

ANEXO 9

Carta de compromiso de no ejecución del derecho real de prenda constituido por Neinor DMP BidCo, S.A.U. sobre las acciones de Aedas Homes, S.A. de su titularidad emitida por Apollo

A LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE
VALORES

AP HISPANIA FINANCING S.À R.L., sociedad de responsabilidad limitada (*société à responsabilité limitée*) constituida conforme a las leyes de Luxemburgo, con domicilio social en 2 Avenue Charles de Gaulle 1653, Luxemburgo, e inscrita en el Registro de Luxemburgo ("AP Hispania"),

ADS HOLDING (LUX) S.À R.L., sociedad de responsabilidad limitada (*société à responsabilité limitée*) constituida conforme a las leyes de Luxemburgo, con domicilio social en 2 Avenue Charles de Gaulle 1653, Luxemburgo, e inscrita en el Registro de Luxemburgo ("ADS Holding"), y

APOLLO DIVERSIFIED CREDIT FUND, sociedad válidamente constituida conforme a las leyes de Delaware, Estados Unidos, con domicilio en 251 Little Falls Drive Wilmington, DE 19808-167 Estados Unidos e inscrita en el Registro de Delaware ("Apollo DCF" y, conjuntamente con AP Hispania y ADS Holding, los "Acreedores Pignoratícios"),

debidamente representados a este efecto

DECLARAN

1. Que, con fecha 15 de enero de 2026, se constituyó un derecho real de prenda sobre 34.610.761 acciones de AEDAS HOMES, S.A. ("AEDAS"), representativas del 79,20% de su capital social, de las que Neinor DMP BidCo, S.A.U. ("Neinor") es titular directo (las "Acciones"), en favor de los Acreedores Pignoratícios, en virtud de contrato de prenda intervenido por la notario de Madrid, Doña Rocío Rodríguez Martín (la "Prenda de Acciones").
2. Que la Prenda de Acciones consta como derecho real existente en el certificado de legitimación emitido por Banco Santander, S.A. con fecha 15 de enero de 2026.
3. Que, en atención a la oferta pública obligatoria de adquisición del 100% de las acciones de AEDAS dirigida a adquirir a los accionistas minoritarios de AEDAS el 20,8% del capital social de AEDAS del que Neinor no es aún titular directo (la "OPA"), los Acreedores Pignoratícios se comprometen a no ejecutar la Prenda de Acciones hasta que no hubiera finalizado el periodo de aceptación de la OPA o, en su caso, se hubiera retirado ésta.

En Madrid, a 16 de enero de 2026

TO THE SPANISH SECURITIES MARKET
COMMISSION

AP HISPANIA FINANCING S.À R.L., a private limited liability company (*société à responsabilité limitée*) incorporated under the laws of Luxembourg, with registered office at 2 Avenue Charles de Gaulle 1653, Luxembourg, and registered with the Registry of Luxembourg ("AP Hispania"),

ADS HOLDING (LUX) S.À R.L., a private limited liability company (*société à responsabilité limitée*) incorporated under the laws of Luxembourg, with registered office at 2 Avenue Charles de Gaulle 1653, Luxembourg, and registered with the Registry of Luxembourg ("ADS Holding"), and

APOLLO DIVERSIFIED CREDIT FUND, a company validly incorporated under the laws of Delaware, United States, with registered address at 251 Little Falls Drive Wilmington, DE 19808-167 United States, and registered with the Registry of Delaware ("Apollo DCF" and, together with AP Hispania and ADS Holding, the "Secured Creditors"),

duly represented for the purposes hereof

DECLARE

1. That, on 15 January 2026, a pledge was created over 34,610,761 shares of AEDAS HOMES, S.A. ("AEDAS"), representing 79.20% of its share capital, of which Neinor DMP BidCo, S.A.U. ("Neinor") is the direct holder (the "Shares"), in favour of the Secured Creditors, pursuant to a pledge agreement executed before the notary public of Madrid, Ms Rocío Rodríguez Martín (the "Share Pledge").
2. That the Share Pledge is recorded as an existing right in rem in the blocking certificate (*certificado de legitimación*) issued by Banco Santander, S.A. on 15 January 2026.
3. That, in view of the mandatory takeover bid to acquire 100% of the shares of AEDAS aimed at acquiring from the minority shareholders of AEDAS the 20.8% of AEDA's share capital that Neinor does not yet directly hold (the "Tender"), the Secured Creditors hereby undertake not to enforce the Share Pledge until the acceptance period for the Tender has ended or, where applicable, the Tender has been withdrawn.

In Madrid, on January 16, 2026

AP HISPANIA FINANCING S.À. R.L.

ADS HOLDING (LUX) S.À R.L.

APOLLO DIVERSIFIED CREDIT FUND

P.p.: 

D. Borja Martínez-Echevarría Castillo

ANEXO 10

Carta de compromiso de no constitución de gravámenes reales de ningún tipo sobre las acciones de Aedas de su titularidad emitida por Neinor DMP BidCo, S.A.U.

**A LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE
VALORES**

NEINOR DMP BIDCO, S.A.U., sociedad anónima de nacionalidad española con domicilio social en Paseo de la Castellana 20, 5ª planta, 28046, Madrid, España, con número de identificación fiscal español A19497858 y código LEI 959800DLHX6K19T84H92 ("**BidCo**"), debidamente representada por D. David Hernández Segado

DECLARA

1. Que BidCo, filial íntegramente participada de manera indirecta por Neinor Homes, S.A. ("**Neinor**"), es titular de 34.610.761 acciones de AEDAS HOMES, S.A. ("**AEDAS**"), representativas del 79,20% de su capital social (las "**Acciones**").
2. Que BidCo ha inmovilizado las Acciones, en virtud del certificado de legitimación emitido por Banco Santander, S.A. con fecha 15 de enero de 2026, hasta la finalización de la oferta pública obligatoria de adquisición de acciones de AEDAS (la "**OPA**"), formulada por BidCo en fecha 22 de diciembre de 2025.
3. Que las Acciones se encuentran pignoradas en favor de Apollo Diversified Credit Fund, ADS Holding (Lux) S.à r.l. y Apollo Diversified Credit Fund en virtud de contrato de prenda intervenido el 15 de enero de 2026 por la notario de Madrid, Dña. Rocío Rodríguez Martín.
4. Que BidCo se compromete a no constituir gravámenes reales de ningún tipo sobre las Acciones hasta que no hubiera finalizado el periodo de aceptación de la OPA o, si BidCo desiste de ella en los términos legal y reglamentariamente previstos.

En Madrid, España, a 16 de enero de 2026

**TO THE SPANISH SECURITIES MARKET
COMMISSION**

NEINOR DMP BIDCO, S.A.U., a Spanish stock company, with corporate address at Paseo de la Castellana 20, 5ª planta, 28046, Madrid, Spain, with Spanish tax identification number A19497858 and LEI code number 959800DLHX6K19T84H92 ("**BidCo**"), duly represented by Mr David Hernández Segado

DECLARES

1. That BidCo, a company wholly-owned indirectly by Neinor Homes, S.A. ("**Neinor**"), holds 34,610,761 shares in AEDAS HOMES, S.A. ("**AEDAS**"), representing 79.20% of its share capital (the "**Shares**").
2. That BidCo has blocked the Shares pursuant to the blocking certificate (*certificado de legitimación*) issued by Banco Santander, S.A. on January 15, 2026, through completion of the mandatory tender offer for shares of AEDAS (the "**Tender**") issued by BidCo on 22 December 2025.
3. That the Shares are pledged in favour of Apollo Diversified Credit Fund, ADS Holding (Lux) S.à r.l. and Apollo Diversified Credit Fund pursuant to a pledge agreement executed before the notary public of Madrid, Ms Rocío Rodríguez Martín.
4. That BidCo hereby undertakes not to create any encumbrances (*gravámenes reales*) of any kind on the Shares until the acceptance period for the Tender has ended or, if BidCo withdraws from it in accordance with the terms established by law and regulations.

In Madrid, Spain, on January 16, 2026



D. / Mr David Hernández Segado

ANEXO 11

Certificado acreditativo de la constitución de un depósito de efectivo indisponible emitido por
Banco Santander, S.A.



BANCO SANTANDER, S.A., con domicilio en Paseo de Pereda, 9-12, Santander (España), y en su nombre y representación D. Jordi Herreros Vidal, mayor de edad, con número de D.N.I. [REDACTED] y por D. Antonio Frutos Reglero, mayor de edad, con número de D.N.I. [REDACTED] ambos con facultades suficientes para este acto en virtud de los poderes conferidos a su favor en virtud de la escritura pública autorizada el 27 de febrero de 2019 por el notario de Santander, D. Juan de Dios Valenzuela García, con el número 895 de su protocolo y la escritura pública autorizada el 27 de marzo de 2002 por el notario de Santander, D. José María de Prada Díez, con el número 834 de su protocolo, respectivamente, complementadas por el certificado emitido por D. Jaime Pérez Renovales en su condición de Secretario General y Secretario del Consejo de Administración y del Comité Ejecutivo de Riesgos de la Entidad Avalista con fecha 16 de junio de 2025, debidamente legitimado por el notario de Boadilla del Monte (Madrid), D. Rafael Martínez Die, bajo el número 683 de su libro indicador.

