientes.-----

A los efectos indicados, se realizarán las comunicaciones de datos previstas en la Ley a las Administraciones Públicas competentes.-----

Los datos se conservarán durante los plazos previstos en la normativa aplicable y, en cualquier caso, mientras se mantenga la relación con el interesado. Los intervinientes tienen derecho a solicitar el acceso a sus datos personales, su rectificación, su supresión, su portabilidad y la limitación de su tratamiento, así como oponerse a este. Frente a cualquier eventual vulneración de derechos, puede presentarse una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos, cuyos datos

de contacto son accesibles en [www.aepd.es](http://www.aepd.es).-----

Leída por mí esta escritura, advertido el compareciente de su derecho, declara haberla leído íntegramente por sí, y enterado de su contenido, consiente, otorga y firma conmigo el Notario, que doy fe de haberme asegurado de la identidad personal del compareciente por el documento de identidad reseñado en la comparecencia, de que, a mi juicio, el compareciente, según interviene, tiene capacidad y legitimación suficiente para el otorgamiento de la presente escritura en los términos antes referidos, el consentimiento ha sido libremente prestado, y se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada del otorgante e interviniente y de todo lo demás contenido en este Instrumento público extendido en cinco folios de papel timbrado de uso exclusivamente notarial, el presente, y los cuatro anteriores correlativos en orden, de la misma serie, cuya expresión informática queda incorporada bajo el mismo número, en el correspondiente protocolo electrónico, yo el Notario, Doy fe.-----

Está la firma del compareciente. Signado.-

ROCÍO RODRÍGUEZ MARTÍN.- Rubricados y sellado.----

Aplicación Arancel. Disposición Adicional 3ª. Ley 8/89 DOCUMENTO SIN CUANTIA
---





02/2025

IQ7001353



DOCUMENTOS UNIDOS: -----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----



Información Mercantil interactiva de los Registros Mercantiles de España

## Registro Mercantil de MADRID

Expedida el día: 07/07/2025 a las 12:44 horas.

Para cualquier consulta respecto a la petición que acaba de realizar recuerde el número de solicitud asignado:

Nº Solicitud: **Q19MZ62M**

### Índice de epígrafes solicitados :

- Datos generales
- Asientos de presentación vigentes
- Situaciones especiales
- Administradores y cargos sociales

### Datos generales

Denominación:

NEINOR DMP BIDCO SA

Inicio de operaciones:

26/09/2024

Domicilio social:

PASEO DE LA CASTELLANA 20 5 MADRID 28-MADRID

Duración:

Indefinida

N.I.F.:

A19497858 EUID: ES28065.082295776

Código LEI:

959800DLHX6K19T84H92

Datos registrales:

Hoja M-833510 IRUS: 1000431682259 Tomo electrónico Folio electrónico

Objeto social:

LA COMPRA, SUSCRIPCIÓN, TENENCIA, GESTIÓN, ADMINISTRACIÓN, PERMUTA Y VENTA DE VALORES MOBILIARIOS, NACIONALES O EXTRANJEROS POR CUENTA PROPIA Y SIN ACTIVIDAD DE INTERMEDIACIÓN, MEDIANTE LA CORRESPONDIENTE ORGANIZACIÓN DE MEDIOS MATERIALES Y PERSONALES, ETC

C.N.A.E.:



02/2025



IQ7001354

**6420 - Actividades de las sociedades holding**

Estructura del órgano:

Administradores solidarios

Entidad encargada de la llevanza del registro contable:

SOCIEDAD DE GESTION DE LOS SISTEMAS DE REGISTRO, COMPENSACION Y LIQUIDACION DE VALORES  
SA -IBERCLEAR-, con NIF A82695677, ejerciendo desde 03/06/2025

Unipersonalidad:

La sociedad de esta hoja es unipersonal, siendo su socio único NEINOR DMP HOLDCO SA, con N.I.F.  
A19497866

Último depósito contable:

2024

**Asientos de presentación vigentes**

Diario de documentos:

Datos actualizados el 07/07/2025, a las 12:26 horas

**Diario/Asiento:** No tiene asientos de presentación vigentes

Diario de cuentas:

Datos actualizados el 07/07/2025, a las 11:32 horas

**Diario/Asiento:** No tiene asientos de presentación vigentes

Diario de libros:

Datos actualizados el 07/07/2025, a las 12:19 horas

**Diario/Asiento:** No tiene asientos de presentación vigentes

Diario de auditores y expertos:

Datos actualizados el 07/07/2025, a las 11:14 horas

**Diario/Asiento:** No tiene asientos de presentación vigentes**Situaciones especiales**

No existen situaciones especiales

**Administradores y cargos sociales**

Nombre:

GARCIA-EGOCHEAGA VERGARA FRANCISCO DE BORJA

DNI:

[REDACTED]

Cargo:  
Administrador solidario

Fecha de nombramiento:  
03/06/2025

Duración:  
03/06/2031

Inscripción:  
3

Fecha de inscripción:  
17/06/2025

Fecha de la escritura:  
03/06/2025

Notario/Certificante:  
GARCIA PEDRAZA JOSE MARIA

Residencia:  
MADRID - MADRID

Número de protocolo:  
2025/2103

Nombre:  
ARGEMI GARCIA JORDI

DNI:  
[REDACTED]

Cargo:  
Administrador solidario

Fecha de nombramiento:  
03/06/2025

Duración:  
03/06/2031

Inscripción:  
3

Fecha de inscripción:  
17/06/2025

Fecha de la escritura:  
03/06/2025

Notario/Certificante:  
GARCIA PEDRAZA JOSE MARIA



02/2025



IQ7001355

Residencia:

MADRID - MADRID

Número de protocolo:

2025/2103

Nombre:

NEINOR DMP HOLDCO SA

DNI:

A19497866

Cargo:

Socio único

Fecha de nombramiento:

03/06/2025

Inscripción:

2

Fecha de inscripción:

17/06/2025

Fecha de la escritura:

03/06/2025

Notario/Certificante:

GARCIA PEDRAZA JOSE MARIA

Residencia:

MADRID - MADRID

Número de protocolo:

2025/2102

De conformidad con el artículo 145.1 del Reglamento del Registro Mercantil, el nombramiento de administradores caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la Junta General siguiente o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.



Esta información se expide con referencia a los datos incorporados al archivo informático del Registro Mercantil y tiene un valor meramente informativo. En caso de discordancia prevalece el contenido de asientos registrales sobre el índice llevado por procedimientos informáticos. La Certificación expedida por el Registrador Mercantil será el único medio para acreditar fehacientemente el contenido de los asientos y demás documentos archivados o depositados en el Registro (Artículo 77 del Reglamento del Registro Mercantil).

#### **INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL**

**Responsable del Tratamiento:** Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

**Finalidad del tratamiento:** Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

**Base jurídica del tratamiento:** El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

**Derechos:** La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

**Categorías de datos:** Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

**Destinatarios:** Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

**Fuentes de las que proceden los datos:** Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

**Resto de información de protección de datos:** Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.



02/2025



IQ7001356

### CERTIFICACIÓN PARCIAL DE LAS DECISIONES DEL ACCIONISTA ÚNICO Y DE LOS ADMINISTRADORES SOLIDARIOS DE NEINOR DMP BIDCO, S.A.U.

En Madrid, Paseo de la Castellana 20, 5ª planta, 28046 Madrid (España), a 4 de julio de 2025, D. Francisco de Borja García-Egocheaga Vergara, administrador solidario de Neinor DMP BidCo, S.A.U. (la "Sociedad"), con domicilio en Paseo de la Castellana 20, 5ª planta, 28046 Madrid (España) e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, hoja M-833510, y con NIF A19497858

#### CERTIFICA

- I. Que según consta en el acta de decisiones del accionista único de fecha 15 de junio de 2025, la sociedad Neinor DMP HoldCo, S.A.U. (el "Accionista Único"), accionista único de la Sociedad, debidamente representada por D. Francisco de Borja García-Egocheaga Vergara, adoptó en Paseo de la Castellana 20, 5ª planta, 28046 Madrid (España), las decisiones que a continuación se transcriben literalmente, sin que ninguna de las mismas haya sido revocada o enmendada y sin que las que se omiten afecten en modo alguno.

"[...]"

**Primero. Formulación de una oferta pública voluntaria de adquisición sobre la totalidad del capital social de Aedas Homes, S.A.**

En vista de las decisiones adoptados en el día de hoy por los administradores solidarios del Accionista Único, el Accionista Único decide promover la formulación de una oferta pública de adquisición voluntaria (la "Oferta") sobre la totalidad de las acciones representativas del capital social de la sociedad española Aedas Homes, S.A. ("Aedas" o la "Sociedad Afectada"), que se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Barcelona, Bilbao, Madrid y Valencia (las "Bolsas de Valores"), en los términos y condiciones establecidos a continuación y de conformidad con lo previsto en la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión (la "Ley del Mercado de Valores"), en el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (el "Real Decreto 1066/2007") y demás legislación aplicable.

**1. Oferta pública voluntaria de adquisición del 100% de las acciones de la Sociedad Afectada**

La Oferta se formulará sobre la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad Afectada, esto es, 43.700.000 acciones ordinarias (incluyendo 497.279 acciones en autocartera a 31 de marzo de 2025) de un euro de valor nominal cada una.

Dado que, de conformidad con la información pública disponible, en la actualidad, la Sociedad Afectada no tiene emitidos derechos de suscripción preferente, bonos u obligaciones convertibles en acciones o valores canjeables, la Oferta no se dirigirá a tales valores o instrumentos.

**2. Oferente**

La Sociedad será el Oferente.

**3. Contraprestación ofrecida por los valores a los que se dirige la Oferta**

**(i) Precio de la Oferta**

La Oferta se formulará como compraventa y la contraprestación de la Oferta será de 24,485 euros por acción (el "Precio de la Oferta"). En consecuencia, el importe máximo a desembolsar por el Oferente



asciende a 1.069.994.500 euros (la "*Contraprestación Total*"). El importe que finalmente sea abonado por el Oferente dependerá de las eventuales aceptaciones de la Oferta.

El Precio de la Oferta se abonará en efectivo en el momento de liquidarse la Oferta.

La Contraprestación Total será pagadera íntegramente mediante una combinación de recursos propios del Oferente y financiación externa y estará garantizada por avales bancarios que se presentarán ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "*CNMV*"), de conformidad con lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1066/2007.

El Oferente atenderá el pago de la contraprestación de la Oferta, así como los gastos relacionados con la operación, mediante una combinación de fondos propios y financiación externa:

- (a) Recursos propios: Neinor Homes, S.A. ("*Neinor*") aportará al Oferente un importe de 500 millones de euros para financiar la contraprestación de la Oferta y los gastos y costes relacionados con esta.

A tal efecto, se hace constar que:

- Neinor cuenta con un importe de hasta 185 millones de euros de caja disponible en su balance y de generación futura de caja, y podría destinar un importe adicional de hasta 90 millones de euros en dividendos futuros pendientes de distribución a estos efectos.
- Además, los tres accionistas principales de Neinor —esto es, Orion, Stoneshield y Welwel— han comunicado al consejo de administración de Neinor su compromiso incondicional e irrevocable de suscribir un importe máximo conjunto de hasta 260 millones de euros en un aumento de capital de Neinor mediante una colocación privada. Copia de los referidos compromisos debidamente firmados se adjunta a la presente como Anexo I.

Sin perjuicio de lo anterior, el consejo de administración de Neinor, dependiendo de las circunstancias de la compañía y de las condiciones de mercado existentes hasta la autorización de la Oferta, podría potencialmente lanzar un aumento de capital mediante una colocación acelerada (*accelerated bookbuilding offer*) o, alternativamente, un aumento de capital con derechos de suscripción preferente. Este aumento de capital se llevaría a cabo por un importe adicional al importe máximo de hasta 260 millones de euros comprometidos por los tres principales accionistas de Neinor.

Además, Neinor ha alcanzado un acuerdo para la suscripción de una *standby volume underwriting letter* con Banco Santander, S.A. ("*Banco Santander*") y J.P. Morgan SE ("*J.P. Morgan*"), en virtud de la cual, Banco Santander y J.P. Morgan asegurarán un importe de hasta 175 millones de euros en un potencial aumento de capital con derechos de suscripción preferente, en términos habituales en este tipo de contratos. Copia de la última versión de la *standby volume underwriting letter* se adjunta a la presente como Anexo II.

- (b) Financiación externa: el importe restante de la contraprestación de la Oferta y los gastos y costes relacionados con esta se financiarán con cargo a los fondos obtenidos de una emisión de bonos que llevará a cabo el Oferente antes de la liquidación de la Oferta. A este respecto, determinadas entidades gestionadas, asesoradas o controladas por Apollo Capital Management L.P. o sus filiales está previsto se comprometan a suscribir la emisión por un importe total de hasta 750 millones de euros como bonistas iniciales. Los fondos procedentes de la emisión se destinarán al pago de la contraprestación de la Oferta y de los gastos y costes relacionados con esta, así como a la refinanciación parcial del endeudamiento existente de Aedas y de su grupo. El



02/2025



IQ7001357

Oferente solicitará la incorporación a negociación de los bonos en un sistema multilateral de negociación.

A pesar de que la Oferta es una oferta voluntaria, la Sociedad considera que el Precio de la Oferta tiene consideración de precio equitativo a los efectos previstos en el artículo 9 del Real Decreto 1066/2007, y que cumple con los requisitos establecidos en el artículo 117 de la Ley del Mercado de Valores. No obstante, la consideración del Precio de la Oferta como "precio equitativo" está sujeta a la confirmación de la CNMV.

En el caso de que la Oferta se liquide, no será necesario formular una oferta pública de adquisición obligatoria con posterioridad a la Oferta, en virtud de lo dispuesto en el apartado f) del artículo 8 del Real Decreto 1066/2007, si se produce alguna de las siguientes circunstancias:

- (a) el Precio de la Oferta es considerado precio equitativo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 del Real Decreto 1066/2007; o
  - (b) la Oferta sea aceptada por titulares de acciones de la Sociedad Afectada que representen al menos el 50% de los derechos de voto a los que se dirige, excluyendo del cómputo los que ya obraran en poder del Oferente y los que correspondan a accionistas que hayan comprometido su aceptación.
- (ii) Ajustes al Precio de la Oferta

El Precio de la Oferta ha sido calculado sobre la base de que si la Sociedad Afectada realiza un reparto de dividendos, reservas o prima de emisión, o cualquier otra distribución a sus accionistas con anterioridad a la liquidación de la Oferta (en cada caso, una "**Distribución**"), el Precio de la Oferta se reducirá por importe igual al importe bruto por acción de la Distribución, en los términos del artículo 33.1 del Real Decreto 1066/2007, siempre que la fecha de publicación del resultado de la Oferta en los boletines de cotización de las Bolsas de Valores coincida o sea posterior a la fecha ex-dividendo para dicha Distribución.