CERTIFICA

Ante la **COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES** que **NEINOR DMP BIDCO, S.A.U.** (el "Oferte") ha constituido con fecha 23 de diciembre de 2025 en **BANCO SANTANDER, S.A.** (el "Depositorio") un depósito por importe de 118.141.736,00 euros (el "Depósito") a los efectos de garantizar, en los términos previstos en el artículo 15 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores, el cumplimiento de las obligaciones del Oferente resultantes de (i) el pago de la totalidad de la contraprestación en efectivo correspondiente a la oferta pública obligatoria de adquisición (la "Oferta") sobre la totalidad de las acciones representativas del capital social de **AEDAS HOMES, S.A. ("AEDAS HOMES")**, y (ii) el pago de la totalidad de la contraprestación en efectivo correspondiente a las compraventas forzosas que, de acuerdo con lo establecido en el referido Real Decreto, se pudieran llevar a cabo.

El Depósito está reflejado en la cuenta número ES91 0049 1893 0526 1211 0547, de la que es titular el Oferente.

De conformidad con las instrucciones recibidas del Oferente, el Depositorio ha aceptado el mandato irrevocable de atender con cargo a la cuenta especificada y hasta el importe del Depósito a los requerimientos de la **COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES**, de la **SOCIEDAD DE GESTIÓN DE LOS SISTEMAS DE REGISTRO, COMPENSACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE VALORES, S.A.U. (IBERCLEAR)**, y el propio Banco Santander, S.A. (en su condición de entidad liquidadora de las operaciones de compra y de entidad encargada de coordinar la liquidación de la Oferta), indistintamente, únicas entidades autorizadas para disponer del Depósito, al objeto de que su importe sea destinado exclusivamente a la liquidación del precio de adquisición de las acciones adquiridas por el Oferente en la Oferta, en los términos previstos en el correspondiente folleto explicativo y en la normativa aplicable.

El Oferente no podrá realizar disposiciones del Depósito. Únicamente se permitirán disposiciones sobre el saldo del Depósito en caso de que las solicitudes de disposición estén tramitadas por Banco Santander, S.A. y que en dichas solicitudes conste expresamente que el importe cuya disposición se solicita será utilizado exclusivamente para liquidar operaciones de compra de acciones de Aedas Homes

FE PÚBLICA
NOTARIAL



03047



que se realicen como consecuencia de la liquidación de la Oferta y, en su caso, de las compraventas forzosas.

Lo dispuesto anteriormente permanecerá en vigor hasta que, liquidada la Oferta, la **COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES** haya declarado concluido el proceso de liquidación de la Oferta o, en su caso, se produzca el desistimiento de la misma o cualquier otra causa que la deje sin efecto.

También conforme a las instrucciones del Oferente, el mandato irrevocable ha sido aceptado por Banco Santander, S.A.

En la medida en que este depósito se constituye en garantía del íntegro y puntual cumplimiento por parte del Oferente de sus obligaciones de pago de la contraprestación de la Oferta, los derechos de crédito que para el oferente se derivan del Depósito tienen la consideración de garantía financiera a los efectos del Real Decreto-Ley 5/2005, de 11 de marzo, de reformas urgentes para el impulso a la productividad y para la mejora de la contratación pública (en lo sucesivo "**RDL 5/2005**"), quedando, por ende, sujetos al régimen jurídico previsto en la citada norma y, en particular a lo previsto en el apartado cuarto del artículo decimoquinto del RDL 5/2005.

El Depósito no podrá, en ningún caso, utilizarse para fines distintos a los indicados anteriormente y no se devolverá al Oferente el sobrante, si existiera, hasta que se haya liquidado la Oferta o, en su caso, se haya producido el desistimiento de la misma o cualquier otra causa que la deje sin efecto. Y para que así conste, se firma el presente certificado en Madrid, a 23 de diciembre de 2025.

BANCO SANTANDER, S.A

P.p.

Nombre: D. Jordi Herreros Vidal

Nombre: D. Antonio Frutos Reglero

DILIGENCIA DE INTERVENCIÓN

Con mi intervención, ROCÍO RODRÍGUEZ MARTÍN, Notario de Madrid y de su Ilustre Colegio, en cuanto a la identidad, capacidad, legitimación y consentimiento prestado al contenido del presente documento por BANCO SANTANDER, S.A. con domicilio social en Santander, Paseo de Pereda números 9 al 12. Tiene C.I.F. número A-39000013, Constituida por tiempo indefinido por escritura otorgada ante el Notario de Santander Don Ignacio Pérez, el día 14 de enero de 1857; adaptó sus Estatutos a la Ley de Sociedades Anónimas por escritura otorgada ante el Notario de Santander Don José María Prada Díez, el 8 de junio de 1992, con el número 1316 de protocolo, modificando su denominación por BANCO SANTANDER, S.A., y por escritura otorgada ante el Notario de Madrid Don Antonio Fernández-Golfín Aparicio, de fecha 13 de abril de 1999, con el número 1212 de protocolo, modifica la anterior denominación por la de "BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A.", denominación que ha cambiado por la actual, según escritura otorgada ante el Notario de Santander, Don José María de Prada Díez, de fecha 1 de Agosto de 2.007, con el número 2.033 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria al tomo 838, libro 0, sección Octava, hoja S-1960, folio 28, inscripción 1.533ª de fecha 13 de Agosto de 2.007; debidamente representado por, DON JORDI HERREROS VIDAL, mayor de edad, de nacionalidad española, empleado de banca, [REDACTED] con domicilio a estos efectos en [REDACTED] [REDACTED] con D.N.I./N.I.F. número [REDACTED] y DON ANTONIO FRUTOS REGLERO, mayor de edad, de nacionalidad española, empleado de banca, [REDACTED] con domicilio a estos efectos en [REDACTED]



06/2025

con D.N.I./N.I.E. número

Su representación y facultades para la presente
intervención resultan:

- En cuanto a Don Jordi Herreros Vidal, del poder conferido a su favor en virtud de los acuerdos adoptados por la Comisión Ejecutiva de la entidad, en fecha 25 de febrero de 2019, elevados a público mediante escritura otorgada ante el Notario de Santander Don Juan de Dios Valenzuela García, el día 27 de febrero de 2019, con el número 895 de orden de su protocolo, que consta inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria, donde causo la inscripción 1199ª de la hoja S-1960 abierta a la entidad, cuya copia autorizada he tenido a la vista.----

- En cuanto a Don Antonio Frutos Reglero, del poder conferido a su favor en virtud de los acuerdos adoptados por la Comisión Ejecutiva de la entidad, en fecha 18 de marzo de 2.002, elevados a público mediante escritura otorgada ante el Notario de Santander Don Jose María de Prada Díez, el día 27 de marzo de 2002, con el número 834 de orden de su protocolo, que consta inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria, donde causo la inscripción 1021ª de la hoja S-1960 abierta a la entidad, cuya copia autorizada me exhibe en este acto.--

Complementan su representación con el acuerdo adoptado por el Comité Ejecutivo de Riesgos de la Entidad, en su sesión celebrada el día 16 de junio de 2.025, lo que me acreditan mediante certificado expedido con la misma fecha por Don Jaime Pérez Renovales, en su condición de Secretario General y Secretario del Consejo de Administración y del Comité Ejecutivo de Riesgos de Banco Santander, S.A., con el Vº Bº del Presidente del Comité Ejecutivo de Riesgos, Don Hector Blas Grisi Checa, cuyas firmas constan debidamente legitimadas por el Notario de

Boadilla del Monte Don Rafael Martínez Die, el día 20 de junio de 2.025, cuyo original he tenido a la vista, y copia del mismo adjunto a la presente.-----

Los cargos del Sr. Pérez Renovales y del Sr. Blas Grisi Checa resultan del certificado incorporado a la escritura otorgada ante el Notario de Santander, Don Juan de Dios Valenzuela García, de fecha 21 de enero de 2.025, con el número 171 de orden de su protocolo, que causó la inscripción 5316ª.-

Manifiestan dichos comparecientes que sus facultades representacionales, continúan vigentes en todas sus partes y efectos, y que no ha variado la capacidad de su representada.-

A la vista del íntegro contenido de los documentos de representación reseñados, cuyas copias autorizadas tengo a la vista y, en cumplimiento del art. 98.1 de la Ley 24/2001, y con los efectos previstos en el párrafo 2º, hago constar que considero y califico a dichos comparecientes como suficientemente legitimados para intervenir, en la representación indicada, en este instrumento público por resultar, a mi juicio, que ostenta representación bastante para intervenir en el presente documento, en los términos y condiciones estipulados en el mismo.-----

Yo, el Notario, hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real de la sociedad que impone la Ley 10/2010, de 28 de abril, pues manifiestan los comparecientes que no es necesaria la identificación del titular real que impone la Ley 10/2010, de 28 de abril, de Prevención del Blanqueo de Capitales, pues la sociedad está exceptuada con arreglo a lo dispuesto en el artículo 4.2 (b) de la citada Ley y en el artículo 9.4 de su Reglamento aprobado por Real Decreto 304/2014, de 5 de mayo, por ser una entidad cotizada en un mercado regulado de la Unión





1Y6820115

06/2025

Europea.-----

Este documento de consta de cuatro folios los cuales
rubrico y sello con el de mi Notaria, y queda registrado en la
Sección B de mi Libro-Registro de Operaciones, asiento 41, cuya
expresión informática queda incorporada con el mismo número en
el correspondiente Libro-Registro de Operaciones, Sección B,
electrónico.-----

Madrid, a veintitrés de diciembre de dos mil
veinticinco.

FE PÚBLICA
NOTARIAL

ANEXO 12

Avales bancarios emitidos por Banco Santander, S.A. y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.

En Madrid, a 23 de diciembre de 2025

La entidad **BANCO SANTANDER, S.A.** (la "Entidad Avalista"), con número de identificación fiscal **A-39000013** y con domicilio social en Santander, Paseo de Pereda 9-12, entidad debidamente registrada en el Registro Especial de Bancos y Banqueros del Banco de España con el número 0049, representada por **D. Jordi Herreros Vidal**, mayor de edad, con número de D.N.I. [REDACTED] y por **D. Antonio Frutos Reglero**, mayor de edad, con número de D.N.I. [REDACTED] ambos con facultades suficientes para este acto en virtud de los poderes conferidos a su favor en virtud de la escritura pública autorizada el 27 de febrero de 2019 por el notario de Santander, D. Juan de Dios Valenzuela García, con el número 895 de su protocolo y la escritura pública autorizada el 27 de marzo de 2002 por el notario de Santander, D. José María de Prada Díez, con el número 834 de su protocolo, respectivamente, complementadas por el certificado emitido por D. Jaime Pérez Renovales en su condición de Secretario General y Secretario del Consejo de Administración y del Comité Ejecutivo de Riesgos de la Entidad Avalista con fecha 16 de junio de 2025, debidamente legitimado por el notario de Boadilla del Monte (Madrid), D. Rafael Martínez Die, bajo el número 683 de su libro indicador,

AVALA

ante la **COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES** (la "CNMV"), y en beneficio de los accionistas de la sociedad **AEDAS HOMES, S.A.** (la "Sociedad") que acepten la oferta pública de adquisición obligatoria formulada por **NEINOR DMP BIDCO, S.A.U.**, con domicilio social en Paseo de la Castellana 20, 5ª planta, 28046 Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con el número de identificación fiscal (N.I.F.) **A-19497858** (el "Oferte"), sobre las acciones de la Sociedad que no son de su titularidad (la "Oferta"), en **GARANTÍA DE LAS OBLIGACIONES DE PAGO EN EFECTIVO ASUMIDAS POR EL OFERENTE EN LA OFERTA**, cuyos términos y condiciones se describen en el folleto explicativo de la misma presentado para su registro en la CNMV, en cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto 1066/2007 de 27 de julio sobre el Régimen de las Ofertas Públicas de Adquisición de Valores.

La cantidad máxima avalada por la Entidad Avalista es de **//50.000.000,00// EUROS (CINCUENTA MILLONES DE EUROS)**.

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

El pago de las responsabilidades dimanantes de este aval se llevará a efecto en Madrid, a primer requerimiento de la **SOCIEDAD DE GESTIÓN DE LOS SISTEMAS DE REGISTRO, COMPENSACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE VALORES, S.A. ("IBERCLEAR")** o de la **CNMV**, mediante requerimiento escrito dirigido a la Entidad Avalista en el siguiente domicilio: Calle Abelias 1, 28042 - Madrid (España). Recibido el requerimiento de pago correspondiente, la Entidad Avalista procederá a efectuar el pago del importe correspondiente, en la cuenta que el requirente haya designado, transcurrido un (1) día hábil desde el día de la recepción de dicho requerimiento.

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

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

El presente aval ha sido inscrito en el Registro Especial de Avaluos de la Entidad Avalista con el número **0049 1893 05 2110010484**.

BANCO SANTANDER, S.A.

Por poder,

D. Jordi Herreros Vidal
Antonio Frutos Reglero

DILIGENCIA DE INTERVENCIÓN

Con mi intervención, ROCÍO RODRÍGUEZ MARTÍN, Notario de Madrid y de su Ilustre Colegio, en cuanto a la identidad, capacidad, legitimación y consentimiento prestado al contenido del presente documento por BANCO SANTANDER, S.A. con domicilio social en Santander, Paseo de Pereda números 9 al 12. Tiene C.I.F. número A-39000013, Constituida por tiempo indefinido por escritura otorgada ante el Notario de Santander Don Ignacio Pérez, el día 14 de enero de 1857; adaptó sus Estatutos a la Ley de Sociedades Anónimas por escritura otorgada ante el Notario de Santander Don José María Prada Díez, el 8 de junio de 1992, con el número 1316 de protocolo, modificando su denominación por BANCO SANTANDER, S.A., y por escritura otorgada ante el Notario de Madrid Don Antonio Fernández-Golfín Aparicio, de fecha 13 de abril de 1999, con el número 1212 de protocolo, modifica la anterior denominación por la de "BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A.", denominación que ha cambiado por la actual, según escritura otorgada ante el Notario de Santander, Don José María de Prada Díez, de fecha 1 de Agosto de 2.007, con el número 2.033 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria al tomo 838, libro 0, sección Octava, hoja S-1960, folio 28, inscripción 1.533ª de fecha 13 de Agosto de 2.007; debidamente representado por, DON JORDI HERREROS VIDAL, mayor de edad, de nacionalidad española, empleado de banca, [REDACTED] con domicilio a estos efectos en [REDACTED] con D.N.I./N.I.F. número [REDACTED] y DON ANTONIO FRUTOS REGLERO, mayor de edad, de nacionalidad española, empleado de banca, [REDACTED] con domicilio a estos efectos en [REDACTED]





1Y6820113

06/2025

■■■■ con D.N.I./N.I.F. número ■■■■ -----

Su representación y facultades para la presente intervención resultan:

- En cuanto a **Don Jordi Herreros Vidal**, del poder conferido a su favor en virtud de los acuerdos adoptados por la Comisión Ejecutiva de la entidad, en fecha 25 de febrero de 2019, elevados a público mediante escritura otorgada ante el Notario de Santander Don Juan de Dios Valenzuela García, el día 27 de febrero de 2019, con el número 895 de orden de su protocolo, que consta inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria, donde causo la inscripción 1199ª de la hoja S-1960 abierta a la entidad, cuya copia autorizada he tenido a la vista.----

- En cuanto a **Don Antonio Frutos Reglero**, del poder conferido a su favor en virtud de los acuerdos adoptados por la Comisión Ejecutiva de la entidad, en fecha 18 de marzo de 2.002, elevados a público mediante escritura otorgada ante el Notario de Santander Don Jose María de Prada Díez, el día 27 de marzo de 2002, con el número 834 de orden de su protocolo, que consta inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria, donde causo la inscripción 1021ª de la hoja S-1960 abierta a la entidad, cuya copia autorizada me exhibe en este acto.--

Complementan su representación con el acuerdo adoptado por el Comité Ejecutivo de Riesgos de la Entidad, en su sesión celebrada el día 16 de junio de 2.025, lo que me acreditan mediante certificado expedido con la misma fecha por Don Jaime Pérez Renovales, en su condición de Secretario General y Secretario del Consejo de Administración y del Comité Ejecutivo de Riesgos de Banco Santander, S.A., con el Vº Bº del Presidente del Comité Ejecutivo de Riesgos, Don Hector Blas Grisi Checa, cuyas firmas constan debidamente legitimadas por el Notario de



Boadilla del Monte Don Rafael Martínez Die, el día 20 de junio de 2.025, cuyo original he tenido a la vista, y copia del mismo adjunto a la presente.-----

Los cargos del Sr. Pérez Renovales y del Sr. Blas Grisi Checa resultan del certificado incorporado a la escritura otorgada ante el Notario de Santander, Don Juan de Dios Valenzuela García, de fecha 21 de enero de 2.025, con el número 171 de orden de su protocolo, que causo la inscripción 5316ª.-

Manifiestan dichos comparecientes que sus facultades representacionales, continúan vigentes en todas sus partes y efectos, y que no ha variado la capacidad de su representada.-

A la vista del íntegro contenido de los documentos de representación reseñados, cuyas copias autorizadas tengo a la vista y, en cumplimiento del art. 98.1 de la Ley 24/2001, y con los efectos previstos en el párrafo 2º, hago constar que considero y califico a dichos comparecientes como suficientemente legitimados para intervenir, en la representación indicada, en este instrumento público por resultar, a mi juicio, que ostenta representación bastante para intervenir en el presente documento, en los términos y condiciones estipulados en el mismo.-----

Yo, el Notario, hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real de la sociedad que impone la Ley 10/2010, de 28 de abril, pues manifiestan los comparecientes que no es necesaria la identificación del titular real que impone la Ley 10/2010, de 28 de abril, de Prevención del Blanqueo de Capitales, pues la sociedad está exceptuada con arreglo a lo dispuesto en el artículo 4.2 (b) de la citada Ley y en el artículo 9.4 de su Reglamento aprobado por Real Decreto 304/2014, de 5 de mayo, por ser una entidad cotizada en un mercado regulado de la Unión





06/2025



IY6820116

Europea.-----

Este documento de consta de tres folios los cuales rubrico y sello con el de mi Notaria, y queda registrado en la Sección B de mi Libro-Registro de Operaciones, asiento 40, cuya expresión informática queda incorporada con el mismo número en el correspondiente Libro-Registro de Operaciones, Sección B, electrónico.-----

Madrid, a veintitrés de diciembre de dos mil veinticinco.