A este respecto, se toma razón de que, de acuerdo con la información contenida en la comunicación de otra información relevante publicada por la Sociedad Afectada el pasado 30 de mayo de 2025 (número de registro 35076), el consejo de administración de la Sociedad Afectada ha sometido a la aprobación de la junta general ordinaria de accionistas que tendrá lugar el 3 de julio de 2025, en primera convocatoria, o el día siguiente, en segunda, la distribución de dos dividendos cuyo abono se producirá a partir del 9 de julio de 2025 una vez aprobados por la referida junta general: (i) un dividendo con cargo al resultado del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2025 de 2,58 euros brutos por acción; y (ii) un dividendo extraordinario con cargo a prima de emisión de 0,57 euros brutos por acción. En consecuencia, el Precio de la Oferta se reducirá en un importe equivalente a dichas distribuciones y quedará fijado en 21,335 euros por acción tras el descuento de los referidos dividendos en las fechas ex dividendo correspondientes.

- (iii) Exclusión de negociación y venta forzosa

La Oferta no es de exclusión.

Sin perjuicio de lo anterior, en el supuesto de que se cumplan los requisitos previstos en los artículos 116 de la Ley del Mercado de Valores y 47 del Real Decreto 1066/2007, la Sociedad ejercerá el derecho a exigir la venta forzosa de las restantes acciones de la Sociedad Afectada (squeeze-out) al precio al que se liquide la Oferta, ajustado según lo previsto en el apartado anterior.



#### **4. Autorización previa del artículo 26.2 del Real Decreto 1066/2007**

La Sociedad considera que su inversión en Aedas con ocasión de la liquidación de la Oferta puede estar sujeta a la autorización de inversiones extranjeras directas de conformidad con lo previsto en el artículo 7.bis de la Ley 19/2003, de 4 de julio, sobre régimen jurídico de los movimientos de capitales y de las transacciones económicas con el exterior y sobre determinadas medidas de prevención del blanqueo de capitales, y el Real Decreto 571/2023, de 4 de julio, sobre inversiones exteriores (la "Normativa FDI"), en la medida en que debido a su actual composición accionarial, la Sociedad se consideraría como un inversor cuya titularidad real corresponde a residentes de países de fuera de la Unión Europea y de la Asociación Europea de Libre Comercio, según la definición de titularidad real establecida en la Normativa FDI, y que podría considerarse que la actividad de Aedas se realiza en alguno de los sectores citados en la Normativa FDI.

De conformidad con lo previsto en el artículo 26.2 del Real Decreto 1066/2007, la Sociedad deberá obtener, con carácter previo a la autorización de la Oferta por la CNMV, la referida autorización de inversiones extranjeras directas o la notificación de resolución que establezca que la Oferta no está sujeta a autorización en virtud de lo dispuesto en la Normativa FDI.

La Sociedad iniciará el procedimiento para la solicitud de autorización ante la Dirección General de Comercio Internacional e Inversiones del Ministerio de Economía, Comercio y Empresa tan pronto como sea posible tras la publicación del anuncio de la Oferta.

#### **5. Condiciones para la efectividad de la Oferta**

De conformidad con lo previsto en los artículos 13 y 26 del Real Decreto 1066/2007, la Oferta estará sujeta a las siguientes condiciones:

- (i) que las instrucciones de aceptación de la Oferta comprendan, al menos, 32.775.001 acciones de la Sociedad Afectada, representativas del 75% de su capital social;
- (ii) que la junta general de accionistas de Neinor autorice la Oferta a los efectos del artículo 160.f) del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital;
- (iii) que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.1 del Real Decreto 1066/2007, se obtenga la autorización de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia a la concentración económica resultante de la Oferta, con los efectos previstos en dicho artículo;
- (iv) que, durante el periodo comprendido entre la fecha del anuncio previo de la Oferta y la finalización del plazo de aceptación de la Oferta, Aedas y sus filiales no hayan suscrito (o acordado realizar), antes de que finalice el plazo de aceptación de la Oferta, nuevas adquisiciones o transmisiones —ya sea de forma directa o indirecta y por cualquier título, incluyendo, a efectos aclaratorios, proyectos de colaboración público-privada— de bancos de suelo por un valor total (incluidos gastos e impuestos) superior a (i) 25 millones de euros de forma individual; o (ii) 50 millones de euros de forma agregada (considerando que cualesquiera adquisiciones y disposiciones suscritas desde el 1 de abril de 2025 deben ser incluidas en el cálculo de este límite de 50 millones de euros).
- (v) que Aedas no lleve a cabo (ni acuerde llevar a cabo), ya sea de forma directa o indirecta a través de sus filiales, entre la fecha del anuncio previo de la Oferta y la finalización del plazo de aceptación de la Oferta:



02/2025



IQ7001358

- (a) la emisión o suscripción de nuevos instrumentos de financiación corporativa como bonos, obligaciones, pagarés o cualesquiera otros instrumentos de financiación;
- (b) disposiciones al amparo de líneas de financiación existentes (incluida la línea de crédito revolving) o nuevas emisiones que estén autorizadas por los órganos de gobierno de Aedas, como emisiones autorizadas al amparo de programas de bonos, pagarés o instrumentos análogos de Aedas;
- (c) la refinanciación o reestructuración de cualquier financiación corporativa; o
- (d) repagos, recompras o amortizaciones anticipadas de cualquiera de sus emisiones o instrumentos de financiación corporativa (incluidas las emisiones de bonos, pagarés y el resto de instrumentos de financiación corporativa).

Esta condición no afecta a la deuda promotora contraída por Aedas y su grupo en el curso ordinario de los negocios exclusivamente para financiar inversiones (capex).

#### 6. **Presentación de la Oferta**

De conformidad con lo establecido en el artículo 17 del Real Decreto 1066/2007, la Oferta está sujeta a la previa autorización por parte de la CNMV.

La solicitud de autorización de la Oferta, junto con el correspondiente folleto explicativo y demás documentación accesoria, se presentarán a la CNMV conforme a lo previsto en la normativa aplicable.

#### 7. **Suscripción de compromiso irrevocable**

Neinor y la Sociedad tienen previsto suscribir un compromiso irrevocable (el "**Compromiso Irrevocable**") con Hipoteca 43 Lux S.à r.l., accionista de la Sociedad Afectada (el "**Accionista Vendedor**"), en virtud del cual el Oferente se compromete a formular la Oferta en los términos aquí descritos y el Accionista Vendedor se compromete a aceptarla respecto de todas las acciones de la Sociedad Afectada de las que es titular que, a esta fecha, representan aproximadamente un 79,02% del capital de la Sociedad Afectada. Copia de la versión más avanzada del Compromiso Irrevocable se adjunta a la presente como Anexo III.

Se acuerda aprobar la suscripción del referido Compromiso Irrevocable, en los términos en los que finalmente quede suscrito por cualquier apoderado de la Sociedad debidamente autorizado para su redacción, negociación y suscripción en virtud de los presentes acuerdos.

En atención de la próxima suscripción del Compromiso Irrevocable, se acuerda publicar el correspondiente anuncio de la Oferta previsto en el artículo 16 del Real Decreto 1066/2007 una vez suscrito el Compromiso Irrevocable y la firma del resto de documentos relativos a la financiación de la operación.

#### 8. **Instrucción al órgano de administración de la Sociedad**

El Accionista Único expresamente instruye al órgano de administración de la Sociedad para que:

- (i) adopte las decisiones que estime necesarias y convenientes para llevar a cabo el contenido de los acuerdos anteriores; y
- (ii) en general, para llevar a cabo cuantos actos y otorgar y firmar los documentos públicos o privados que pudieran ser necesarios o convenientes, incluyendo otorgar a tales efectos, los poderes y ratificaciones que estimen oportunos.

Asimismo, el Accionista Único expresamente autoriza y dispensa la posible autocontratación, multirrepresentación o conflicto de intereses en los que pudieran incurrir cualesquiera de (i) los administradores de la Sociedad; (ii) los apoderados de la Sociedad; o (iii) las personas en las que los apoderados de la Sociedad hayan subdelegado cualesquiera de las facultades atribuidas a estos por la Sociedad, en relación con cualesquiera documentos otorgados o suscritos en el contexto de la Oferta."

[...]

**Tercero. Delegación de facultades**

Sin perjuicio de las delegaciones ya acordadas en relación con los puntos anteriores, el Accionista Único acuerda conferir poder especial, tan amplio y suficiente como en derecho sea necesario, en favor de las siguientes personas:

- (i) D. Francisco de Borja García-Egocheaga Vergara, [REDACTED];
- (ii) D. Jordi Argemí García, [REDACTED];
- (iii) D. Mario Lapiedra Vivanco, [REDACTED];
- (iv) D. Gabriel Ignacio Sánchez Cassinello, [REDACTED];
- (v) D. Fernando Hernanz de Dueñas, [REDACTED];
- (vi) D. Francisco Martín Jiménez, [REDACTED];
- (vii) D. José Manuel Sala Martí, [REDACTED];
- (viii) D. David Hernández Segado, [REDACTED];
- (ix) D. Ignacio M<sup>a</sup> Pombo Aldecoa, [REDACTED]; y
- (x) D. Jorge Eduardo Peño Iglesias, [REDACTED];





02/2025



IQ7001359

para que cualquiera de ellos, indistintamente, en nombre y representación de la Sociedad, pueda realizar cuantos actos sean procedentes para interpretar, aclarar, rectificar, subsanar, ejecutar y llevar a pleno efecto los acuerdos anteriores, incluyendo la comparecencia ante Notario y el otorgamiento de cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o adecuados para formalizar los acuerdos, o para que los acuerdos aprobados por la presente reunión tengan el deseado efecto legal, elevar a público, total o parcialmente, cualquiera de los acuerdos adoptados en el presente consejo, la publicación de cualesquiera anuncios que sean legalmente exigibles, la inscripción en cualesquiera registros que resulten oportunos y la realización de cuantos actos y trámites sean necesarios al efecto; así como, entre otras, las facultades de subsanar, corregir, aclarar, interpretar, completar, precisar o concretar, en su caso, los acuerdos adoptados y dichos documentos y, en particular, subsanar los defectos, omisiones o errores que fuesen apreciados, incluso los apreciados en la calificación verbal o escrita del Registro Mercantil, y pudieran obstaculizar la efectividad de los acuerdos."

- II. Que el acta en que constan las decisiones anteriores fue debidamente redactada, aprobada y firmada por el representante del Accionista Único en el lugar y fecha arriba señalados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley de Sociedades de Capital.
- III. Que se han cumplido en relación al acta todos los requisitos previstos en los artículos 97 y 99 del Reglamento del Registro Mercantil y aquellos que le son de aplicación de la Ley de Sociedades de Capital.

#### ASIMISMO CERTIFICA

- IV. Que según consta en el acta de decisiones de los administradores solidarios de 15 de junio de 2025, los administradores solidarios de la Sociedad, esto es, D. Francisco de Borja García-Egocheaga Vergara y D. Jordi Argemí García, adoptaron en Paseo de la Castellana 20, 5ª planta, 28046 Madrid (España), las decisiones que a continuación se transcriben literalmente, sin que ninguna de las mismas haya sido revocada o enmendada:

**"Primero: Formulación de una oferta pública voluntaria de adquisición sobre la totalidad del capital social de Aedas Homes, S.A.**

En vista de las decisiones adoptadas por Neinor DMP HoldCo, S.A.U. (el "**Accionista Único**"), accionista único de la Sociedad, en esta misma fecha, se acuerda formular una oferta pública de adquisición voluntaria (la "**Oferta**") sobre la totalidad de las acciones representativas del capital social de la sociedad española Aedas Homes, S.A. ("**Aedas**" o la "**Sociedad Afectada**"), que se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Barcelona, Bilbao, Madrid y Valencia (las "**Bolsas de Valores**"), en los términos y condiciones establecidos a continuación y de conformidad con lo previsto en la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión (la "**Ley del Mercado de Valores**"), en el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (el "**Real Decreto 1066/2007**") y demás legislación aplicable.

**1. Oferta pública voluntaria de adquisición del 100% de las acciones de la Sociedad Afectada**

La Oferta se formulará sobre la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad Afectada, esto es, 43.700.000 acciones ordinarias (incluyendo 497.279 acciones en autocartera a 31 de marzo de 2025) de un euro de valor nominal cada una.



Dado que, de conformidad con la información pública disponible, en la actualidad, la Sociedad Afectada no tiene emitidos derechos de suscripción preferente, bonos u obligaciones convertibles en acciones o valores canjeables, la Oferta no se dirigirá a tales valores o instrumentos.

## **2. Oferente**

La Sociedad será el Oferente.

## **3. Contraprestación ofrecida por los valores a los que se dirige la Oferta**

### **(i) Precio de la Oferta**

La Oferta se formulará como compraventa y la contraprestación de la Oferta será de 24,485 euros por acción (el "**Precio de la Oferta**"). En consecuencia, el importe máximo a desembolsar por el Oferente asciende a 1.069.994.500 euros (la "**Contraprestación Total**"). El importe que finalmente sea abonado por el Oferente dependerá de las eventuales aceptaciones de la Oferta.

El Precio de la Oferta se abonará en efectivo en el momento de liquidarse la Oferta.

La Contraprestación Total será pagadera íntegramente mediante una combinación de recursos propios del Oferente y financiación externa y estará garantizada por avales bancarios que se presentarán ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "**CNMV**"), de conformidad con lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1066/2007.

El Oferente atenderá el pago de la contraprestación de la Oferta, así como los gastos relacionados con la operación, mediante una combinación de recursos propios y financiación externa:

### **(a) Recursos propios: Neinor Homes, S.A. ("Neinor")** aportará al Oferente un importe de 500 millones de euros para financiar la contraprestación de la Oferta y los gastos y costes relacionados con esta.

A tal efecto, se hace constar que:

- Neinor cuenta con un importe de hasta 185 millones de euros de caja disponible en su balance y de generación futura de caja, y podría destinar un importe adicional de hasta 90 millones de euros en dividendos futuros pendientes de distribución a estos efectos.
- Además, los tres accionistas principales de Neinor —esto es, Orion, Stoneshield y Welwel— han comunicado al consejo de administración de Neinor su compromiso incondicional e irrevocable de suscribir un importe máximo conjunto de hasta 260 millones de euros en un aumento de capital de Neinor mediante una colocación privada. Copia de los referidos compromisos debidamente firmados se adjunta a la presente como Anexo I.

Sin perjuicio de lo anterior, el consejo de administración de Neinor, dependiendo de las circunstancias de la compañía y de las condiciones de mercado existentes hasta la autorización de la Oferta, podría potencialmente lanzar un aumento de capital mediante una colocación acelerada (*accelerated bookbuilding offer*) o, alternativamente, un aumento de capital con derechos de suscripción preferente. Este aumento de capital se llevaría a cabo por un importe adicional al importe máximo de hasta 260 millones de euros comprometidos por los tres principales accionistas de Neinor.