FE PÚBLICA
NOTARIAL

0304790192





La entidad **Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.** (la "**Entidad Avalista**"), con número de identificación fiscal A48265169 y con domicilio social en Plaza de Antoni Maura 6 - 2ª Planta, C.P. 08003, Barcelona, entidad debidamente registrada en el Registro Especial de Bancos y Banqueros del Banco de España con el número 0182, representada por **D. Miguel Castillo Gutiérrez**, mayor de edad, con número de N.I.F. [REDACTED] y por **D. Miguel Calvo Ibbitson**, mayor de edad, con número de N.I.F. [REDACTED], ambos con facultades suficientes para este acto en virtud de los poderes conferidos a su favor en virtud de la escritura pública autorizada el 12 de septiembre de 2007 por el notario de Madrid, D. Ramón Corral Beneyto, con el número 3.654 de su protocolo y la escritura pública autorizada el 25 de abril de 2005 por el notario de Madrid, D. Carlos Rives Gracia, con el número 1.201 de su protocolo, respectivamente,

AVALA

ante la **COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES**, con N.I.F. **Q2891005G** (la "**CNMV**"), y en beneficio de los accionistas de la sociedad Aedas Homes, S.A. (la "**Sociedad**") que acepten la oferta pública de adquisición obligatoria formulada por **NEINOR DMP BIDCO, S.A.U.**, con domicilio social en Paseo de la Castellana 20, 5ª planta, 28046, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, y con N.I.F. **A19497858** (el "**Oferente**"), sobre las acciones de la Sociedad que no son de su titularidad, (la "**Oferta**"), en garantía de las obligaciones de pago en efectivo asumidas por el Oferente en la Oferta, cuyos términos y condiciones se describen en el folleto explicativo de la misma presentado para su registro en la CNMV, en cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto 1066/2007 de 27 de julio sobre el Régimen de las Ofertas Públicas de Adquisición de Valores.

La cantidad máxima avalada por la Entidad Avalista es de **CINCUENTA MILLONES DE EUROS (50.000.000,00€)**.

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

El pago de las responsabilidades dimanantes de este aval se llevará a efecto en Madrid, a primer requerimiento de la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE LOS SISTEMAS DE REGISTRO, COMPENSACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE VALORES, S.A. ("**IBERCLEAR**") o de la CNMV, mediante requerimiento escrito dirigido a la Entidad Avalista en el siguiente domicilio: Plaza de Antoni Maura 6 - 2ª Planta, C.P. 08003, Barcelona. Recibido el requerimiento de pago correspondiente, la Entidad Avalista procederá a efectuar el pago del importe correspondiente, en la cuenta que el requirente haya designado, transcurrido un (1) día hábil desde el día de la recepción de dicho requerimiento.

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

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

El presente aval ha sido inscrito en esta misma fecha en el Registro Especial de Avaluos de la Entidad Avalista con el número **0182001172900** y con el número de operación **8992-988-173802000001**.

En Madrid, a 23 de diciembre de 2025.

BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.
Por Poder,



D. Miguel Castillo Gutiérrez



D. Miguel Calvo Ibbitson

DILIGENCIA DE INTERVENCIÓN

Con mi intervención, ROCÍO RODRÍGUEZ MARTÍN, Notario de Madrid y de su Ilustre Colegio, en cuanto a la identidad, capacidad, legitimación y consentimiento prestado al contenido del presente aval por "BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.", domiciliada en Bilbao, Plaza de San Nicolás, número 4; constituida por tiempo indefinido, con la denominación de "Banco Bilbao Vizcaya, S.A." en virtud de escritura de fusión de los Bancos "Banco de Bilbao, S.A." y "Banco de Vizcaya, S.A.", formalizada en escritura autorizada el día 1 de Octubre de 1.988, por el Notario de Bilbao, Don José María Arriola Arana, con el número 4.350 de orden de su protocolo, mediante escritura de fusión por absorción la Entidad "Banco Bilbao Vizcaya, S.A." ha absorbido a la Entidad "Argentaria, Caja Postal, Banco Hipotecario, S.A." (como absorbida y, por tanto, extinguida), adoptando su actual denominación de "BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A." mediante escritura otorgada en Bilbao, el día 25 de Enero de 2.000, ante el Notario Don José María Arriola Arana, con el número 149 de orden de su protocolo.- Inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya, al folio 183, libro 1.545, de la Sección 3ª de sociedades, tomo 2.083, hoja número 14.741, inscripción 1ª, en cuanto a su constitución; folio 49, libro 1.657, sección 3ª de sociedades, tomo 2.227, hoja número BI-17-A, inscripción 156ª y en cuanto a la fusión actual, causó la inscripción 1.035ª de la señalada hora del Registro Mercantil de Vizcaya, y asimismo ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 13.554, folio 141, Sección 8, hoja número M-21.228, inscripción 344-M.-





1Y6820112

06/2025

C.I.F. A-48/265169; debidamente representada por DON MIGUEL CALVO IBBITSON, mayor de edad, de nacionalidad española, empleado de banca, con D.N.I./N.I.F. número [REDACTED] y DON MIGUEL CASTILLO GUTIERREZ mayor de edad, de nacionalidad española, empleado de banca, con D.N.I./N.I.F. número [REDACTED] en virtud de los poderes conferidos a su favor por su representada sociedad, que aseguran vigentes, en cuanto a Don Miguel Calvo Ibbitson mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid Don Carlos Rives Gracia, el día 25 de abril de 2.005, con el número 1201 de orden de su protocolo, que consta debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya donde causo la inscripción 1.829ª de la hoja BI-17-A abierta a su representada entidad y en cuanto a Don Miguel Castillo Gutierrez mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid Don Ramón Corral Beneyto, el día 12 de septiembre de 2.007, con el número 3654 de orden de su protocolo, que consta debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya donde causo la inscripción 2.173ª de la hoja BI-17-A abierta a su representada entidad.-----

Manifiestan dichos comparecientes que sus facultades representacionales, continúan vigentes en todas sus partes y efectos, y que no ha variado la capacidad de su representada, y que no se ha producido a esta fecha modificación relativa a la denominación, objeto y domicilio, antes indicados.-----

A la vista del íntegro contenido de los documentos de representación reseñados, cuyas copias autorizadas tengo a la vista y, en cumplimiento del art. 98.1 de la Ley 24/2001, y con los efectos previstos en el párrafo 2º, hago constar que considero y califico a dichos comparecientes como suficientemente legitimados para intervenir, en la



0191



representación indicada, en este instrumento público por resultar, a mi juicio, que ostenta representación bastante para intervenir en el presente aval, en los términos y condiciones estipulados en el mismo.-----

Yo, el Notario, hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real de la sociedad que impone la Ley 10/2010, de 28 de abril, pues manifiestan los comparecientes que no es necesaria la identificación del titular real que impone la Ley 10/2010, de 28 de abril, de Prevención del Blanqueo de Capitales, pues la sociedad está exceptuada con arreglo a lo dispuesto en el artículo 4.2 (b) de la citada Ley y en el artículo 9.4 de su Reglamento aprobado por Real Decreto 304/2014, de 5 de mayo, por ser una entidad cotizada en un mercado regulado de la Unión Europea.-----

Este documento de aval consta de dos folios los cuales rubrico y sello con el de mi Notaria, y queda registrado en la Sección B de mi Libro-Registro de Operaciones, asiento 39, cuya expresión informática queda incorporada con el mismo número en el correspondiente Libro-Registro de Operaciones, Sección B electrónico.-----

Madrid, a veintitrés de diciembre de dos mil
veintidós.



ANEXO 13

Modelo de anuncio de la Oferta

ANUNCIO DE LA OFERTA PÚBLICA OBLIGATORIA DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES QUE FORMULA NEINOR DMP BIDCO, S.A.U. SOBRE LA TOTALIDAD DE LAS ACCIONES REPRESENTATIVAS DEL CAPITAL SOCIAL DE AEDAS HOMES, S.A.

La Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, la “CNMV”) ha autorizado con fecha [●] de [●] de 2026 la oferta pública de adquisición de acciones de carácter obligatorio (la “Oferta”) formulada por Neinor DMP BidCo, S.A.U. (“BidCo” o el “Oferente”) sobre la totalidad de las acciones representativas del capital social de Aedas Homes, S.A. (“Aedas”).

La Oferta se rige por 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”), por el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (el “Real Decreto 1066/2007”) y demás legislación aplicable.

La Oferta tiene la consideración de oferta obligatoria a efectos de lo dispuesto en el artículo 108 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 3 del Real Decreto 1066/2007.

El folleto explicativo de la Oferta (el “Folleto”) y sus anexos estarán disponibles en las páginas web de la CNMV (www.cnmv.es), de Aedas (www.aedashomes.com) y de Neinor Homes, S.A. (“Neinor” y, junto con sus filiales, el “Grupo Neinor”) (www.neinorhomes.com), al menos, a partir del día siguiente a la publicación del primero de los anuncios a los que se refiere el artículo 22.1 del Real Decreto 1066/2007.

El Oferente entregará gratuitamente una copia en papel del Folleto al inversor que lo solicite.

1. SOCIEDAD AFECTADA

La sociedad afectada es Aedas Homes, S.A., sociedad anónima de nacionalidad española con domicilio social en Paseo de la Castellana 130, 5ª planta, 28046 Madrid (España) y con NIF A-87586483.

El capital social de Aedas es de 43.700.000 euros y está dividido en 43.700.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, pertenecientes a una única clase y serie, totalmente suscritas y desembolsadas, y representadas por medio de anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponde a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (“Iberclear”) y sus entidades participantes. Las acciones de Aedas se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Barcelona, Bilbao, Madrid y Valencia (las “Bolsas de Valores Españolas”) desde el 20 de octubre de 2017 y no están admitidas a negociación en ningún otro mercado, ya sea este de carácter regulado o no regulado, de un Estado Miembro de la Unión Europea o de otro país tercero. Cada acción con derecho de voto presente o representada en la junta general de Aedas confiere un derecho de voto.

Para más información sobre Aedas, véase el apartado 1.3 del Folleto.

2. SOCIEDAD OFERENTE

El Oferente es Neinor DMP BidCo, S.A.U., sociedad anónima de nacionalidad española, con domicilio social en Paseo de la Castellana 20, 5ª planta, 28046 Madrid (España) y con NIF A-19497858. Su código LEI es 959800DLHX6K19T84H92. Las acciones del Oferente no cotizan en ningún mercado de valores.

El Oferente es una sociedad íntegramente participada, de forma indirecta, y controlada por Neinor, sociedad matriz de uno de los principales grupos promotores residenciales en España por número de viviendas entregadas, vendidas y en construcción. Las acciones de Neinor están admitidas a negociación en las Bolsas de Valores Españolas desde el 29 de marzo de 2017.

Ninguna persona física o jurídica ejerce ni puede ejercer el control sobre Neinor a los efectos de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores, en el artículo 42 del Código de Comercio y en el artículo 4 del Real Decreto 1066/2007. Tampoco se ha publicado ningún pacto parasocial relativo a Neinor, ni Neinor tiene constancia de la existencia de pactos parasociales de ningún tipo relativos a la sociedad.

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

3. ACUERDOS SOBRE LA OFERTA Y AEDAS

Ni el Oferente, ni Neinor DMP HoldCo. S.A.U., ni Neinor, ni ninguna sociedad del Grupo Neinor, ni ninguno de los miembros de sus respectivos órganos de administración, dirección y control, ni Orion European Real Estate Fund V, S.L.P. ("Orion"), ni Stoneshield Holding, S.à r.l. ("Stoneshield"), ni Welwel Investments Ltd. ("Welwel"), son parte de ningún acuerdo o pacto de ninguna naturaleza en relación con la Oferta o Aedas, con accionistas de Aedas, titulares de instrumentos financieros sobre acciones de Aedas, la propia Aedas o cualquiera de los miembros de sus órganos de administración, dirección o control, ni se ha reservado ninguna ventaja a los accionistas de Aedas ni a ninguno de los miembros de su consejo de administración.

En particular, Aedas no tiene ningún acuerdo ni obligación de aceptar la Oferta ni ningún compromiso de venta o de transmisión de cualquier naturaleza de las acciones que mantiene en autocartera, ni con el Oferente ni con Neinor ni con ninguna sociedad del Grupo Neinor ni, conforme al leal saber y entender del Oferente, tras realizar las comprobaciones oportunas, con Orion, Stoneshield, o Welwel, ya sea de forma directa o indirecta.

Para más información, véase el apartado 1.5 del Folleto.

4. ACCIONES DE AEDAS PERTENECIENTES AL GRUPO NEINOR

Neinor es titular, indirectamente a través del Oferente, de 34.610.761 acciones representativas del 79,20% del capital social y de los derechos de voto de Aedas. Las acciones de Aedas titularidad del Oferente se encuentran pignoras, en virtud de una prenda de primer rango, a favor de los bonistas de la emisión de bonos senior garantizados realizada por el Oferente el pasado 19 de diciembre de 2025 para financiar la oferta pública voluntaria de adquisición de acciones de Aedas formulada por el Oferente, que fue autorizada por la CNMV el 26 de noviembre de 2025 y que se liquidó el pasado 22 de diciembre de 2025 (la "Oferta Inicial").

5. OPERACIONES CON ACCIONES DE AEDAS

La única operación realizada por el Oferente con acciones de Aedas u otros valores o instrumentos que den derecho a su suscripción o adquisición entre el 22 de diciembre de 2024 (fecha correspondiente a los 12 meses anteriores a la solicitud de autorización de la Oferta) y hasta la fecha del presente anuncio, es la adquisición de 34.610.761 acciones representativas del 79,20% del capital social de Aedas, con fecha 22 de diciembre de 2025, con motivo de la liquidación de la Oferta Inicial.

Ni el Oferente, ni Neinor, ni ninguna sociedad del Grupo Neinor ha celebrado ningún otro acuerdo con ninguna persona para adquirir, directa o indirectamente, por sí o por persona interpuesta, o de forma concertada, acciones de Aedas, ni en la Oferta ni al margen de la Oferta hasta la fecha de publicación del resultado de la Oferta. No obstante, el Oferente se reserva el derecho a adquirir valores de Aedas en cualquier momento al margen de la Oferta, si bien reconoce que, en virtud del artículo 32 del Real Decreto 1066/2007, dicha adquisición determinaría la obligación de comunicar la adquisición a la CNMV en el mismo día, indicando los precios pagados o acordados.

Para más información sobre las operaciones con acciones de Aedas, véase el apartado 1.7 del Folleto.

6. VALORES A LOS QUE SE DIRIGE LA OFERTA

La Oferta se dirige a la totalidad del capital social de Aedas, representado por 43.700.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, pertenecientes a una única clase y serie, totalmente suscritas y desembolsadas. Se excluyen de la Oferta las 34.610.761 acciones de Aedas, representativas del 79,20% de su capital social, titularidad indirecta de Neinor, que se encuentran pignoradas e inmovilizadas con motivo de la Oferta y hasta su finalización. En consecuencia, la Oferta se dirige de forma efectiva a 9.089.239 acciones de Aedas, representativas de un 20,80% de su capital social, que no son titularidad del Oferente ni han sido inmovilizadas con motivo de la Oferta.

7. CONTRAPRESTACIÓN OFRECIDA

La Oferta se formula como una compraventa de acciones. La contraprestación de la Oferta es de 24 euros por acción de Aedas y se pagará íntegramente en efectivo.

Dado que Neinor no promoverá la realización por Aedas de ninguna distribución a sus accionistas antes de la publicación del resultado de la Oferta en los boletines de cotización de las Bolsas de Valores Españolas, el precio de la Oferta no se verá ajustado.

El Oferente considera que el precio de la Oferta de 24 euros por acción tiene la consideración de precio equitativo a los efectos previstos en el artículo 9 del Real Decreto 1066/2007, puesto que:

- (i) el precio de la Oferta es superior al precio más elevado pagado o acordado por el Oferente por las acciones de Aedas durante los 12 meses previos a la solicitud de autorización de la Oferta, que fue de 21,335 euros por acción y se corresponde con (a) el precio pagado por Neinor a Castllake en virtud del compromiso de formulación y aceptación de la Oferta Inicial, suscrito tras la finalización de un proceso competitivo coordinado por el consejo de administración de Aedas y dirigido a facilitar la desinversión por Castllake de su participación mayoritaria en la

sociedad, ajustado por los dividendos pagados por Aedas en julio de 2025, y (b) el precio al que se liquidó la Oferta Inicial;

- (ii) Neinor no ha adquirido ni ha acordado adquirir acciones de Aedas adicionales a las indicadas en el punto (i) anterior;
- (iii) no existe ninguna compensación adicional al precio de la Oferta Inicial, ni al precio acordado en el compromiso de formulación y aceptación de la Oferta Inicial suscrito por Neinor y Castllake, ni al de la Oferta;
- (iv) no se ha acordado ningún aplazamiento en el pago del precio de la Oferta Inicial, ni en el precio acordado en el compromiso de formulación y aceptación de la Oferta Inicial suscrito por Neinor y Castllake, ni en el precio de la Oferta;
- (v) conforme a lo previsto en el artículo 9.4 c) del Real Decreto 1066/2007, el precio de la Oferta se corresponde con el límite inferior del rango de cotización de las acciones de Aedas el 13 de junio de 2025 (última sesión bursátil anterior al 15 de junio de 2025, fecha de suscripción del acuerdo de formulación y aceptación de la Oferta Inicial entre Neinor y Castllake, en virtud del cual Neinor se obligó a formular la Oferta Inicial y Castllake se obligó a aceptarla con la totalidad de su participación), que fue de 27,15 euros por acción, lo que equivale a un precio de 24 euros por acción una vez descontados los dividendos de 3,15 euros por acción pagados por Aedas en julio de 2025; y
- (vi) tampoco concurre ninguno de los restantes supuestos de hecho previstos el artículo 9.4 del Real Decreto 1066/2007 que pudieran dar lugar a la modificación del precio equitativo.

Para más información sobre el precio de la Oferta y su justificación véase el apartado 2.2 del Folleto.

8. CONDICIONES A LAS QUE ESTÁ SUJETA LA OFERTA

La efectividad de la Oferta no está sujeta a ninguna condición.