Además, Neinor ha alcanzado un acuerdo para la suscripción de una *standby volume underwriting letter* con Banco Santander, S.A. ("**Banco Santander**") y J.P. Morgan SE ("**J.P. Morgan**"), en virtud de la cual, Banco Santander y J.P. Morgan asegurarán un importe de hasta 175 millones de euros en un potencial aumento de capital con derechos de suscripción preferente, en términos habituales



02/2025



IQ7001360

en este tipo de contratos. Copia de la última versión de la standby volume underwriting letter se adjunta a la presente como Anexo II.

- (b) Financiación externa: el importe restante de la contraprestación de la Oferta y los gastos y costes relacionados con esta se financiarán con cargo a los fondos obtenidos de una emisión de bonos que llevará a cabo el Oferente antes de la liquidación de la Oferta. A este respecto, determinadas entidades gestionadas, asesoradas o controladas por Apollo Capital Management L.P. o sus filiales está previsto se comprometan a suscribir la emisión por un importe total de hasta 750 millones de euros como bonistas iniciales. Los fondos procedentes de la emisión se destinarán al pago de la contraprestación de la Oferta y de los gastos y costes relacionados con esta, así como a la refinanciación parcial del endeudamiento existente de Aedas y de su grupo. El Oferente solicitará la incorporación a negociación de los bonos en un sistema multilateral de negociación.

A pesar de que la Oferta es una oferta voluntaria, la Sociedad considera que el Precio de la Oferta tiene consideración de precio equitativo a los efectos previstos en el artículo 9 del Real Decreto 1066/2007, y que cumple con los requisitos establecidos en el artículo 117 de la Ley del Mercado de Valores. No obstante, la consideración del Precio de la Oferta como "precio equitativo" está sujeta a la confirmación de la CNMV.

En el caso de que la Oferta se liquide, no será necesario formular una oferta pública de adquisición obligatoria con posterioridad a la Oferta, en virtud de lo dispuesto en el apartado f) del artículo 8 del Real Decreto 1066/2007, si se produce alguna de las siguientes circunstancias:

- (a) el Precio de la Oferta es considerado precio equitativo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 del Real Decreto 1066/2007; o
- (b) la Oferta sea aceptada por titulares de acciones de la Sociedad Afectada que representen al menos el 50% de los derechos de voto a los que se dirige, excluyendo del cómputo los que ya obraran en poder del Oferente y los que correspondan a accionistas que hayan comprometido su aceptación.

(ii) Ajustes al Precio de la Oferta

El Precio de la Oferta ha sido calculado sobre la base de que si la Sociedad Afectada realiza un reparto de dividendos, reservas o prima de emisión, o cualquier otra distribución a sus accionistas con anterioridad a la liquidación de la Oferta (en cada caso, una "**Distribución**"), el Precio de la Oferta se reducirá por importe igual al importe bruto por acción de la Distribución, en los términos del artículo 33.1 del Real Decreto 1066/2007, siempre que la fecha de publicación del resultado de la Oferta en los boletines de cotización de las Bolsas de Valores coincida o sea posterior a la fecha ex-dividendo para dicha Distribución.

A este respecto, se toma razón de que, de acuerdo con la información contenida en la comunicación de otra información relevante publicada por la Sociedad Afectada el pasado 30 de mayo de 2025 (número de registro 35076), el consejo de administración de la Sociedad Afectada ha sometido a la aprobación de la junta general ordinaria de accionistas que tendrá lugar el 3 de julio de 2025, en primera convocatoria, o el día siguiente, en segunda, la distribución de dos dividendos cuyo abono se producirá a partir del 9 de julio de 2025 una vez aprobados por la referida junta general: (i) un dividendo con cargo al resultado del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2025 de 2,58 euros brutos por acción; y (ii) un dividendo extraordinario con cargo a prima de emisión de 0,57 euros brutos por acción. En consecuencia, el Precio de la Oferta se reducirá en un importe equivalente a dichas distribuciones y quedará fijado en 21,335 euros por acción tras el descuento de los referidos dividendos en las fechas ex dividendo correspondientes.

(iii) Exclusión de negociación y venta forzosa

La Oferta no es de exclusión.



Sin perjuicio de lo anterior, en el supuesto de que se cumplan los requisitos previstos en los artículos 116 de la Ley del Mercado de Valores y 47 del Real Decreto 1066/2007, la Sociedad ejercerá el derecho a exigir la venta forzosa de las restantes acciones de la Sociedad Afectada (squeeze-out) al precio al que se liquide la Oferta, ajustado según lo previsto en el apartado anterior.

#### **4. Autorización previa del artículo 26.2 del Real Decreto 1066/2007**

La Sociedad considera que su inversión en Aedas con ocasión de la liquidación de la Oferta puede estar sujeta a la autorización de inversiones extranjeras directas de conformidad con lo previsto en el artículo 7.bis de la Ley 19/2003, de 4 de julio, sobre régimen jurídico de los movimientos de capitales y de las transacciones económicas con el exterior y sobre determinadas medidas de prevención del blanqueo de capitales, y el Real Decreto 571/2023, de 4 de julio, sobre inversiones exteriores (la "Normativa FDI"), en la medida en que debido a su actual composición accionarial, la Sociedad se consideraría como un inversor cuya titularidad real corresponde a residentes de países de fuera de la Unión Europea y de la Asociación Europea de Libre Comercio, según la definición de titularidad real establecida en la Normativa FDI, y que podría considerarse que la actividad de Aedas se realiza en alguno de los sectores citados en la Normativa FDI.

De conformidad con lo previsto en el artículo 26.2 del Real Decreto 1066/2007, la Sociedad deberá obtener, con carácter previo a la autorización de la Oferta por la CNMV, la referida autorización de inversiones extranjeras directas o la notificación de resolución que establezca que la Oferta no está sujeta a autorización en virtud de lo dispuesto en la Normativa FDI.

La Sociedad iniciará el procedimiento para la solicitud de autorización ante la Dirección General de Comercio Internacional e Inversiones del Ministerio de Economía, Comercio y Empresa tan pronto como sea posible tras la publicación del anuncio de la Oferta.

#### **5. Condiciones para la efectividad de la Oferta**

De conformidad con lo previsto en los artículos 13 y 26 del Real Decreto 1066/2007, la Oferta estará sujeta a las siguientes condiciones:

- (i) que las instrucciones de aceptación de la Oferta comprendan, al menos, 32.775.001 acciones de la Sociedad Afectada, representativas del 75% de su capital social;
- (ii) que la junta general de accionistas de Neinor autorice la Oferta a los efectos del artículo 160.f) del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital;
- (iii) que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.1 del Real Decreto 1066/2007, se obtenga la autorización de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia a la concentración económica resultante de la Oferta, con los efectos previstos en dicho artículo;
- (iv) que, durante el periodo comprendido entre la fecha del anuncio previo de la Oferta y la finalización del plazo de aceptación de la Oferta, Aedas y sus filiales no hayan suscrito (o acordado realizar), antes de que finalice el plazo de aceptación de la Oferta, nuevas adquisiciones o transmisiones — ya sea de forma directa o indirecta y por cualquier título, incluyendo, a efectos aclaratorios, proyectos de colaboración público-privada — de bancos de suelo por un valor total (incluidos gastos e impuestos) superior a (i) 25 millones de euros de forma individual o (ii) 50 millones de euros de forma agregada (considerando que cualesquiera adquisiciones y disposiciones suscritas desde el 1 de abril de 2025 deben ser incluidas en el cálculo de este límite de 50 millones de euros).





02/2025



IQ7001361

- (v) Que Aedas no lleve a cabo (ni acuerde llevar a cabo), ya sea de forma directa o indirecta a través de sus filiales, entre la fecha del anuncio previo de la Oferta y la finalización del plazo de aceptación de la Oferta:
- (a) la emisión o suscripción de nuevos instrumentos de financiación corporativa como bonos, obligaciones, pagarés o cualesquiera otros instrumentos de financiación;
  - (b) disposiciones al amparo de líneas de financiación existentes (incluida la línea de crédito revolving) o nuevas emisiones que estén autorizadas por los órganos de gobierno de Aedas, como emisiones autorizadas al amparo de programas de bonos, pagarés o instrumentos análogos de Aedas;
  - (c) la refinanciación o reestructuración de cualquier financiación corporativa; o
  - (d) repagos, recompras o amortizaciones anticipadas de cualquiera de sus emisiones o instrumentos de financiación corporativa (incluidas las emisiones de bonos, pagarés y el resto de instrumentos de financiación corporativa).

Esta condición no afecta a la deuda promotora contraída por Aedas y su grupo en el curso ordinario de los negocios exclusivamente para financiar inversiones (capex).

#### 6. **Presentación de la Oferta**

De conformidad con lo establecido en el artículo 17 del Real Decreto 1066/2007, la Oferta está sujeta a la previa autorización por parte de la CNMV.

La solicitud de autorización de la Oferta, junto con el correspondiente folleto explicativo y demás documentación accesoria, se presentarán a la CNMV conforme a lo previsto en la normativa aplicable.

#### 7. **Suscripción de compromiso irrevocable**

Neinor y la Sociedad tienen previsto suscribir un compromiso irrevocable (el "**Compromiso Irrevocable**") con Hipoteca 43 Lux S.à r.l., accionista de la Sociedad Afectada (el "**Accionista Vendedor**"), en virtud del cual el Oferente se compromete a formular la Oferta en los términos aquí descritos y el Accionista Vendedor se compromete a aceptarla respecto de todas las acciones de la Sociedad Afectada de las que es titular que, a esta fecha, representan aproximadamente un 79,02% del capital de la Sociedad Afectada. Copia de la versión más avanzada del Compromiso Irrevocable se adjunta a la presente como Anexo III.

A tal efecto, se acuerda aprobar la suscripción por la Sociedad del referido Compromiso Irrevocable y apoderar a cualquiera de los Administradores Solidarios para que puedan redactar, negociar y suscribir el mismo.

Asimismo, se acuerda proceder a la publicación del anuncio previo de la Oferta en los términos y plazos acordados en el Compromiso Irrevocable y autorizar a los apoderados para que lleven a cabo las actuaciones precisas para asegurar su publicación.

#### 8. **Apoderamientos**

Se acuerda conferir poder especial, tan amplio y suficiente como en derecho sea necesario, en favor de las siguientes personas:

- (i) D. Francisco de Borja Garcia-Egocheaga Vergara, [REDACTED]

- (ii) D. Jordi Argemí García, [REDACTED]  
[REDACTED];
- (iii) D. Mario Lapiedra Vivanco, [REDACTED]  
[REDACTED];
- (iv) D. Gabriel Ignacio Sánchez Cassinello, [REDACTED]  
[REDACTED];
- (v) D. Fernando Hernanz de Dueñas, [REDACTED]  
[REDACTED];
- (vi) D. Francisco Martín Jiménez, [REDACTED]  
[REDACTED];
- (vii) D. José Manuel Sala Martí, [REDACTED]  
[REDACTED];
- (viii) D. David Hernández Segado, [REDACTED]  
[REDACTED];
- (ix) D. Ignacio M<sup>a</sup> Pombo Aldecoa, [REDACTED]  
[REDACTED]; y
- (x) D. Jorge Eduardo Peño Iglesias, [REDACTED]  
[REDACTED];

(conjuntamente, los "Apoderados" e, individualmente cada uno de ellos, un "Apoderado"), para que cualquiera de los Apoderados pueda, solidaria e indistintamente, en nombre y representación de la Sociedad –incluso cuando incurra en la figura jurídica de la autocontratación (tanto propia como impropia, por actuar el Apoderado como representante también de otras partes), multirrepresentación o exista conflicto de intereses– en los términos y condiciones que el Apoderado estime convenientes, llevar a cabo las siguientes actuaciones:

- (i) llevar a cabo todas las actuaciones y ejecutar y negociar tantos documentos, públicos o privados, como sean necesarios o convenientes, incluyendo sin limitación la ejecución de contratos o acuerdos para la preparación, financiación, lanzamiento y ejecución de la Oferta;
- (ii) negociar y ejecutar y/o elevar a público cualesquiera acuerdos o documentos sean necesarios o convenientes para la ejecución de la Oferta, bajo las condiciones que considere oportunas;
- (iii) a los efectos de poder presentar la Oferta y asegurar la ejecución y pago de la Contraprestación Total, aportar los fondos necesarios y otorgar, constituir, liberar, modificar, ratificar, extender, ampliar, ceder o novar las garantías necesarias (incluyendo a efectos ilustrativos pero no limitativos





02/2025



IQ7001362

garantías personales, prendas, con o sin desplazamiento, hipotecas y cualesquiera otros tipos de garantías reales o personales y contragarantías, en caso de que fueran necesarias) para asegurar el cumplimiento de las obligaciones resultantes de la Oferta y de los contratos con ella relacionados por la Sociedad, y en relación con la citada facultad, ejecutar los documentos y garantías necesarios;

- (iv) tomar medidas y ejecutar o suscribir tantas comunicaciones, declaraciones, contratos, side letters o documentos públicos o privados en relación con la Oferta como sean necesarios, en los términos y condiciones que considere oportunos, incluyendo la comparecencia ante autoridades administrativas y cualesquiera otros entes públicos o privados;
- (v) suscribir, en su caso, y enviar a la CNMV el anuncio previo o la solicitud de autorización de la Oferta, así como formalizar los anuncios que sean preceptivos conforme a la legislación vigente para dar cumplida información de los términos de la Oferta y del desarrollo de la misma, y de la decisión de la Sociedad de proceder a la compra forzosa de las acciones de aquellos accionistas de la Sociedad Afectada que no hayan aceptado la Oferta, cuya ejecución conllevará la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad Afectada;
- (vi) desarrollar la presente decisión determinando los restantes términos y condiciones de la Oferta en todo lo no expresamente previsto;
- (vii) presentar ante las autoridades administrativas y supervisoras las correspondientes solicitudes de autorización de la Oferta, en particular ante la CNMV;
- (viii) redactar, suscribir y presentar el correspondiente folleto explicativo (junto con sus anexos) en cumplimiento de lo previsto en los artículos 17 y 20 del Real Decreto 1066/2007, conforme al formato dispuesto en el Anexo del citado Real Decreto, asumiendo en nombre de la Sociedad la responsabilidad del contenido del mismo, y redactar, suscribir y presentar cuantos suplementos al mismo sean precisos, así como la restante documentación soporte que resulte precisa conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1066/2007, incluyendo la presentación de cuanta información adicional o documentación complementaria sea requerida, solicitando su verificación y registro ante las autoridades administrativas pertinentes y, en particular, ante la CNMV;
- (ix) presentarse ante, reunirse con, negociar con y realizar toda actuación o declaración pertinente ante la CNMV o cualquier organismo que resulte competente para el buen fin de la Oferta, pudiendo a estos efectos asumir los compromisos y efectuar las declaraciones que sean necesarias o estimen oportunas a los indicados fines, con las más amplias facultades para ello;
- (x) publicar cuantos anuncios relativos a la Oferta fueran necesarios o convenientes;
- (xi) requerir a los titulares de acciones de la Sociedad Afectada que no hubiesen acudido a la Oferta, en caso de que se den los presupuestos para ello, para que procedan a su venta forzosa de conformidad con los requisitos y el procedimiento establecidos en los artículos 47 y 48 del Real Decreto 1066/2007, llevando a cabo todas las actuaciones necesarias o convenientes para la efectividad de la compraventa forzosa en los términos legalmente previstos, cuya ejecución conllevará la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad Afectada;
- (xii) designar la sociedad o sociedades (o agencia o agencias) de valores que deban intervenir por parte de la Sociedad en la gestión, intermediación y liquidación de la Oferta;
- (xiii) prestar las garantías exigidas para la Oferta (y, en su caso, solicitar las reducciones de las garantías que procedan así como el levantamiento de las mismas, una vez concluida la Oferta), solicitando