9. GARANTÍAS Y FINANCIACIÓN DE LA OFERTA

9.1. Garantías de la Oferta

De conformidad con lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1066/2007, el Oferente ha presentado ante la CNMV la documentación acreditativa de la constitución de las siguientes garantías que aseguran el cumplimiento íntegro de sus obligaciones de pago resultantes de la Oferta:

- (i) Depósito de efectivo: El Oferente ha presentado la documentación acreditativa de la constitución de un depósito de efectivo indisponible por importe de 118.141.736 euros en una cuenta abierta en Banco Santander, S.A.

- (ii) Avales bancarios: El Oferente ha presentado asimismo dos avales bancarios a primer requerimiento por un importe agregado de 100.000.000 euros distribuidos del siguiente modo:

Banco emisor	Importe (en euros)
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	50.000.000
Banco Santander, S.A.	50.000.000
Total	100.000.000

El importe conjunto del depósito de efectivo y de los referidos avales bancarios por un total de 218.141.736 euros garantizan en su totalidad el pago de la contraprestación máxima de la Oferta.

9.2. Financiación de la Oferta

Neinor y el Oferente financiarán la Oferta y los gastos relacionados con esta mediante los siguientes recursos:

- (i) Fondos propios y financiación corporativa de Neinor: Neinor y el Oferente disponen actualmente de 117 millones de euros en su balance para destinarlos al pago de la contraprestación de la Oferta y de gastos relacionados con esta. Dichos fondos proceden de: (i) las ampliaciones de capital ejecutadas en junio y octubre de 2025, por importe efectivo de 229 y 140 millones de euros, respectivamente; (ii) la ampliación de la emisión de bonos senior garantizados de Neinor, con un cupón del 5,875% y vencimiento el 15 de febrero de 2030, por importe nominal adicional de 100 millones de euros realizada en octubre de 2025; y (iii) la generación de caja de Neinor en el curso de su actividad.

La ejecución de las ampliaciones de capital, junto con la ampliación de su financiación corporativa y la generación de caja procedente de su actividad, han permitido a Neinor destinar un importe aproximado de 469 millones de euros a la financiación de la adquisición de Aedas.

De dicho importe máximo, Neinor y el Oferente han empleado un importe aproximado de 352 millones de euros a financiar el pago de la contraprestación de la Oferta Inicial y de otros gastos relacionados con esta. En consecuencia, Neinor y el Oferente disponen actualmente de 117 millones de euros para destinarlos a las finalidades anteriormente indicadas.

- (ii) Financiación ajena del Oferente: asimismo, el Oferente financiará un importe adicional máximo de aproximadamente 101 millones de euros, correspondiente a la contraprestación de la Oferta, mediante una emisión adicional de bonos senior garantizados “Serie A” con vencimiento el 31 de diciembre de 2029.

Los bonos “Serie A” fueron emitidos por el Oferente el pasado 19 de diciembre de 2025, por un importe nominal aproximado de 401 millones de euros, con la finalidad de financiar la Oferta Inicial, al amparo del contrato de emisión y compra de bonos (*note issuance and purchase commitment agreement*) suscrito con fecha 16 de junio de 2025 por el Oferente y Apollo Capital Solutions B.V., entre otros (el “Contrato de Emisión”), en virtud del cual (i) el Oferente se comprometió a promover la realización de las emisiones de bonos que se describen en este

apartado, y (ii) determinadas entidades gestionadas, asesoras o controladas por Apollo o sus filiales se comprometieron a suscribirlos íntegramente como bonistas iniciales. Los bonos “Serie A” se encuentran incorporados a negociación en el segmento de inversores cualificados del sistema multilateral de negociación de la Bolsa de Viena (Vienna MTF).

El 17 de diciembre de 2025, las partes del Contrato de Emisión acordaron modificar los términos del Contrato de Emisión con la finalidad de, entre otras, ampliar el importe nominal máximo de los bonos senior garantizados “Serie A”.

La emisión adicional de bonos “Serie A”, por importe nominal máximo de aproximadamente 101 millones de euros, se realizará, igualmente, al amparo del Contrato de Emisión y será fungible con la emisión actual de bonos “Serie A”. El Oferente solicitará la incorporación a negociación de la emisión adicional de bonos “Serie A” en el segmento de inversores cualificados de la Bolsa de Viena (Vienna MTF).

Asimismo, el Contrato de Emisión prevé una emisión adicional de bonos senior garantizados “Serie B” por un importe nominal máximo de 262 millones de euros, que se destinará a la refinanciación parcial o al repago de parte del endeudamiento corporativo existente de Aedas y de su grupo.

Conforme a lo indicado en el apartado 4.4.2 del Folleto, el consejo de administración de Aedas aprobó en su sesión de 14 de enero de 2026, realizar la emisión de la Serie B de los bonos senior garantizados con el respaldo expreso de Neinor.

La financiación de la Oferta se describe con mayor detalle en los apartados 2.4.2, 2.4.3, 2.4.4 y 2.4.5 del Folleto.

10. FINALIDAD DE LA OPERACIÓN

10.1. Finalidad de la Oferta

El Oferente formula la presente Oferta de carácter obligatorio por haber alcanzado Neinor el control de Aedas, a los efectos del artículo 4 del Real Decreto 1066/2007, con motivo de la liquidación de la Oferta Inicial, sin que esta hubiera sido aceptada por titulares de valores que representen al menos el 50% de los derechos de voto a los que se dirigía, excluyendo del cómputo los derechos de voto correspondientes a Castllake, con quien el Oferente suscribió un acuerdo de formulación y aceptación de la Oferta inicial.

Tras la liquidación de la Oferta Inicial, Neinor alcanzó una participación del 79,20% en el capital social de Aedas y, por tanto, una participación de control. A través de la presente Oferta, Neinor pretende aumentar su participación en Aedas con la finalidad de alcanzar el mayor porcentaje posible de su capital social. A tal efecto, la presente Oferta permitirá a los restantes accionistas de Aedas que así lo deseen transmitir al Oferente todas o parte de sus acciones a un precio que tiene la consideración de precio equitativo.

La adquisición de Aedas promovida por Neinor no tiene como finalidad facilitar una operación de fusión posterior entre ambas sociedades. Neinor tiene la intención de que Aedas mantenga su personalidad

jurídica propia como una filial del Grupo Neinor, sin perjuicio de que se promuevan actuaciones tendentes a garantizar el alineamiento de las actividades y procesos de Aedas con las políticas de gestión del Grupo Neinor en los términos descritos en el presente apartado.

La presente Oferta no es de exclusión y Neinor no tiene la intención de promover la exclusión de negociación de las acciones de Aedas, salvo que se den los requisitos para las compraventas forzosas. En el supuesto de que no se den tales requisitos, Neinor valorará la conveniencia de mantener a Aedas como sociedad cotizada o de promover una oferta de exclusión —que deberá ajustarse a lo previsto en el Real Decreto 1066/2007—, siempre que ello no suponga la realización de una oferta a un precio superior al de la Oferta.

Para más información, véase el apartado 4.1 del Folleto.

10.2. Planes estratégicos e intenciones sobre las actividades futuras y la localización de los centros de actividad de Aedas

Tras la autorización de la Oferta, Aedas continuará operando como filial del Grupo Neinor, manteniendo su personalidad jurídica propia, sin que Neinor vaya a promover una fusión entre ambas entidades.

El Oferente no tiene previsto cambiar sustancialmente la naturaleza de las actividades que desarrolla Aedas en la actualidad. No obstante, prevé que dichas actividades se adapten progresivamente para alinearse con las políticas corporativas del Grupo Neinor, en condiciones similares a las aplicables al resto de filiales. Esta adaptación se realizará tras un proceso de revisión exhaustiva de las posibles oportunidades de optimización, reconociendo la especial relevancia operativa de Aedas dentro del grupo. Esta adaptación podrá incluir, entre otros aspectos, la aplicación de los procedimientos comunes de *reporting* financiero y control interno, así como la integración en las políticas de sostenibilidad y *compliance* del grupo. En el largo plazo, podría además contemplarse la armonización de procesos de contratación y compras, y la adopción de criterios comerciales y de marketing alineados con los del Grupo Neinor.

Para más información, véase el apartado 4.2 del Folleto.

10.3. Planes estratégicos e intenciones respecto al mantenimiento de los puestos de trabajo y condiciones laborales del personal y directivos de Aedas

La adquisición de Aedas supone, para el Grupo Neinor, duplicar el tamaño de su cartera actual de proyectos, que pasa de las 23.000 unidades gestionadas con carácter previo a un total de 43.200 unidades bajo gestión.

Dada la dimensión y relevancia de Aedas para el Grupo Neinor, la Sociedad considera que la plantilla y las capacidades industriales de Aedas constituyen un activo estratégico fundamental para garantizar la continuidad de las operaciones y el desarrollo de su plan de negocio. Al mismo tiempo, Neinor considera prioritario asegurar una supervisión y un control efectivos de las operaciones de Aedas, así como la optimización de sus estructuras organizativas y sus operaciones.

En atención a lo anterior, Neinor tiene la intención de reorganizar los órganos de gobierno y de dirección de Aedas, así como llevar a cabo una profunda revisión de las estructuras organizativas, los recursos

disponibles y las condiciones laborales existentes de Aedas con el objetivo de identificar duplicidades y potenciales oportunidades de optimización. Como resultado de dicha revisión, que comenzará tras la autorización de la Oferta, podrán producirse ajustes en la plantilla de Aedas o en las condiciones de trabajo, sin que se hayan identificado necesidades específicas de ajuste.

Para más información, véase el apartado 4.3 del Folleto.

10.4. Planes relativos a la utilización o disposición de activos de Aedas y variaciones previstas en su endeudamiento financiero neto

En cuanto a la utilización de los activos de Aedas, el Oferente pretende enfocar sus esfuerzos en el desarrollo de los activos que conforman la cartera de proyectos de Aedas, asegurando su alineamiento con las políticas corporativas del Grupo Neinor, con el fin de optimizar su cartera y asegurar su carácter atractivo para el comprador y el inversor.

En este sentido, el Oferente tiene previsto continuar con el desarrollo de las promociones que actualmente integran la cartera de activos de Aedas, que comprenden cerca de 20.000 unidades distribuidas por distintas zonas del territorio nacional en diversas fases de desarrollo, mediante la asignación de recursos que aseguren la consolidación y ampliación de dichos activos, priorizando aquellos que presenten un potencial de rentabilidad superior.

El principal endeudamiento corporativo de Aedas y de su grupo, consiste en la emisión de bonos senior garantizados realizada el 12 de mayo de 2021 por Aedas Homes Opco, S.L.U., filial íntegramente participada de Aedas, por un importe nominal de 325 millones de euros y con vencimiento en 2026. El saldo nominal vivo de los bonos asciende a 255 millones de euros.

El consejo de administración de Aedas aprobó, en su sesión celebrada el 14 de enero de 2026, promover una operación de amortización anticipada de los bonos senior garantizados en circulación.

La operación de amortización anticipada se financiará con cargo a los recursos que se obtengan de la emisión de obligaciones senior Serie B prevista en el Contrato de Emisión que llevará a cabo Aedas por un importe nominal máximo de 262 millones de euros.

Asimismo, el endeudamiento corporativo de Aedas y su grupo se compone de: (i) el programa de pagarés denominado "*AEDAS HOMES 2024 Commercial Paper Notes Program*", cuyo importe nominal vivo a 31 de diciembre de 2025 asciende aproximadamente a 23 millones de euros; (ii) una póliza corporativa por importe aproximado de 443 miles de euros a 30 de septiembre de 2025; y (iii) una línea de crédito por un importe máximo de 2 millones de euros, de la que se ha dispuesto aproximadamente de 1,9 millones de euros a 30 de septiembre de 2025.

Neinor promoverá que Aedas atienda el servicio ordinario y el repago del endeudamiento corporativo anterior en los términos previstos en la correspondiente documentación financiera, haciendo uso de la caja generada por Aedas y de los fondos restantes de la emisión de bonos de la Serie B que no se utilicen para la amortización anticipada de los bonos senior garantizados. Neinor no tiene planes para refinanciar el referido endeudamiento de Aedas, más allá de lo indicado anteriormente.

Para más información, véanse los apartados 4.4.1 y 4.4.2 del Folleto.

10.5. Planes relativos a la emisión de valores de Aedas

Al margen de lo descrito en el apartado 10.4 anterior relativo a la emisión de los bonos “Serie B” con la finalidad principal de promover la recompra y amortización anticipada de los bonos senior garantizados emitidos por Aedas Homes OpCo, S.L.U., Neinor no tiene planes para emitir valores, ya sean participativos o no, de Aedas o de sus filiales tras la autorización de la Oferta.

10.6. Reestructuraciones societarias de cualquier naturaleza previstas

En el supuesto de que se alcancen los umbrales para las compraventas forzosas y de que el Oferente adquiera el 100% de capital social de Aedas, Neinor promoverá una fusión inversa del Oferente con Aedas con el fin de simplificar la estructura societaria resultante, si bien ni el consejo de administración ni la junta general de accionistas de Neinor han adoptado todavía los acuerdos en relación con la fusión. En caso de no alcanzarse los referidos umbrales, Neinor no tiene planes o intenciones de promover la fusión de Aedas y el Oferente.

Al margen de lo anterior, Neinor no ha identificado la necesidad de llevar a cabo ninguna reestructuración societaria y no tiene previsto promover la realización de ninguna reestructuración de este tipo que afecte a Aedas o a sus filiales. En particular, Neinor no tiene previsto promover una fusión entre Aedas y Neinor.

Sin perjuicio de lo anterior, el Oferente llevará a cabo una revisión exhaustiva de la estructura societaria y corporativa de Aedas y del grupo que encabeza tras la autorización de la Oferta con el objetivo de analizar la conveniencia de realizar los ajustes y reestructuraciones correspondientes para la simplificación y optimización de Aedas y su grupo.

10.7. Política de dividendos y remuneración al accionista de Aedas

Tras la adquisición, Neinor promoverá que Aedas realice distribuciones a sus accionistas en función de las necesidades y objetivos globales del Grupo Neinor. En particular, a los efectos de adoptar una decisión sobre la realización de dichas distribuciones (ya sea mediante el reparto de dividendos, de prima emisión u otras distribuciones a accionistas), se atenderá principalmente a los siguientes factores:

- (i) el grado de cumplimiento de los objetivos de entrega de viviendas por parte de Aedas y de sus filiales conforme a lo previsto en los planes de negocio vigentes en cada momento;
- (ii) las obligaciones derivadas del pago de cupones y la amortización del principal de los bonos Serie B;
- (iii) las necesidades de reinversión de Aedas y de sus filiales, tanto en circulante como en *capex*;
- (iv) los niveles de apalancamiento de Aedas y de sus filiales, tanto a los efectos del Contrato de Emisión como a los efectos del resto de financiaciones corporativas de Aedas y de sus filiales;
- (v) la disponibilidad por parte del Oferente de recursos procedentes de la actividad de Neinor o de fuentes de financiación de Neinor, para hacer frente al pago de cupones y a la amortización del

principal de los bonos Serie A, consistente en un pago anual de 122 millones de euros más el cupón correspondiente comenzando en diciembre de 2026; y

- (vi) la disponibilidad por parte de Neinor de recursos adicionales procedentes de otras fuentes de financiación para dar cumplimiento a sus objetivos de retribución al accionista conforme a lo indicado en el apartado 10.12.

A parte de lo anterior, Neinor no tiene planes ni intenciones en relación con la futura política de retribución al accionista de Aedas, la cual dependerá de la valoración que se haga en cada momento de los factores anteriores. En este sentido, la ratio de *pay-out* de la política de remuneración del accionista de Aedas tras la autorización de la Oferta podrá ser inferior, igual o superior a la actual.

Para más información, véase el apartado 4.7 del Folleto.

10.8. Planes relativos a los órganos de administración, dirección y control de Aedas

El Oferente pretende designar tras la autorización de la Oferta a una mayoría de consejeros en los términos que se indican a continuación.

Con fecha 17 de diciembre de 2025, tras la aceptación de la Oferta Inicial por Castlelake en ejecución del acuerdo alcanzado con Neinor y la dimisión de D. Eduardo D'Alessandro Cishek como consejero de Aedas en representación de Castlelake, el consejo de administración de Aedas acordó nombrar, a través del procedimiento de cooptación, a D. Jordi Argemí García como consejero de la sociedad a iniciativa de Neinor.

Tras la autorización de la Oferta, el Oferente tiene previsto reducir a seis el número de miembros que integran el consejo de administración de Aedas y nombrar a un número de consejeros que representen su participación mayoritaria en el capital de Aedas. De esta forma, el consejo de administración de Aedas pasará a estar compuesto por: (i) cuatro consejeros nombrados a propuesta del Oferente (incluido el consejero D. Jordi Argemí García nombrado a través del procedimiento de cooptación tras la finalización de la Oferta Inicial), uno de los cuales ocupará el cargo de consejero delegado y tendrá, por tanto, la consideración de consejero ejecutivo; y (iii) dos consejeros independientes, que cumplirán con lo previsto en el artículo 529 *duodecies* de la Ley de Sociedades de Capital.

Con dicha finalidad, el Oferente promoverá la celebración de una reunión del consejo de administración de Aedas inmediatamente después de la sesión en la que se apruebe la formulación del informe sobre la Oferta previsto en el artículo 24 del Real Decreto 1066/2007, para proceder a la aprobación de las modificaciones en su composición antes indicadas. El nombramiento de los nuevos consejeros se producirá, en la referida reunión, a través del procedimiento de cooptación, mediante la cobertura de las vacantes que está previsto que se produzcan como consecuencia de las dimisiones que se presentarán en dicha sesión. Neinor tiene la intención de que los dos consejeros independientes sean consejeros actuales de Aedas. En esa misma reunión, el consejo de administración de Aedas acordará el nombramiento del nuevo consejero delegado de entre los consejeros dominicales nombrados a propuesta del Oferente, momento a partir del cual pasará a estar adscrito a la categoría de consejero ejecutivo.

En relación con el cumplimiento de las recomendaciones de la CNMV en materia de gobierno corporativo de sociedades cotizadas, el Oferente considera que la nueva composición del consejo de administración se ajustará a lo previsto en las recomendaciones correspondientes del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas.

En el supuesto de que se cumplan los requisitos para exigir las compraventas forzosas y las acciones de Aedas queden excluidas de negociación de las Bolsas de Valores Españolas, el Oferente modificará igualmente la composición del órgano de administración de Aedas, que pasará a estar formado por seis consejeros nombrados, todos ellos, a propuesta del Oferente.