*el aval o los avales bancarios precisos para ello, ofreciendo y, en su caso, constituyendo las contragarantías precisas (sean personales o reales), y quedando facultados para asumir cuantas obligaciones y compromisos se estipulen en la correspondiente operación de contragarantía, firmando al efecto los documentos privados y públicos que sean necesarios o convenientes;*

- (xiv) *prestar las garantías exigidas para ejercitar, en su caso, el derecho de compraventa forzosa (y, en su caso, solicitar las reducciones de las garantías que procedan así como el levantamiento de las mismas, una vez concluida la compraventa forzosa), solicitando si fuera el caso los avales bancarios precisos para ello, ofreciendo y, en su caso, constituyendo las contragarantías precisas, y quedando facultados para asumir cuantas obligaciones y compromisos se estipulen en la correspondiente operación de contragarantía, firmando al efecto los documentos privados y públicos que sean necesarios o convenientes;*
- (xv) *renunciar a las condiciones de eficacia de la Oferta si lo estiman conveniente;*
- (xvi) *desistir de la Oferta en los supuestos previstos en el Real Decreto 1066/2007;*
- (xvii) *llevar a cabo todas las actuaciones que sean necesarias o convenientes para la obtención de cuantos permisos, autorizaciones y consentimientos sean precisos para el buen fin de la Oferta así como, en su caso, de la posterior compraventa forzosa y subsecuente exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad Afectada, incluyendo autorizaciones de cualquier autoridad que pudiera resultar competente en relación con la Oferta y, en su caso, la posterior compraventa forzosa y subsecuente exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad Afectada, ya sea de ámbito nacional o supranacional, de acuerdo con lo previsto en la legislación española y extranjera aplicable al efecto;*
- (xviii) *comparecer ante cualesquiera personas, físicas o jurídicas, públicas o privadas, entidades bancarias y notarios, con plenas facultades de representación, pudiendo firmar cuantos documentos públicos o privados fueren convenientes o necesarios para el ejercicio de todas y cada una de las facultades anteriormente mencionadas;*
- (xix) *redactar, negociar, firmar y suscribir el Compromiso Irrevocable con el Accionista Vendedor, determinando sus términos y condiciones en todo lo no expresamente previsto en este acuerdo en el borrador más avanzado del documento, y, en general, llevar a cabo todas las actuaciones que sean necesarias o convenientes en relación con el mismo;*
- (xx) *redactar, suscribir, otorgar y en su caso certificar, cualquier tipo de documento relativo a la Oferta;*  
*y*
- (xxi) *ejecutar la operación aquí prevista en todos sus términos, y para ello negociar, pactar y suscribir cualesquiera contratos sean necesarios o se consideren meramente convenientes para el buen fin de la Oferta, en las condiciones que estime más adecuadas, por ejemplo, y con ánimo exclusivamente ejemplificativo y no limitativo, contratos de agencia con entidades financieras para que intervengan por parte de la Sociedad en: la gestión, intermediación y liquidación de la Oferta; así como las operaciones accesorias de financiación, obtención de garantías y prestación y constitución de contragarantías (personales o reales) para la ejecución de la misma y para ello, negociar, pactar y suscribir cualesquiera contratos de otorgamiento de garantías (incluyendo contragarantías, en caso de que fuera necesario) y cualesquiera otros contratos consideren necesarios o convenientes, así como llevar a cabo cualesquiera actuaciones en ellos estipuladas, pudiendo asimismo complementar y desarrollar en todos los aspectos que se consideren precisos o convenientes para la ejecución de la decisión adoptada, firmando al efecto los documentos*



02/2025



IQ7001363

públicos o privados que sean convenientes o necesarios y compareciendo para ello ante cualesquiera personas, físicas o jurídicas, públicas o privadas, entidades bancarias, y notarios, con plenas facultades de representación.

La anterior enumeración de facultades se efectúa con carácter meramente enunciativo y no limitativo, pudiendo asimismo los Apoderados elevar a público los anteriores acuerdos y comparecer ante la CNMV, las Sociedades Receptoras de las Bolsas de Valores, la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal (Iberclear) y cualesquiera otras autoridades, organismos o entidades, públicos o privados, firmando a tal efecto cuantos documentos, públicos o privados, y realizando y dando cumplimiento a cuantos trámites y actuaciones sean precisos o convenientes para la ejecución y buen fin de las precedentes decisiones, pudiendo en particular determinar, aclarar, precisar, modificar e interpretar su contenido en todas las condiciones de los mismos en lo no previsto en las anteriores decisiones, incluso modificando la redacción y las condiciones en aquellos aspectos que sean precisos al objeto de ajustar su texto y contenidos a cualesquiera modificaciones legislativas o recomendaciones de carácter no vinculante que pudieran producirse desde la fecha de adopción del acuerdo y la de su presentación o inscripción en cualquier registro público, y a las calificaciones que sobre dichos documentos pudieran realizar cualquiera de las autoridades y organismos anteriormente citados o cualesquiera otros competentes, formalizando los documentos complementarios que sean precisos al respecto, así como subsanar cualesquiera defectos, omisiones o errores que fueran puestos de manifiesto por la CNMV, el Registro Mercantil, o cualquier otra autoridad o registro público o administrativo.

De conformidad con el presente poder, los Apoderados son autorizados para celebrar y formalizar los documentos privados y escrituras públicas que resulten necesarias o convenientes al objeto de ejercitar las facultades antedichas.

Las facultades otorgadas han de ser interpretadas en su más amplio sentido, con objeto de permitir el fin para el que han sido conferidas. Asimismo, en el supuesto de que cualquiera de las anteriores actuaciones se hubiera realizado con anterioridad al presente acuerdo por un apoderado (o mandatario verbal de la Sociedad), se acuerda que dicha actuación queda plena y totalmente ratificada por la Sociedad.

La Sociedad se compromete a (i) indemnizar a cualquier Apoderado de cualquier gasto, pérdida o responsabilidad que sufra en su condición de apoderado de la Sociedad; (ii) exonerar a cualquiera de dichos Apoderados de cualquier responsabilidad en que puedan incurrir en su condición de tales; y (iii) ratificar cualquier actuación llevada a cabo por los Apoderados en nombre de la Sociedad de conformidad con este poder de representación.

Asimismo, mediante el presente, la Sociedad ratifica cualesquiera actos realizados o documentos otorgados por cualquiera de los Apoderados con anterioridad al otorgamiento del presente poder que estuvieran comprendidos en el ámbito de facultades comprendidas en el mismo.

[...]

### **Tercero. Delegación de facultades**

Sin perjuicio de las delegaciones ya acordadas en relación con los puntos anteriores, los Administradores Solidarios acuerdan conferir poder especial, tan amplio y suficiente como en derecho sea necesario, en favor de las siguientes personas:

- (i) D. Francisco de Borja García-Egocheaga Vergara, [REDACTED]



- (ii) D. Jordi Argemí García, [REDACTED]  
[REDACTED];
- (iii) D. Mario Lapiedra Vivanco, [REDACTED]  
[REDACTED];
- (iv) D. Gabriel Ignacio Sánchez Cassinello, [REDACTED]  
[REDACTED];
- (v) D. Fernando Hernanz de Dueñas, [REDACTED]  
[REDACTED];
- (vi) D. Francisco Martín Jiménez, [REDACTED]  
[REDACTED];
- (vii) D. José Manuel Sala Martí, [REDACTED]  
[REDACTED];
- (viii) D. David Hernández Segado, [REDACTED]  
[REDACTED];
- (ix) D. Ignacio M<sup>a</sup> Pombo Aldecoa, [REDACTED]  
[REDACTED]; y
- (x) D. Jorge Eduardo Peño Iglesias, [REDACTED]  
[REDACTED];

para que cualquiera de ellos, indistintamente, en nombre y representación de la Sociedad, pueda realizar cuantos actos sean procedentes para interpretar, aclarar, rectificar, subsanar, ejecutar y llevar a pleno efecto los acuerdos anteriores, incluyendo la comparecencia ante Notario y el otorgamiento de cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o adecuados para formalizar los acuerdos, o para que los acuerdos aprobados por la presente reunión tengan el deseado efecto legal, elevar a público, total o parcialmente, cualquiera de los acuerdos adoptados en el presente consejo, la publicación de cualesquiera anuncios que sean legalmente exigibles, la inscripción en cualesquiera registros que resulten oportunos y la realización de cuantos actos y trámites sean necesarios al efecto; así como, entre otras, las facultades de subsanar, corregir, aclarar, interpretar, completar, precisar o concretar, en su caso, los acuerdos adoptados y dichos documentos y, en particular, subsanar los defectos, omisiones o errores que fuesen apreciados, incluso los apreciados en la calificación verbal o escrita del Registro Mercantil, y pudieran obstaculizar la efectividad de los acuerdos."





02/2025

IQ7001364



- V. Que el acta en que constan las decisiones anteriores fue debidamente redactada, aprobada y firmada por los administradores solidarios de la Sociedad en el lugar y fecha arriba señalados.
- VI. Que se han cumplido en relación al acta todos los requisitos previstos en los artículos 97 y 99 del reglamento del Registro Mercantil y aquellos que le son de aplicación de la Ley de Sociedades de Capital.

Y para que así conste a los efectos oportunos, yo, administrador solidario de la Sociedad, expido la presente certificación, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

ADMINISTRADOR SOLIDARIO



D. Francisco de Borja Garcia-Egocheaga Vergara

ES COPIA que concuerda bien y fielmente con su original obrante en mi protocolo corriente de instrumentos públicos. Y para LA SOCIEDAD OTORGANTE, la expido en diecisiete folios de papel exclusivo para documentos notariales, serie: IQ, números: el del presente y los dieciséis anteriores en orden que signo, firmo, rubrico y sello en Madrid, a diez de julio de dos mil veinticinco.- -----



## **ANEXO 2**

**Escritura de elevación a público de las decisiones y los acuerdos de formulación de la Oferta adoptados el 15 de junio de 2025 por: (i) Neinor Homes, S.A., en su condición de accionista único de Neinor DMP HoldCo, S.A.U.; y (ii) los administradores solidarios de Neinor DMP HoldCo, S.A.U.**





02/2025



IQ7001041

**ROCIO RODRIGUEZ MARTIN**  
**NOTARIO**  
 C\ SERRANO, 58 2ªA  
 Telef. 91 431 45 97—Fax 91 577 38 21  
**MADRID**

**«ESCRITURA DE ELEVACIÓN A PÚBLICO DE ACUERDOS  
 SOCIALES A INSTANCIA DE "NEINOR DMP HOLDCO, S.A.U." :  
 FORMULACIÓN DE UNA OFERTA PÚBLICA VOLUNTARIA DE  
 ADQUISICIÓN SOBRE LA TOTALIDAD DEL CAPITAL SOCIAL DE  
 AEDAS HOMES, S.A. Y OTORGAMIENTO DE PODERES  
 ESPECIALES»**

**NÚMERO DOS MIL SETECIENTOS DIECIOCHO. -----**

En Madrid, mi residencia, a nueve de julio de  
 dos mil veinticinco. -----

Ante mí, **ROCIO RODRIGUEZ MARTIN**, Notario del  
 Ilustre Colegio de Madrid. -----

**=====COMPARECE=====**

**DON DAVID HERNÁNDEZ SEGADO, [REDACTED], [REDACTED]**

[REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]

**=====INTERVIENE=====**

En su condición de apoderado, cargo que me  
 asegura vigente, en nombre y representación de la  
 sociedad mercantil, de nacionalidad española,

denominada "NEINOR DMP HOLDCO, S.A.U.", con domicilio en 28046 Madrid, Paseo de la Castellana, número 20, 5ª planta (la "Sociedad").-----

Constituida, por tiempo indefinido, con la denominación GENIUS CAPITAL 2000, S.A. mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don José María García Pedraza, el día 26 de septiembre de 2024, con el número 3.443 de orden de protocolo.

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al folio electrónico, IURS: 1000431673669.-----

Tiene NIF A19497866.-----

Yo, el Notario, he realizado, en la página web [www.notariado.org](http://www.notariado.org), la consulta correspondiente a la vigencia del NIF anteriormente indicado, sin que se haya obtenido un resultado negativo.-----

Manifiesta el compareciente que el objeto social de la representada entidad es el que actualmente publica el Registro Mercantil sin que tenga conocimiento de que el mismo haya sido sustituido o modificado a la fecha de este otorgamiento. A mayor abundamiento he realizado yo, el Notario, la oportuna visita al sitio web [www.registradores.org](http://www.registradores.org) del Registro Mercantil, efectuando la consulta correspondiente con la oportuna impresión en papel que queda incorporada junto a esta matriz.-----



02/2025



IQ7001042

Su representación y facultades para el presente otorgamiento resultan del poder que le fue conferido a su favor, con arreglo al art. 108 del Reglamento del Registro Mercantil, mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don José María García Pedraza, el día 3 de junio de 2025, con el número 2.108 de protocolo, que causó en el Registro Mercantil de Madrid, en su folio electrónico, la inscripción 4ª en la hoja social, de la que en este acto me exhibe copia autorizada. -----

Actúa en virtud del citado apoderamiento al objeto de elevar a público las decisiones adoptadas por el accionista único y los administradores solidarios de la Sociedad, en fecha 15 de junio de 2025, contenidos en la certificación **que me entrega y que dejo unida a la presente**, expedida por Don Francisco de Borja García-Egocheaga, en su condición de administrador solidario, cuya firma que lo refrenda yo, el Notario, considero legítima, la cual dejo incorporado a esta matriz como **Documento Unido** **Número 1**, dándose aquí por íntegramente reproducida



a los efectos oportunos y para evitar repeticiones innecesarias.-----

En cuanto al administrador solidario, manifiesta el compareciente que Don Francisco de Borja García-Egocheaga fue designado para el expresado cargo en virtud de los acuerdos adoptados por el accionista único de la Sociedad, en fecha 3 de junio de 2025, elevadas a público en escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don José María García Pedraza, el día 3 de junio de 2025, con el número 2.101 de orden de protocolo, que causó la inscripción 2ª en la hoja social.-----

Asevera el compareciente la vigencia de su cargo, facultades representativas, así como la subsistencia de la personalidad jurídica de la sociedad que representa, que sigue siendo plena, y que no se ha producido a esta fecha modificación alguna relativa a la denominación, objeto y domicilio, antes indicados.-----

A la vista del íntegro contenido del reseñado documento de representación, cuya copia autorizada he tenido a la vista, y en cumplimiento del art. 98 de la Ley 24/2001, hago constar que califico y considero a dicho señor como plenamente legitimado para el otorgamiento de la presente escritura de



02/2025



IQ7001043

elevación a público de acuerdos sociales por tener, a mi juicio, facultades suficientes para otorgar los actos jurídicos objeto de la presente, en las condiciones que se estipulan en este instrumento público.-----

**En relación con la Ley 10/2010, de 28 de abril, de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo, y el Reglamento que la desarrolla aprobado por RD 304/2014 de 5 de mayo, el señor compareciente manifiesta que la situación de titularidad de la sociedad consta declarada en acta autorizada por el Notario de Madrid, Don José María García Pedraza, el día 3 de junio de 2025, con el número 2.105 de orden de protocolo, que no ha sido modificada a esta fecha.-----**

Consultada la base de datos del Servicio Integrado de Gestión del Notariado (SIGNO), la situación de titularidad real allí reflejada no es coincidente con el contenido del acta antes citada, reiterando el compareciente lo manifestado en el acta citada.-----

Le identifico por el documento reseñado y le juzgo con capacidad, discernimiento y legitimación necesarios para otorgar la presente escritura, ya calificada y, al efecto,-----

**=====OTORGA=====**

Que protocoliza y deja elevadas a escritura pública las decisiones adoptadas por el accionista único y los administradores solidarios de la Sociedad, el día 15 de junio de 2025, que constan en la certificación que ha quedado incorporada y que se dan por íntegramente reproducidos a todos los efectos. En consecuencia:-----

**DECISIONES DE ACCIONISTA ÚNICO:-----**

Se **aprueba** promover, a través de una sociedad íntegramente participada, la formulación de una oferta pública de adquisición voluntaria (la "Oferta") sobre la totalidad de las acciones representativas del capital social de la sociedad española Aedas Homes, S.A. ("**Aedas**" o la "**Sociedad Afectada**"), que se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Barcelona, Bilbao, Madrid y Valencia, en los términos y condiciones que constan en la certificación incorporada.-----

**DECISIONES DE ADMINISTRADORES SOLIDARIOS:-----**





02/2025



IQ7001044

**PRIMERO.-** A la vista de las decisiones adoptadas por el accionista único, se **aprueba** promover, a través de una sociedad íntegramente participada, la formulación de una oferta pública de adquisición voluntaria (la "**Oferta**") sobre la totalidad de las acciones representativas del capital social de la sociedad española Aedas Homes, S.A. ("**Aedas**" o la "**Sociedad Afectada**"), que se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Barcelona, Bilbao, Madrid y Valencia, en los términos y condiciones que constan en la certificación incorporada. -----

**SEGUNDO.-** Queda conferido poder especial, tan amplio y suficiente como en derecho sea necesario, en favor de **D. Francisco de Borja García-Egocheaga Vergara, D. Jordi Argemí García, D. Mario Lapiedra Vivanco, D. Gabriel Ignacio Sánchez Cassinello, D. Fernando Hernanz de Dueñas, D. Francisco Martín Jiménez, D. José Manuel Sala Martí, D. David Hernández Segado, D. Ignacio M<sup>a</sup> Pombo Aldecoa y D. Jorge Eduardo Peño Iglesias** (conjuntamente, los

"Apoderados" e, individualmente cada uno de ellos, un "Apoderado"), para que cualquiera de los Apoderados pueda, solidaria e indistintamente, en nombre y representación de la Sociedad -incluso cuando incurra en la figura jurídica de la autocontratación, multirrepresentación o exista conflicto de intereses, llevar a cabo las actuaciones que constan en el apartado 8 de la certificación incorporada.-----

**TERCERO.-** Asimismo, (i) se **autoriza a D. Francisco de Borja García-Egocheaga Vergara y a D. Jordi Argemí García** para que, cualquiera de ellos, de forma solidaria e indistinta, en su condición de administradores solidarios del Oferente (tal y como este término se define en la certificación incorporada), aprueben cuantos acuerdos resulten necesarios o convenientes para la mejor ejecución de la Oferta; y (ii) se **autoriza y apodera a D. Francisco de Borja García-Egocheaga Vergara y a D. Jordi Argemí García** para que, cualquiera de ellos, de forma solidaria e indistinta, adopten, en representación de Neinor DMP HoldCo, S.A.U., cuantas decisiones del accionista único del Oferente resulten necesarias o convenientes para la mejor ejecución de la Oferta, en los términos que resultan



02/2025



IQ7001045

de la certificación incorporada. -----

Hago las reservas y advertencias legales. -----

**PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL.-** Los datos personales del interviniente serán tratados por la Notario autorizante, cuyos datos de contacto figuran en el presente documento. Si se facilitan datos de personas distintas de los intervinientes, dichos intervinientes son responsables de haberles informado previamente de todo lo previsto en el artículo 14 del Reglamento General de Protección de Datos (RGPD). -----

La finalidad del tratamiento es realizar las actividades propias de la función pública notarial, de las que puede derivarse la existencia de decisiones automatizadas, autorizadas por la Ley, llevadas a cabo por las Administraciones Públicas competentes, incluida la elaboración de perfiles para la prevención e investigación en materia de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo. Asimismo, los datos serán tratados por la Notaría para la facturación y



gestión de clientes.-----

A los efectos indicados, se realizarán las comunicaciones de datos previstas en la Ley a las Administraciones Públicas competentes.-----

Los datos se conservarán durante los plazos previstos en la normativa aplicable y, en cualquier caso, mientras se mantenga la relación con el interesado. Los intervinientes tienen derecho a solicitar el acceso a sus datos personales, su rectificación, su supresión, su portabilidad y la limitación de su tratamiento, así como oponerse a este. Frente a cualquier eventual vulneración de derechos, puede presentarse una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos, cuyos datos de contacto son accesibles en [www.aepd.es](http://www.aepd.es).-----

Leída por mí esta escritura, advertido el compareciente de su derecho, declara haberla leído íntegramente por sí, y enterado de su contenido, consiente, otorga y firma conmigo el Notario, que doy fe de haberme asegurado de la identidad personal del compareciente por el documento de identidad reseñado en la comparecencia, de que, a mi juicio, el compareciente, según interviene, tiene capacidad y legitimación suficiente para el otorgamiento de la presente escritura en los

IQ7001046

02/2025



términos antes referidos, el consentimiento ha sido libremente prestado, y se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada del otorgante e interviniente y de todo lo demás contenido en este Instrumento público extendido en seis folios de papel timbrado de uso exclusivamente notarial, el presente, y los cinco anteriores correlativos en orden, de la misma serie, cuya expresión informática queda incorporada bajo el mismo número, en el correspondiente protocolo electrónico, yo el Notario, Doy fe.-----

Está la firma del compareciente. Signado.- ROCÍO RODRÍGUEZ MARTÍN.- Rubricados y sellado.-----

Aplicación Arancel. Disposición Adicional 3ª. Ley 8/89 DOCUMENTO SIN CUANTIA
---

DOCUMENTOS UNIDOS: -----

-----  
 -----  
 -----  
 -----

Información Mercantil interactiva de los Registros Mercantiles de España

## Registro Mercantil de MADRID

Expedida el día: 07/07/2025 a las 12:43 horas.

Para cualquier consulta respecto a la petición que acaba de realizar recuerde el número de solicitud asignado:

Nº Solicitud: **Q19MZ46N**

### Índice de epígrafes solicitados :

- Datos generales
- Asientos de presentación vigentes
- Situaciones especiales
- Administradores y cargos sociales

### Datos generales

Denominación:

NEINOR DMP HOLDCO SA

Inicio de operaciones:

26/09/2024

Domicilio social:

PASEO DE LA CASTELLANA 20 - 5ª PLANTA MADRID 28046-MADRID

Duración:

Indefinida

N.I.F.:

A19497866 EUID: ES28065.082295804

Código LEI:

959800KAK097XC5Y1854

Datos registrales:

Hoja M-833509 IRUS: 1000431673669 Tomo electrónico Folio electrónico

Objeto social:

LA COMPRA, SUSCRIPCIÓN, TENENCIA, GESTIÓN, ADMINISTRACIÓN, PERMUTA Y VENTA DE VALORES MOBILIARIOS, NACIONALES O EXTRANJEROS POR CUENTA PROPIA Y SIN ACTIVIDAD DE INTERMEDIACIÓN, MEDIANTE LA CORRESPONDIENTE ORGANIZACIÓN DE MEDIOS MATERIALES Y PERSONALES ETC

C.N.A.E.:





02/2025



IQ7001047

6420 - Actividades de las sociedades holding

Estructura del órgano:

Administradores solidarios

Unipersonalidad:

La sociedad de esta hoja es unipersonal, siendo su socio único NEINOR HOMES SA, con N.I.F. A95786562

Último depósito contable:

2024

### Asientos de presentación vigentes

Diario de documentos:

Datos actualizados el 07/07/2025, a las 12:26 horas

**Diario/Asiento:** No tiene asientos de presentación vigentes

Diario de cuentas:

Datos actualizados el 07/07/2025, a las 11:28 horas

**Diario/Asiento:** No tiene asientos de presentación vigentes

Diario de libros:

Datos actualizados el 07/07/2025, a las 12:19 horas

**Diario/Asiento:** No tiene asientos de presentación vigentes

Diario de auditores y expertos:

Datos actualizados el 07/07/2025, a las 11:14 horas

**Diario/Asiento:** No tiene asientos de presentación vigentes

### Situaciones especiales

No existen situaciones especiales

### Administradores y cargos sociales

Nombre:

GARCIA-EGOCHEAGA VERGARA FRANCISCO DE BORJA

DNI:

[REDACTED]

Cargo:

Administrador solidario

Fecha de nombramiento:

30/05/2025

Duración:

30/05/2031

Inscripción:

2

Fecha de inscripción:

13/06/2025

Fecha de la escritura:

03/06/2025

Notario/Certificante:

GARCIA PEDRAZA JOSE MARIA

Residencia:

MADRID - MADRID

Número de protocolo:

2025/2101

Nombre:

ARGEMI GARCIA JORDI

DNI:

[REDACTED]

Cargo:

Administrador solidario

Fecha de nombramiento:

30/05/2025

Duración:

30/05/2031

Inscripción:

2

Fecha de inscripción:

13/06/2025

Fecha de la escritura:

03/06/2025

Notario/Certificante:

GARCIA PEDRAZA JOSE MARIA

Residencia:

MADRID - MADRID

Número de protocolo:



02/2025



IQ7001048

2025/2101

Nombre:

NEINOR HOMES SA

DNI:

A95786562

Cargo:

Socio único

Fecha de nombramiento:

03/06/2025

Duración:

Indefinida

Inscripción:

3

Fecha de inscripción:

15/06/2025

Fecha de la escritura:

03/06/2025

Notario/Certificante:

GARCIA PEDRAZA JOSE MARIA

Residencia:

MADRID - MADRID

Número de protocolo:

2025/2106

De conformidad con el artículo 145.1 del Reglamento del Registro Mercantil, el nombramiento de administradores caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la Junta General siguiente o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la junta que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.



procedimientos informáticos. La Certificación expedida por el Registrador Mercantil será el único medio para acreditar fehacientemente el contenido de los asientos y demás documentos archivados o depositados en el Registro (Artículo 77 del Reglamento del Registro Mercantil).

#### **INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL**

**Responsable del Tratamiento:** Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

**Finalidad del tratamiento:** Prestación del servicio registral solicitado Incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

**Base jurídica del tratamiento:** El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

**Derechos:** La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

**Categorías de datos:** Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

**Destinatarios:** Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

**Fuentes de las que proceden los datos:** Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

**Resto de información de protección de datos:** Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.



02/2025



IQ7001049

### CERTIFICACIÓN PARCIAL DE LAS DECISIONES DEL ACCIONISTA ÚNICO Y DE LOS ADMINISTRADORES SOLIDARIOS DE NEINOR DMP HOLDCO, S.A.U.

En Madrid, Paseo de la Castellana 20, 5ª planta, 28046 Madrid (España), a 4 de julio de 2025, D. Francisco de Borja García-Egocheaga Vergara, administrador solidario de Neinor DMP HoldCo, S.A.U. (la "Sociedad"), con domicilio en Paseo de la Castellana 20, 5ª planta, 28046 Madrid (España) e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, hoja M-833509, y con NIF A19497866

#### CERTIFICA

- I. Que según consta en el acta de decisiones del accionista único de fecha 15 de junio de 2025, la sociedad Neinor Homes, S.A. (el "Accionista Único"), accionista único de la Sociedad, debidamente representada por D. Francisco de Borja García-Egocheaga Vergara, adoptó en Paseo de la Castellana 20, 5ª planta, 28046 Madrid (España), las decisiones que a continuación se transcriben literalmente, sin que ninguna de las mismas haya sido revocada o enmendada y sin que las que se omiten afecten en modo alguno.

**"Primero.- Formulación de una oferta pública voluntaria de adquisición sobre la totalidad del capital social de Aedas Homes, S.A.**

En el día de hoy, el consejo de administración del Accionista Único ha acordado promover, a través de una sociedad íntegramente participada, la formulación de una oferta pública de adquisición voluntaria (la "Oferta") sobre la totalidad de las acciones representativas del capital social de la sociedad española Aedas Homes, S.A. ("Aedas" o la "Sociedad Afectada"), que se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Barcelona, Bilbao, Madrid y Valencia (las "Bolsas de Valores"), en los términos y condiciones establecidos a continuación y de conformidad con lo previsto en la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión (la "Ley del Mercado de Valores"), en el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (el "Real Decreto 1066/2007") y demás legislación aplicable.

**1. Oferta pública voluntaria de adquisición del 100% de las acciones de la Sociedad Afectada**

La Oferta se formulará sobre la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad Afectada, esto es, 43.700.000 acciones ordinarias (incluyendo 497.279 acciones en autocartera a 31 de marzo de 2025) de un euro de valor nominal cada una.

Dado que, de conformidad con la información pública disponible, en la actualidad, la Sociedad Afectada no tiene emitidos derechos de suscripción preferente, bonos u obligaciones convertibles en acciones o valores canjeables, la Oferta no se dirigirá a tales valores o instrumentos.

**2. Oferente**

El oferente será Neinor DMP BidCo, S.A.U. (el "Oferente"), sociedad anónima de nacionalidad española, con domicilio social en Paseo de la Castellana 20, 5ª planta, 28046 Madrid (España) y con NIF A-19497858, que se encuentra directa e íntegramente participada por la Sociedad.

### 3. *Contraprestación ofrecida por los valores a los que se dirige la Oferta*

#### (i) *Precio de la Oferta*

La Oferta se formulará como compraventa y la contraprestación de la Oferta será de 24,485 euros por acción (el "**Precio de la Oferta**"). En consecuencia, el importe máximo a desembolsar por el Oferente asciende a 1.069.994.500 euros (la "**Contraprestación Total**"). El importe que finalmente sea abonado por el Oferente dependerá de las eventuales aceptaciones de la Oferta.

El Precio de la Oferta se abonará en efectivo en el momento de liquidarse la Oferta.

La Contraprestación Total será pagadera íntegramente mediante una combinación de recursos propios del Oferente y financiación externa y estará garantizada por avales bancarios que se presentarán ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "**CNMV**"), de conformidad con lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1066/2007.

El Oferente atenderá el pago de la contraprestación de la Oferta, así como los gastos relacionados con la operación, mediante una combinación de fondos propios y financiación externa:

- (a) Recursos propios: Neinor Homes, S.A. ("**Neinor**") aportará al Oferente un importe de 500 millones de euros para financiar la contraprestación de la Oferta y los gastos y costes relacionados con esta.

A tal efecto, se hace constar que:

- Neinor cuenta con un importe de hasta 185 millones de euros de caja disponible en su balance y de generación futura de caja, y podría destinar un importe adicional de hasta 90 millones de euros en dividendos futuros pendientes de distribución a estos efectos.
- Además, los tres accionistas principales de Neinor —esto es, Orion, Stoneshield y Welwel— han comunicado al consejo de administración de Neinor su compromiso incondicional e irrevocable de suscribir un importe máximo conjunto de hasta 260 millones de euros en un aumento de capital de Neinor mediante una colocación privada. Copia de los referidos compromisos debidamente firmados se adjunta a la presente como Anexo I.

Sin perjuicio de lo anterior, el consejo de administración de Neinor, dependiendo de las circunstancias de la compañía y de las condiciones de mercado existentes hasta la autorización de la Oferta, podría potencialmente lanzar un aumento de capital mediante una colocación acelerada (*accelerated bookbuilding offer*) o, alternativamente, un aumento de capital con derechos de suscripción preferente. Este aumento de capital se llevaría a cabo por un importe adicional al importe máximo de hasta 260 millones de euros comprometidos por los tres principales accionistas de Neinor.

Además, Neinor ha alcanzado un acuerdo para la suscripción de una *standby volume underwriting letter* con Banco Santander, S.A. ("**Banco Santander**") y J.P. Morgan SE ("**J.P. Morgan**"), en virtud de la cual, Banco Santander y J.P. Morgan asegurarán un importe de hasta 175 millones de euros en un potencial aumento de capital con derechos de suscripción preferente, en términos habituales en este tipo de contratos. Copia de la última versión de la *standby volume underwriting letter* se adjunta a la presente como Anexo II.

- (b) Financiación externa: el importe restante de la contraprestación de la Oferta y los gastos y costes relacionados con esta se financiarán con cargo a los fondos obtenidos de una emisión de bonos





02/2025



IQ7001050

que llevará a cabo el Oferente antes de la liquidación de la Oferta. A este respecto, determinadas entidades gestionadas, asesoradas o controladas por Apollo Capital Management L.P. o sus filiales está previsto se comprometan a suscribir la emisión por un importe total de hasta 750 millones de euros como bonistas iniciales. Los fondos procedentes de la emisión se destinarán al pago de la contraprestación de la Oferta y de los gastos y costes relacionados con esta, así como a la refinanciación parcial del endeudamiento existente de Aedas y de su grupo. El Oferente solicitará la incorporación a negociación de los bonos en un sistema multilateral de negociación.

A pesar de que la Oferta es una oferta voluntaria, la Sociedad considera que el Precio de la Oferta tiene consideración de precio equitativo a los efectos previstos en el artículo 9 del Real Decreto 1066/2007, y que cumple con los requisitos establecidos en el artículo 117 de la Ley del Mercado de Valores. No obstante, la consideración del Precio de la Oferta como "precio equitativo" está sujeta a la confirmación de la CNMV.

En el caso de que la Oferta se liquide, no será necesario formular una oferta pública de adquisición obligatoria con posterioridad a la Oferta, en virtud de lo dispuesto en el apartado f) del artículo 8 del Real Decreto 1066/2007, si se produce alguna de las siguientes circunstancias:

- (a) el Precio de la Oferta es considerado precio equitativo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 del Real Decreto 1066/2007; o
- (b) la Oferta sea aceptada por titulares de acciones de la Sociedad Afectada que representen al menos el 50% de los derechos de voto a los que se dirige, excluyendo del cómputo los que ya obraran en poder del Oferente y los que correspondan a accionistas que hayan comprometido su aceptación.
- (ii) Ajustes al Precio de la Oferta

El Precio de la Oferta ha sido calculado sobre la base de que si la Sociedad Afectada realiza un reparto de dividendos, reservas o prima de emisión, o cualquier otra distribución a sus accionistas con anterioridad a la liquidación de la Oferta (en cada caso, una "Distribución"), el Precio de la Oferta se reducirá por importe igual al importe bruto por acción de la Distribución, en los términos del artículo 33.1 del Real Decreto 1066/2007, siempre que la fecha de publicación del resultado de la Oferta en los boletines de cotización de las Bolsas de Valores coincida o sea posterior a la fecha ex-dividendo para dicha Distribución.

A este respecto, se toma razón de que, de acuerdo con la información contenida en la comunicación de otra información relevante publicada por la Sociedad Afectada el pasado 30 de mayo de 2025 (número de registro 35076), el consejo de administración de la Sociedad Afectada ha sometido a la aprobación de la junta general ordinaria de accionistas que tendrá lugar el 3 de julio de 2025, en primera convocatoria, o el día siguiente, en segunda, la distribución de dos dividendos cuyo abono se producirá a partir del 9 de julio de 2025 una vez aprobados por la referida junta general: (i) un dividendo con cargo al resultado del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2025 de 2,58 euros brutos por acción; y (ii) un dividendo extraordinario con cargo a prima de emisión de 0,57 euros brutos por acción. En consecuencia, el Precio de la Oferta se reducirá en un importe equivalente a dichas distribuciones y quedará fijado en 21,335 euros por acción tras el descuento de los referidos dividendos en las fechas ex dividendo correspondientes.

(iii) **Exclusión de negociación y venta forzosa**

La Oferta no es de exclusión.

Sin perjuicio de lo anterior, en el supuesto de que se cumplan los requisitos previstos en los artículos 116 de la Ley del Mercado de Valores y 47 del Real Decreto 1066/2007, el Oferente ejercerá el derecho a exigir la venta forzosa de las restantes acciones de la Sociedad Afectada (squeeze-out) al precio al que se liquide la Oferta, ajustado según lo previsto en el apartado anterior.

**4. Autorización previa del artículo 26.2 del Real Decreto 1066/2007**

La Sociedad considera que su inversión en Aedas con ocasión de la liquidación de la Oferta puede estar sujeta a la autorización de inversiones extranjeras directas de conformidad con lo previsto en el artículo 7.bis de la Ley 19/2003, de 4 de julio, sobre régimen jurídico de los movimientos de capitales y de las transacciones económicas con el exterior y sobre determinadas medidas de prevención del blanqueo de capitales, y el Real Decreto 571/2023, de 4 de julio, sobre inversiones exteriores (la "Normativa FDI"), en la medida en que debido a su actual composición accionarial, el Oferente se consideraría como un inversor cuya titularidad real corresponde a residentes de países de fuera de la Unión Europea y de la Asociación Europea de Libre Comercio, según la definición de titularidad real establecida en la Normativa FDI, y que podría considerarse que la actividad de Aedas se realiza en alguno de los sectores citados en la Normativa FDI.

De conformidad con lo previsto en el artículo 26.2 del Real Decreto 1066/2007, el Oferente deberá obtener, con carácter previo a la autorización de la Oferta por la CNMV, la referida autorización de inversiones extranjeras directas o la notificación de resolución que establezca que la Oferta no está sujeta a autorización en virtud de lo dispuesto en la Normativa FDI.

El Oferente iniciará el procedimiento para la solicitud de autorización ante la Dirección General de Comercio Internacional e Inversiones del Ministerio de Economía, Comercio y Empresa tan pronto como sea posible tras la publicación del anuncio de la Oferta.

**5. Condiciones para la efectividad de la Oferta**

De conformidad con lo previsto en los artículos 13 y 26 del Real Decreto 1066/2007, la Oferta estará sujeta a las siguientes condiciones:

- (i) que las instrucciones de aceptación de la Oferta comprendan, al menos, 32.775.001 acciones de la Sociedad Afectada, representativas del 75% de su capital social;
- (ii) que la junta general de accionistas del Accionista Único autorice la Oferta a los efectos del artículo 160.f) del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital;
- (iii) que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.1 del Real Decreto 1066/2007, se obtenga la autorización de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia a la concentración económica resultante de la Oferta, con los efectos previstos en dicho artículo;
- (iv) que, durante el periodo comprendido entre la fecha del anuncio previo de la Oferta y la finalización del plazo de aceptación de la Oferta, Aedas y sus filiales no hayan suscrito (o acordado realizar), antes de que finalice el plazo de aceptación de la Oferta, nuevas adquisiciones o transmisiones —ya sea de forma directa o indirecta y por cualquier título, incluyendo, a efectos aclaratorios, proyectos de colaboración público-privada— de bancos de suelo por un valor total (incluidos gastos e impuestos) superior a (i) 25 millones de euros de





02/2025

IQ7001051



forma individual; o (ii) 50 millones de euros de forma agregada (considerando que cualesquiera adquisiciones y disposiciones suscritas desde el 1 de abril de 2025 deben ser incluidas en el cálculo de este límite de 50 millones de euros).

- (v) que Aedas no lleve a cabo (ni acuerde llevar a cabo), ya sea de forma directa o indirecta a través de sus filiales, entre la fecha del anuncio previo de la Oferta y la finalización del plazo de aceptación de la Oferta:
- (a) la emisión o suscripción de nuevos instrumentos de financiación corporativa como bonos, obligaciones, pagarés o cualesquiera otros instrumentos de financiación;
  - (b) disposiciones al amparo de líneas de financiación existentes (incluida la línea de crédito revolving) o nuevas emisiones que estén autorizadas por los órganos de gobierno de Aedas, como emisiones autorizadas al amparo de programas de bonos, pagarés o instrumentos análogos de Aedas;
  - (c) la refinanciación o reestructuración de cualquier financiación corporativa; o
  - (d) repagos, recompras o amortizaciones anticipadas de cualquiera de sus emisiones o instrumentos de financiación corporativa (incluidas las emisiones de bonos, pagarés y el resto de instrumentos de financiación corporativa).

Esta condición no afecta a la deuda promotora contraída por Aedas y su grupo en el curso ordinario de los negocios exclusivamente para financiar inversiones (capex).

#### 6. **Presentación de la Oferta**

De conformidad con lo establecido en el artículo 17 del Real Decreto 1066/2007, la Oferta está sujeta a la previa autorización por parte de la CNMV.

La solicitud de autorización de la Oferta, junto con el correspondiente folleto explicativo y demás documentación accesoria, se presentarán a la CNMV conforme a lo previsto en la normativa aplicable.

#### 7. **Suscripción de compromiso irrevocable**

El Accionista Único y el Oferente tienen previsto suscribir un compromiso irrevocable (el "**Compromiso Irrevocable**") con Hipoteca 43 Lux S.à r.l., accionista de la Sociedad Afectada (el "**Accionista Vendedor**"), en virtud del cual el Oferente se compromete a formular la Oferta en los términos aquí descritos y el Accionista Vendedor se compromete a aceptarla respecto de todas las acciones de la Sociedad Afectada de las que es titular que, a esta fecha, representan aproximadamente un 79,02% del capital de la Sociedad Afectada. Copia de la versión más avanzada del Compromiso Irrevocable se adjunta a la presente como Anexo III.

#### 8. **Instrucción al órgano de administración de la Sociedad**

El Accionista Único expresamente instruye al órgano de administración de la Sociedad para que:

- (i) adopte las decisiones que estime necesarias y convenientes para llevar a cabo el contenido de los acuerdos anteriores; y
- (ii) en general, para llevar a cabo cuantos actos y otorgar y firmar los documentos públicos o privados que pudieran ser necesarios o convenientes, incluyendo otorgar a tales efectos, los poderes y ratificaciones que estimen oportunos.



Asimismo, el Accionista Único expresamente autoriza y dispensa la posible autocontratación, multirrepresentación o conflicto de intereses en los que pudieran incurrir cualesquiera de (i) los administradores de la Sociedad; (ii) los apoderados de la Sociedad; o (iii) las personas en las que los apoderados de la Sociedad hayan subdelegado cualesquiera de las facultades atribuidas a estos por la Sociedad, en relación con cualesquiera documentos otorgados o suscritos en el contexto de la Oferta."

[...]

**Tercero. Delegación de facultades**

Sin perjuicio de las delegaciones ya acordadas en relación con los puntos anteriores, el Accionista Único acuerda conferir poder especial, tan amplio y suficiente como en derecho sea necesario, en favor de las siguientes personas:

- (i) D. Francisco de Borja García-Egocheaga Vergara, [REDACTED]
- (ii) D. Jordi Argemí García, [REDACTED]
- (iii) D. Mario Lapiedra Vivanco, [REDACTED]
- (iv) D. Gabriel Ignacio Sánchez Cassinello, [REDACTED]
- (v) D. Fernando Hernanz de Dueñas, [REDACTED]
- (vi) D. Francisco Martín Jiménez, [REDACTED]
- (vii) D. José Manuel Sala Martí, [REDACTED]
- (viii) D. David Hernández Segado, [REDACTED]
- (ix) D. Ignacio M<sup>a</sup> Pombo Aldecoa, [REDACTED]
- (x) D. Jorge Eduardo Peño Iglesias, [REDACTED]



02/2025



IQ7001052

para que cualquiera de ellos, indistintamente, en nombre y representación de la Sociedad, pueda realizar cuantos actos sean procedentes para interpretar, aclarar, rectificar, subsanar, ejecutar y llevar a pleno efecto los acuerdos anteriores, incluyendo la comparecencia ante Notario y el otorgamiento de cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o adecuados para formalizar los acuerdos, o para que los acuerdos aprobados por la presente reunión tengan el deseado efecto legal, elevar a público, total o parcialmente, cualquiera de los acuerdos adoptados en el presente consejo, la publicación de cualesquiera anuncios que sean legalmente exigibles, la inscripción en cualesquiera registros que resulten oportunos y la realización de cuantos actos y trámites sean necesarios al efecto; así como, entre otras, las facultades de subsanar, corregir, aclarar, interpretar, completar, precisar o concretar, en su caso, los acuerdos adoptados y dichos documentos y, en particular, subsanar los defectos, omisiones o errores que fuesen apreciados, incluso los apreciados en la calificación verbal o escrita del Registro Mercantil, y pudieran obstaculizar la efectividad de los acuerdos."

- II. Que el acta en que constan las decisiones anteriores fue debidamente redactada, aprobada y firmada por el representante del Accionista Único en el lugar y fecha arriba señalados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley de Sociedades de Capital.
- III. Que se han cumplido en relación al acta todos los requisitos previstos en los artículos 97 y 99 del Reglamento del Registro Mercantil y aquellos que le son de aplicación de la Ley de Sociedades de Capital.

#### ASIMISMO CERTIFICA

- IV. Que según consta en el acta de decisiones de los administradores solidarios de 15 de junio de 2025, los administradores solidarios de la Sociedad, esto es, D. Francisco de Borja García-Egocheaga Vergara y D. Jordi Argemí García, adoptaron en Paseo de la Castellana 20, 5ª planta, 28046 Madrid (España), las decisiones que a continuación se transcriben literalmente, sin que ninguna de las mismas haya sido revocada o enmendada:

**"Primero. Formulación de una oferta pública voluntaria de adquisición sobre la totalidad del capital social de Aedas Homes, S.A.**

En vista de las decisiones adoptadas por Neinor Homes, S.A. (el "**Accionista Único**"), accionista único de la Sociedad, en esta misma fecha, se acuerda formular, a través de una sociedad íntegramente participada, una oferta pública de adquisición voluntaria (la "**Oferta**") sobre la totalidad de las acciones representativas del capital social de la sociedad española Aedas Homes, S.A. (la "**Sociedad Afectada**"), que se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Barcelona, Bilbao, Madrid y Valencia (las "**Bolsas de Valores**"), en los términos y condiciones establecidos a continuación y de conformidad con lo previsto en la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión (la "**Ley del Mercado de Valores**"), en el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (el "**Real Decreto 1066/2007**") y demás legislación aplicable.

**1. Oferta pública voluntaria de adquisición del 100% de las acciones de la Sociedad Afectada**

La Oferta se formulará sobre la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad Afectada, esto es, 43.700.000 acciones ordinarias (incluyendo 497.279 acciones en autocartera a 31 de marzo de 2025) de un euro de valor nominal cada una.

Dado que, de conformidad con la información pública disponible, en la actualidad, la Sociedad Afectada no tiene emitidos derechos de suscripción preferente, bonos u obligaciones convertibles en acciones o valores canjeables, la Oferta no se dirigirá a tales valores o instrumentos.

## **2. Oferente**

El oferente será Neinor DMP BidCo, S.A.U. (el "**Oferente**"), sociedad anónima de nacionalidad española, con domicilio social en Paseo de la Castellana 20, 5ª planta, 28046 Madrid (España) y con NIF A-19497858, que se encuentra directa e íntegramente participada por la Sociedad.

## **3. Contraprestación ofrecida por los valores a los que se dirige la Oferta**

### **(i) Precio de la Oferta**

La Oferta se formulará como compraventa y la contraprestación de la Oferta será de 24,485 euros por acción (el "**Precio de la Oferta**"). En consecuencia, el importe máximo a desembolsar por el Oferente asciende a 1.069.994.500 euros (la "**Contraprestación Total**"). El importe que finalmente sea abonado por el Oferente dependerá de las eventuales aceptaciones de la Oferta.

El Precio de la Oferta se abonará en efectivo en el momento de liquidarse la Oferta.

La Contraprestación Total será pagadera íntegramente mediante una combinación de recursos propios del Oferente y financiación externa y estará garantizada por avales bancarios que se presentarán ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "**CNMV**"), de conformidad con lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1066/2007.

El Oferente atenderá al pago de la contraprestación de la Oferta, así como los gastos relacionados con la operación, mediante una combinación de recursos propios y financiación externa:

- (a) Recursos propios: Neinor Homes, S.A. ("Neinor") aportará al Oferente un importe de 500 millones de euros para financiar la contraprestación de la Oferta y los gastos y costes relacionados con esta.

A tal efecto, se hace constar que:

- Neinor cuenta con un importe de hasta 185 millones de euros de caja disponible en su balance y de generación futura de caja, y podría destinar un importe adicional de hasta 90 millones de euros en dividendos futuros pendientes de distribución a estos efectos.
- Además, los tres accionistas principales de Neinor —esto es, Orion, Stoneshield y Welwel— han comunicado al consejo de administración de Neinor su compromiso incondicional e irrevocable de suscribir un importe máximo conjunto de hasta 260 millones de euros en un aumento de capital de Neinor mediante una colocación privada. Copia de los referidos compromisos debidamente firmados se adjunta a la presente como Anexo I.

Sin perjuicio de lo anterior, el consejo de administración de Neinor, dependiendo de las circunstancias de la compañía y de las condiciones de mercado existentes hasta la autorización de la Oferta, podría potencialmente lanzar un aumento de capital mediante una colocación acelerada (accelerated bookbuilding offer) o, alternatively, un aumento de capital con derechos de suscripción preferente. Este aumento de capital se llevaría a cabo por un importe adicional al importe máximo de hasta 260 millones de euros comprometidos por los tres principales accionistas de Neinor.





02/2025



IQ7001053

Además, Neinor ha alcanzado un acuerdo para la suscripción de una standby volume underwriting letter con Banco Santander, S.A. ("**Banco Santander**") y J.P. Morgan SE ("**J.P. Morgan**"), en virtud de la cual, Banco Santander y J.P. Morgan asegurarán un importe de hasta 175 millones de euros en un potencial aumento de capital con derechos de suscripción preferente, en términos habituales en este tipo de contratos. Copia de la última versión de la standby volume underwriting letter se adjunta a la presente como Anexo II.

- (b) Financiación externa: el importe restante de la contraprestación de la Oferta y los gastos y costes relacionados con esta se financiarán con cargo a los fondos obtenidos de una emisión de bonos que llevará a cabo el Oferente antes de la liquidación de la Oferta. A este respecto, determinadas entidades gestionadas, asesoradas o controladas por Apollo Capital Management L.P. o sus filiales está previsto se comprometan a suscribir la emisión por un importe total de hasta 750 millones de euros como bonistas iniciales. Los fondos procedentes de la emisión se destinarán al pago de la contraprestación de la Oferta y de los gastos y costes relacionados con esta, así como a la refinanciación parcial del endeudamiento existente de Aedas y de su grupo. El Oferente solicitará la incorporación a negociación de los bonos en un sistema multilateral de negociación.

A pesar de que la Oferta es una oferta voluntaria, el Oferente considera que el Precio de la Oferta tiene consideración de precio equitativo a los efectos previstos en el artículo 9 del Real Decreto 1066/2007, y que cumple con los requisitos establecidos en el artículo 117 de la Ley del Mercado de Valores. No obstante, la consideración del Precio de la Oferta como "precio equitativo" está sujeta a la confirmación de la CNMV.

En el caso de que la Oferta se liquide, no será necesario formular una oferta pública de adquisición obligatoria con posterioridad a la Oferta, en virtud de lo dispuesto en el apartado f) del artículo 8 del Real Decreto 1066/2007, si se produce alguna de las siguientes circunstancias:

- (a) el Precio de la Oferta es considerado precio equitativo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 del Real Decreto 1066/2007; o
- (b) la Oferta sea aceptada por titulares de acciones de la Sociedad Afectada que representen al menos el 50% de los derechos de voto a los que se dirige, excluyendo del cómputo los que ya obraran en poder del Oferente y los que correspondan a accionistas que hayan comprometido su aceptación.
- (ii) Ajustes al Precio de la Oferta

El Precio de la Oferta ha sido calculado sobre la base de que si la Sociedad Afectada realiza un reparto de dividendos, reservas o prima de emisión o cualquier otra distribución a sus accionistas con anterioridad a la liquidación de la Oferta (en cada caso, una "**Distribución**"), el Precio de la Oferta se reducirá por importe igual al importe bruto por acción de la Distribución, en los términos del artículo 33.1 del Real Decreto 1066/2007, siempre que la fecha de publicación del resultado de la Oferta en los boletines de cotización de las Bolsas de Valores coincida o sea posterior a la fecha ex-dividendo para dicha Distribución.

A este respecto, se toma razón de que, de acuerdo con la información contenida en la comunicación de otra información relevante publicada por la Sociedad Afectada el pasado 30 de mayo de 2025 (número de registro 35076), el consejo de administración de la Sociedad Afectada ha sometido a la aprobación de la junta general ordinaria de accionistas que tendrá lugar el 3 de julio de 2025, en primera convocatoria, o el día siguiente, en segunda, la distribución de dos dividendos cuyo abono se producirá a partir del 9 de julio de 2025 una vez aprobados por la referida junta general: (i) un dividendo con cargo al resultado del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2025 de 2,58 euros brutos por acción; y (ii) un

dividendo extraordinario con cargo a prima de emisión de 0,57 euros brutos por acción. En consecuencia, el Precio de la Oferta se reducirá en un importe equivalente a dichas distribuciones y quedará fijado en 21,335 euros por acción tras el descuento de los referidos dividendos en las fechas ex dividendo correspondientes.

(iii) **Exclusión de negociación y venta forzosa**

La Oferta no es de exclusión.

Sin perjuicio de lo anterior, en el supuesto de que se cumplan los requisitos previstos en los artículos 116 de la Ley del Mercado de Valores y 47 del Real Decreto 1066/2007, el Oferente ejercerá el derecho a exigir la venta forzosa de las restantes acciones de la Sociedad Afectada (squeeze-out) al precio al que se liquide la Oferta, ajustado según lo previsto en el apartado anterior.

**4. Autorización previa del artículo 26.2 del Real Decreto 1066/2007**

La Sociedad considera que su inversión en Aedas con ocasión de la liquidación de la Oferta puede estar sujeta a la autorización de inversiones extranjeras directas de conformidad con lo previsto en el artículo 7.bis de la Ley 19/2003, de 4 de julio, sobre régimen jurídico de los movimientos de capitales y de las transacciones económicas con el exterior y sobre determinadas medidas de prevención del blanqueo de capitales, y el Real Decreto 571/2023, de 4 de julio, sobre inversiones exteriores (la "Normativa FDI"), en la medida en que debido a su actual composición accionarial, el Oferente se consideraría como un inversor cuya titularidad real corresponde a residentes de países de fuera de la Unión Europea y de la Asociación Europea de Libre Comercio, según la definición de titularidad real establecida en la Normativa FDI, y que podría considerarse que la actividad de Aedas se realiza en alguno de los sectores citados en la Normativa FDI.

De conformidad con lo previsto en el artículo 26.2 del Real Decreto 1066/2007, el Oferente deberá obtener, con carácter previo a la autorización de la Oferta por la CNMV, la referida autorización de inversiones extranjeras directas o la notificación de resolución que establezca que la Oferta no está sujeta a autorización en virtud de lo dispuesto en la Normativa FDI.

El Oferente iniciará el procedimiento para la solicitud de autorización ante la Dirección General de Comercio Internacional e Inversiones del Ministerio de Economía, Comercio y Empresa tan pronto como sea posible tras la publicación del anuncio de la Oferta.

**5. Condiciones para la efectividad de la Oferta**

De conformidad con lo previsto en los artículos 13 y 26 del Real Decreto 1066/2007, la Oferta estará sujeta a las siguientes condiciones:

- (i) que las instrucciones de aceptación de la Oferta comprendan, al menos, 32.775.001 acciones de la Sociedad Afectada, representativas del 75% de su capital social;
- (ii) que la junta general de accionistas de Neinor autorice la Oferta a los efectos del artículo 160.f) del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital;
- (iii) que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.1 del Real Decreto 1066/2007, se obtenga la autorización de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia a la concentración económica resultante de la Oferta, con los efectos previstos en dicho artículo;





02/2025

IQ7001054



- (iv) *que, durante el periodo comprendido entre la fecha del anuncio previo de la Oferta y la finalización del plazo de aceptación de la Oferta, Aedas y sus filiales no hayan suscrito (o acordado realizar), antes de que finalice el plazo de aceptación de la Oferta, nuevas adquisiciones o transmisiones —ya sea de forma directa o indirecta y por cualquier título, incluyendo, a efectos aclaratorios, proyectos de colaboración público-privada— de bancos de suelo por un valor total (incluidos gastos e impuestos) superior a (i) 25 millones de euros de forma individual; o (ii) 50 millones de euros de forma agregada (considerando que cualesquiera adquisiciones y disposiciones suscritas desde el 1 de abril de 2025 deben ser incluidas en el cálculo de este límite de 50 millones de euros).*
- (v) *que Aedas no lleve a cabo (ni acuerde llevar a cabo), ya sea de forma directa o indirecta a través de sus filiales, entre la fecha del anuncio previo de la Oferta y la finalización del plazo de aceptación de la Oferta:*
- (a) *la emisión o suscripción de nuevos instrumentos de financiación corporativa como bonos, obligaciones, pagarés o cualesquiera otros instrumentos de financiación;*
  - (b) *disposiciones al amparo de líneas de financiación existentes (incluida la línea de crédito revolving) o nuevas emisiones que estén autorizadas por los órganos de gobierno de Aedas, como emisiones autorizadas al amparo de programas de bonos, pagarés o instrumentos análogos de Aedas;*
  - (c) *la refinanciación o reestructuración de cualquier financiación corporativa; o*
  - (d) *repagos, recompras o amortizaciones anticipadas de cualquiera de sus emisiones o instrumentos de financiación corporativa (incluidas las emisiones de bonos, pagarés y el resto de instrumentos de financiación corporativa).*

*Esta condición no afecta a la deuda promotora contraída por Aedas y su grupo en el curso ordinario de los negocios exclusivamente para financiar inversiones (capex).*

#### **6. Presentación de la Oferta**

*De conformidad con lo establecido en el artículo 17 del Real Decreto 1066/2007, la Oferta está sujeta a la previa autorización por parte de la CNMV.*

*La solicitud de autorización de la Oferta, junto con el correspondiente folleto explicativo y demás documentación accesoria, se presentarán a la CNMV conforme a lo previsto en la normativa aplicable.*

#### **7. Suscripción de compromiso irrevocable**

*Neinor y el Oferente tienen previsto suscribir un compromiso irrevocable (el "**Compromiso Irrevocable**") con Hipoteca 43 Lux S.à r.l., accionista de la Sociedad Afectada (el "**Accionista Vendedor**"), en virtud del cual el Oferente se compromete a formular la Oferta en los términos aquí descritos y el Accionista Vendedor se compromete a aceptarla respecto de todas las acciones de la Sociedad Afectada de las que es titular que, a esta fecha, representan aproximadamente un 79,02% del capital de la Sociedad Afectada. Copia de la versión más avanzada del Compromiso Irrevocable se adjunta a la presente como Anexo III.*

#### **8. Apoderamientos**

*Se acuerda conferir poder especial, tan amplio y suficiente como en derecho sea necesario, en favor de las siguientes personas:*



- (i) D. Francisco de Borja García-Egocheaga Vergara, [REDACTED]
- (ii) D. Jordi Argemí García, [REDACTED]
- (iii) D. Mario Lapiedra Vivanco, [REDACTED]
- (iv) D. Gabriel Ignacio Sánchez Cassinello, [REDACTED]
- (v) D. Fernando Hernanz de Dueñas, [REDACTED]
- (vi) D. Francisco Martín Jiménez, [REDACTED]
- (vii) D. José Manuel Sala Martí, [REDACTED]
- (viii) D. David Hernández Segado, [REDACTED]
- (ix) D. Ignacio M<sup>a</sup> Pombo Aldecoa, [REDACTED]
- (x) D. Jorge Eduardo Peño Iglesias, [REDACTED]

(conjuntamente, los "Apoderados" e, individualmente cada uno de ellos, un "Apoderado"), para que cualquiera de los Apoderados pueda, solidaria e indistintamente, en nombre y representación de la Sociedad—incluso cuando incurra en la figura jurídica de la autocontratación (tanto propia como impropia, por actuar el Apoderado como representante también de otras partes), multirrepresentación o exista conflicto de intereses— en los términos y condiciones que el Apoderado estime convenientes, llevar a cabo las siguientes actuaciones:

- (i) llevar a cabo todas las actuaciones y ejecutar y negociar tantos documentos, públicos o privados, como sean necesarios o convenientes, incluyendo sin limitación la ejecución de contratos o acuerdos para la preparación, financiación, lanzamiento y ejecución de la Oferta;
- (ii) negociar y ejecutar y/o elevar a público cualesquiera acuerdos o documentos sean necesarios o convenientes para la ejecución de la Oferta, bajo las condiciones que considere oportunas;



02/2025



IQ7001055

- (iii) a los efectos de poder presentar la Oferta y asegurar la ejecución y pago de la Contraprestación Total, aportar los fondos necesarios y otorgar, constituir, liberar, modificar, ratificar, extender, ampliar, ceder o novar las garantías necesarias (incluyendo a efectos ilustrativos pero no limitativos garantías personales, prendas, con o sin desplazamiento, hipotecas y cualesquiera otros tipos de garantías reales o personales y contragarantías, en caso de que fueran necesarias) para asegurar el cumplimiento de las obligaciones resultantes de la Oferta y de los contratos con ella relacionados por la Sociedad, y en relación con la citada facultad, ejecutar los documentos y garantías necesarios;
- (iv) tomar medidas y ejecutar o suscribir tantas comunicaciones, declaraciones, contratos, side letters o documentos públicos o privados en relación con la Oferta como sean necesarios, en los términos y condiciones que considere oportunos, incluyendo la comparecencia ante autoridades administrativas y cualesquiera otros entes públicos o privados;
- (v) suscribir, en su caso, y enviar a la CNMV el anuncio previo o la solicitud de autorización de la Oferta, así como formalizar los anuncios que sean preceptivos conforme a la legislación vigente para dar cumplida información de los términos de la Oferta y del desarrollo de la misma, y de la decisión de la Sociedad de proceder a la compra forzosa de las acciones de aquellos accionistas de la Sociedad Afectada que no hayan aceptado la Oferta, cuya ejecución conllevará la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad Afectada;
- (vi) desarrollar la presente decisión determinando los restantes términos y condiciones de la Oferta en todo lo no expresamente previsto;
- (vii) presentar ante las autoridades administrativas y supervisoras las correspondientes solicitudes de autorización de la Oferta, en particular ante la CNMV;
- (viii) redactar, suscribir y presentar el correspondiente folleto explicativo (junto con sus anexos) en cumplimiento de lo previsto en los artículos 17 y 20 del Real Decreto 1066/2007, conforme al formato dispuesto en el Anexo del citado Real Decreto, asumiendo en nombre de la Sociedad la responsabilidad del contenido del mismo, y redactar, suscribir y presentar cuantos suplementos al mismo sean precisos, así como la restante documentación soporte que resulte precisa conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1066/2007, incluyendo la presentación de cuanta información adicional o documentación complementaria sea requerida, solicitando su verificación y registro ante las autoridades administrativas pertinentes y, en particular, ante la CNMV;
- (ix) presentarse ante, reunirse con, negociar con y realizar toda actuación o declaración pertinente ante la CNMV o cualquier organismo que resulte competente para el buen fin de la Oferta, pudiendo a estos efectos asumir los compromisos y efectuar las declaraciones que sean necesarias o estimen oportunas a los indicados fines, con las más amplias facultades para ello;
- (x) publicar cuantos anuncios relativos a la Oferta fueran necesarios o convenientes;
- (xi) requerir a los titulares de acciones de la Sociedad Afectada que no hubiesen acudido a la Oferta, en caso de que se den los presupuestos para ello, para que procedan a su venta forzosa de conformidad con los requisitos y el procedimiento establecidos en los artículos 47 y 48 del Real Decreto 1066/2007, llevando a cabo todas las actuaciones necesarias o convenientes para la efectividad de la compraventa forzosa en los términos legalmente previstos, cuya ejecución conllevará la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad Afectada;

- (xii) *designar la sociedad o sociedades (o agencia o agencias) de valores que deban intervenir por parte de la Sociedad en la gestión, intermediación y liquidación de la Oferta;*
- (xiii) *prestar las garantías exigidas para la Oferta (y, en su caso, solicitar las reducciones de las garantías que procedan así como el levantamiento de las mismas, una vez concluida la Oferta), solicitando el aval o los avales bancarios precisos para ello, ofreciendo y, en su caso, constituyendo las contragarantías precisas (sean personales o reales), y quedando facultados para asumir cuantas obligaciones y compromisos se estipulen en la correspondiente operación de contragarantía, firmando al efecto los documentos privados y públicos que sean necesarios o convenientes;*
- (xiv) *prestar las garantías exigidas para ejercitar, en su caso, el derecho de compraventa forzosa (y, en su caso, solicitar las reducciones de las garantías que procedan así como el levantamiento de las mismas, una vez concluida la compraventa forzosa), solicitando si fuera el caso los avales bancarios precisos para ello, ofreciendo y, en su caso, constituyendo las contragarantías precisas, y quedando facultados para asumir cuantas obligaciones y compromisos se estipulen en la correspondiente operación de contragarantía, firmando al efecto los documentos privados y públicos que sean necesarios o convenientes;*
- (xv) *renunciar a las condiciones de eficacia de la Oferta si lo estiman conveniente;*
- (xvi) *desistir de la Oferta en los supuestos previstos en el Real Decreto 1066/2007;*
- (xvii) *llevar a cabo todas las actuaciones que sean necesarias o convenientes para la obtención de cuantos permisos, autorizaciones y consentimientos sean precisos para el buen fin de la Oferta así como, en su caso, de la posterior compraventa forzosa y subsecuente exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad Afectada, incluyendo autorizaciones de cualquier autoridad que pudiera resultar competente en relación con la Oferta y, en su caso, la posterior compraventa forzosa y subsecuente exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad Afectada, ya sea de ámbito nacional o supranacional, de acuerdo con lo previsto en la legislación española y extranjera aplicable al efecto;*
- (xviii) *comparecer ante cualesquiera personas, físicas o jurídicas, públicas o privadas, entidades bancarias y notarios, con plenas facultades de representación, pudiendo firmar cuantos documentos públicos o privados fueren convenientes o necesarios para el ejercicio de todas y cada una de las facultades anteriormente mencionadas;*
- (xix) *redactar, negociar, firmar y suscribir el Compromiso Irrevocable con el Accionista Vendedor, determinando sus términos y condiciones en todo lo no expresamente previsto en este acuerdo en el borrador más avanzado del documento, y, en general, llevar a cabo todas las actuaciones que sean necesarias o convenientes en relación con el mismo;*
- (xx) *redactar, suscribir, otorgar y en su caso certificar, cualquier tipo de documento relativo a la Oferta;*  
*y*
- (xxi) *ejecutar la operación aquí prevista en todos sus términos, y para ello negociar, pactar y suscribir cualesquiera contratos sean necesarios o se consideren meramente convenientes para el buen fin de la Oferta, en las condiciones que estime más adecuadas, por ejemplo, y con ánimo exclusivamente ejemplificativo y no limitativo, contratos de agencia con entidades financieras para que intervengan por parte de la Sociedad en la gestión, intermediación y liquidación de la Oferta; así como las operaciones accesorias de financiación, obtención de garantías y prestación*





02/2025



IQ7001056

y constitución de contragarantías (personales o reales) para la ejecución de la misma y para ello, negociar, pactar y suscribir cualesquiera contratos de otorgamiento de garantías (incluyendo contragarantías, en caso de que fuera necesario) y cualesquiera otros contratos consideren necesarios o convenientes, así como llevar a cabo cualesquiera actuaciones en ellos estipuladas, pudiendo asimismo complementar y desarrollar en todos los aspectos que se consideren precisos o convenientes para la ejecución de la decisión adoptada, firmando al efecto los documentos públicos o privados que sean convenientes o necesarios y compareciendo para ello ante cualesquiera personas, físicas o jurídicas, públicas o privadas, entidades bancarias, y notarios, con plenas facultades de representación.

La anterior enumeración de facultades se efectúa con carácter meramente enunciativo y no limitativo, pudiendo asimismo los Apoderados elevar a público los anteriores acuerdos y comparecer ante la CNMV, las Sociedades Receptoras de las Bolsas de Valores, la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal (Iberclear) y cualesquiera otras autoridades, organismos o entidades, públicos o privados, firmando a tal efecto cuantos documentos, públicos o privados, y realizando y dando cumplimiento a cuantos trámites y actuaciones sean precisos o convenientes para la ejecución y buen fin de las precedentes decisiones, pudiendo en particular determinar, aclarar, precisar, modificar e interpretar su contenido en todas las condiciones de los mismos en lo no previsto en las anteriores decisiones, incluso modificando la redacción y las condiciones en aquellos aspectos que sean precisos al objeto de ajustar su texto y contenidos a cualesquiera modificaciones legislativas o recomendaciones de carácter no vinculante que pudieran producirse desde la fecha de adopción del acuerdo y la de su presentación o inscripción en cualquier registro público, y a las calificaciones que sobre dichos documentos pudieran realizar cualquiera de las autoridades y organismos anteriormente citados o cualesquiera otros competentes, formalizando los documentos complementarios que sean precisos al respecto, así como subsanar cualesquiera defectos, omisiones o errores que fueran puestos de manifiesto por la CNMV, el Registro Mercantil, o cualquier otra autoridad o registro público o administrativo.

De conformidad con el presente poder, los Apoderados son autorizados para celebrar y formalizar los documentos privados y escrituras públicas que resulten necesarias o convenientes al objeto de ejercitar las facultades antedichas.

Las facultades otorgadas han de ser interpretadas en su más amplio sentido, con objeto de permitir el fin para el que han sido conferidas. Asimismo, en el supuesto de que cualquiera de las anteriores actuaciones se hubiera realizado con anterioridad al presente acuerdo por un apoderado (o mandatario verbal de la Sociedad), se acuerda que dicha actuación queda plena y totalmente ratificada por la Sociedad.

La Sociedad se compromete a (i) indemnizar a cualquier Apoderado de cualquier gasto, pérdida o responsabilidad que sufra en su condición de apoderado de la Sociedad; (ii) exonerar a cualquiera de dichos Apoderados de cualquier responsabilidad en que puedan incurrir en su condición de tales; y (iii) ratificar cualquier actuación llevada a cabo por los Apoderados en nombre de la Sociedad de conformidad con este poder de representación.

Asimismo, mediante el presente, la Sociedad ratifica cualesquiera actos realizados o documentos otorgados por cualquiera de los Apoderados con anterioridad al otorgamiento del presente poder que estuvieran comprendidos en el ámbito de facultades comprendidas en el mismo.

Asimismo, los Administradores Solidarios acuerdan por unanimidad:

- (i) autorizar a D. Francisco de Borja García-Egocheaga Vergara y a D. Jordi Argemí García para que, cualquiera de ellos, de forma solidaria e indistinta, en su condición de administradores solidarios del Oferente, aprueben cuantos acuerdos resulten necesarios o convenientes para la mejor ejecución de la Oferta;
- (ii) autorizar y apoderar a D. Francisco de Borja García-Egocheaga Vergara y a D. Jordi Argemí García para que cualquiera de ellos, de forma solidaria e indistinta, adopten, en representación de HoldCo, cuantas decisiones del accionista único del Oferente resulten necesarias o convenientes para la mejor ejecución de la Oferta."

[...]

**"Tercero. Delegación de facultades**

Sin perjuicio de las delegaciones ya acordadas en relación con los puntos anteriores, los Administradores Solidarios acuerdan conferir poder especial, tan amplio y suficiente como en derecho sea necesario, en favor de las siguientes personas:

- (i) D. Francisco de Borja García-Egocheaga Vergara, [REDACTED]
- (ii) D. Jordi Argemí García, [REDACTED]
- (iii) D. Mario Lapiedra Vivanco, [REDACTED]
- (iv) D. Gabriel Ignacio Sánchez Cassinello, [REDACTED]
- (v) D. Fernando Hernanz de Dueñas, [REDACTED]
- (vi) D. Francisco Martín Jiménez, [REDACTED]
- (vii) D. José Manuel Sala Martí, [REDACTED]
- (viii) D. David Hernández Segado, [REDACTED]
- (ix) D. Ignacio M<sup>a</sup> Pombo Aldecoa, [REDACTED]



02/2025

IQ7001057



(x) D. Jorge Eduardo Peño Iglesias, [REDACTED]

para que cualquiera de ellos, indistintamente, en nombre y representación de la Sociedad, pueda realizar cuantos actos sean procedentes para interpretar, aclarar, rectificar, subsanar, ejecutar y llevar a pleno efecto los acuerdos anteriores, incluyendo la comparecencia ante Notario y el otorgamiento de cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o adecuados para formalizar los acuerdos, o para que los acuerdos aprobados por la presente reunión tengan el deseado efecto legal, elevar a público, total o parcialmente, cualquiera de los acuerdos adoptados en el presente consejo, la publicación de cualesquiera anuncios que sean legalmente exigibles, la inscripción en cualesquiera registros que resulten oportunos y la realización de cuantos actos y trámites sean necesarios al efecto; así como, entre otras, las facultades de subsanar, corregir, aclarar, interpretar, completar, precisar o concretar, en su caso, los acuerdos adoptados y dichos documentos y, en particular, subsanar los defectos, omisiones o errores que fuesen apreciados, incluso los apreciados en la calificación verbal o escrita del Registro Mercantil, y pudieran obstaculizar la efectividad de los acuerdos."

- V. Que el acta en que constan las decisiones anteriores fue debidamente redactada, aprobada y firmada por los administradores solidarios de la Sociedad en el lugar y fecha arriba señalados.
- VI. Que se han cumplido en relación al acta todos los requisitos previstos en los artículos 97 y 99 del reglamento del Registro Mercantil y aquellos que le son de aplicación de la Ley de Sociedades de Capital.

Y para que así conste a los efectos oportunos, yo, administrador solidario de la Sociedad, expido la presente certificación, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

ADMINISTRADOR SOLIDARIO

D. Francisco de Borja García-Egocheaga Vergara



**ES COPIA** que concuerda bien y fielmente con su original obrante en mi protocolo corriente de instrumentos públicos. Y para LA SOCIEDAD OTORGANTE, la expido en diecisiete folios de papel exclusivo para documentos notariales, serie: IQ, números: el del presente y los dieciséis anteriores en orden que signo, firmo, rubrico y sello en Madrid, a diez de julio de dos mil veinticinco.- -----



0304772119