Para más información, véase el apartado 4.8 del Folleto.

10.9. Previsiones relativas a la modificación de los estatutos de Aedas

Tras la autorización de la Oferta, el Oferente promoverá la modificación del ejercicio social de Aedas con el fin de hacerlo coincidir con el año natural y alinearlos con el ejercicio social de Neinor, fijando el 1 de enero de cada año como fecha de inicio del ejercicio social y el 31 de diciembre de cada año como fecha de cierre, previéndose un ejercicio irregular que comience el 1 de abril de 2026 y que finalice el 31 de diciembre de 2026.

A tal fin, el Oferente promoverá las modificaciones pertinentes en los estatutos sociales de Aedas para la consecución de los objetivos indicados en la junta general de accionistas que se convoque inmediatamente tras la autorización de la Oferta.

Para más información, véase el apartado 4.9 del Folleto.

10.10. Intenciones respecto a la cotización de las acciones de Aedas y el ejercicio del derecho de 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 Aedas (squeeze-out) al precio al que se liquide la Oferta (ajustado, en su caso, como consecuencia del reparto de dividendos o la realización de otras distribuciones a los accionistas de Aedas).

La ejecución de la operación de venta forzosa resultante del ejercicio del referido derecho dará lugar, de conformidad con los artículos 47 y 48 del Real Decreto 1066/2007 y disposiciones relacionadas, a la exclusión de cotización de Aedas de las Bolsas de Valores Españolas. Dicha exclusión será efectiva a partir de la liquidación de la operación de venta forzosa.

En el caso de que la Oferta se liquide sin que se cumplan los requisitos para el ejercicio de las compraventas forzosas, el Oferente analizará la conveniencia de (i) mantener las acciones de Aedas admitidas a cotización; o (ii) promover la exclusión de negociación de las acciones de Aedas mediante una oferta de exclusión de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley del Mercado de Valores —cuyo precio deberá cumplir con lo dispuesto en los apartados 5 y 6 del artículo 10 del Real

Decreto 1066/2007—, siempre y cuando el precio al que deba ser formulada dicha oferta de exclusión no sea superior al precio de la Oferta.

Para más información, véase el apartado 4.10 del Folleto.

10.11. Intenciones relativas a la transmisión de valores de Aedas

Neinor no tiene previsto transmitir total o parcialmente la participación que adquiriera en Aedas ni en sus sociedades dependientes y no hay ningún acuerdo con ningún tercero relativo a la transmisión de las acciones de Aedas que sean propiedad del Oferente tras la Oferta.

10.12. Informaciones contenidas en el presente capítulo relativas al Oferente y al Grupo Neinor

Las informaciones contenidas en el capítulo 4 del Folleto en relación con el Oferente y el Grupo Neinor y el impacto de la Oferta Inicial y de la Oferta en las principales magnitudes financieras del Grupo Neinor se describen en los apartados 4.12 y 4.13 del Folleto.

Para más información, véanse los apartados 4.12 y 4.13 del Folleto.

11. PROCEDIMIENTO DE ACEPTACIÓN Y LIQUIDACIÓN

11.1. Plazo de aceptación de la Oferta

El plazo de aceptación de la Oferta es de 29 días naturales contados a partir del día hábil bursátil siguiente a la fecha de publicación del primero de los anuncios a los que se refiere el artículo 22 del Real Decreto 1066/2007, que se publicarán: (i) en los boletines de cotización de las Bolsas de Valores Españolas; y (ii) en un periódico de difusión nacional (excluyendo la prensa digital).

Se tomará como fecha de publicación de los anuncios en los boletines de cotización la fecha de la sesión bursátil a la que estos se refieran.

A los efectos del cómputo del referido plazo de 29 días naturales, se incluirán tanto el día inicial como el último día del plazo. Si el primer día del plazo fuese inhábil bursátil, el plazo de aceptación se iniciará el primer día hábil bursátil siguiente. Si el último día del plazo fuera inhábil bursátil, el plazo de aceptación se extenderá hasta el primer día hábil bursátil siguiente. El plazo de aceptación finalizará, en todo caso, a las 23:59 horas del último día del plazo de aceptación.

El Oferente podrá ampliar el plazo de aceptación de la Oferta una o más veces de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23 del Real Decreto 1066/2007, siempre que no se rebase el límite máximo de 70 días naturales y que la prórroga se comunique a la CNMV con carácter previo. El Oferente deberá anunciar la ampliación del plazo de aceptación, en su caso, en los mismos medios en los que hubiera publicado la Oferta, con una antelación mínima de tres días naturales a la fecha de terminación del plazo de aceptación inicial, o de la correspondiente prórroga, indicando las circunstancias que la motivan.

11.2. Formalidades que deben cumplir los destinatarios de la Oferta para manifestar su aceptación, así como la forma y plazo en el que recibirán la contraprestación

11.2.1. *Declaraciones de aceptación*

Las declaraciones de aceptación de la Oferta por parte de los accionistas de Aedas se realizarán de acuerdo con el procedimiento señalado en el Folleto.

Las declaraciones de aceptación remitidas por los destinatarios de la Oferta con posterioridad al último día del plazo de aceptación no serán válidas por lo que no se computarán en el resultado de la Oferta.

Las declaraciones de aceptación de la Oferta por parte de los accionistas de Aedas únicamente se admitirán desde el primer día del plazo de aceptación hasta el último, ambos incluidos.

Las declaraciones de aceptación de la Oferta serán revocables en cualquier momento antes del último día de dicho plazo y carecerán de validez si se someten a condición, de conformidad con lo previsto en el artículo 34 del Real Decreto 1066/2007. Asimismo, carecerán de validez las instrucciones de aceptación referidas a acciones cuyas fechas de contratación sean posteriores al último día del plazo de aceptación de la Oferta y aquellas declaraciones de aceptación remitidas por los destinatarios de la Oferta fuera de dicho plazo.

11.2.2. *Procedimiento de aceptación de la Oferta*

Los accionistas de Aedas que deseen aceptar la Oferta deberán dirigirse a la entidad en la que tengan sus acciones depositadas y manifestar por escrito ante esta su declaración de aceptación de forma presencial, por medios electrónicos o por cualesquiera otros medios admitidos por las entidades depositarias.

Los destinatarios de la Oferta podrán aceptarla, respecto de la totalidad o parte de las acciones de Aedas de las que sean titulares, desde el primer día del plazo de aceptación de la Oferta hasta el último, ambos incluidos. Toda declaración de aceptación deberá comprender, al menos, una acción de Aedas.

Las acciones respecto de las que se acepte la Oferta deberán comprender todos los derechos políticos y económicos, cualquiera que sea su naturaleza, que les sean inherentes. Dichas acciones deberán ser transmitidas (i) con todos los derechos económicos y políticos que les correspondan, (ii) libres de cargas y gravámenes y de derechos a favor de terceros que limiten sus derechos políticos y económicos o su libre transmisibilidad, y (iii) por persona legitimada para transmitir las según los asientos del correspondiente registro contable, de forma que el Oferente adquiera la propiedad irrevocable sobre las acciones de acuerdo con lo establecido en el artículo 11 de la Ley del Mercado de Valores.

De conformidad con lo establecido en el artículo 34.2 del Real Decreto 1066/2007, durante el plazo de aceptación de la Oferta, las entidades depositarias que reciban las declaraciones de aceptación de los destinatarios de la Oferta remitirán diariamente al Oferente, a través del representante designado a estos efectos que se indica a continuación, y a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Españolas, de forma globalizada, los datos relativos al número de acciones comprendidas en las declaraciones de aceptación

presentadas, tanto si se trata de aceptaciones que los interesados les hayan hecho llegar directamente, como si se refieren a aceptaciones cursadas a través de una entidad participante en Iberclear.

Las entidades que hubieran comunicado declaraciones globales válidas de aceptación de destinatarios de la Oferta que, con posterioridad, revoquen sus aceptaciones deberán presentar nuevas declaraciones globales que modifiquen y sustituyan a las anteriores.

Las declaraciones de aceptación remitidas por los destinatarios de la Oferta con posterioridad al último día del plazo de aceptación no serán válidas por lo que se rechazarán y no se computarán como aceptación ni por lo tanto en el resultado de la Oferta.

El representante del Oferente a los efectos de las comunicaciones de dichas declaraciones de aceptación y sus datos son los siguientes:

Banco Santander, S.A.

C/ Juan Ignacio Luca de Tena 11-13, 28027 Madrid (España)

Correo electrónico: emisores.madrid@gruposantander.com

El Oferente y las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores Españolas facilitarán a la CNMV, cuando esta lo solicite, información sobre las declaraciones de aceptación recibidas y no revocadas de las que tenga conocimiento.

Una vez finalizado el plazo de aceptación y dentro del plazo establecido en la instrucción operativa emitida y publicada por las Bolsas de Valores Españolas, las aceptaciones válidas de la Oferta serán cursadas por las entidades receptoras a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores Españolas a través de las entidades depositarias participantes en Iberclear en las que se encuentren depositadas las acciones correspondientes, quienes se encargarán de recoger dichas aceptaciones por escrito, de forma presencial, por medios electrónicos o por cualesquiera otros medios admitidos por las entidades depositarias, y responderán, de acuerdo con sus registros de detalle, de la titularidad y tenencia de las acciones a las que se refieran las aceptaciones, así como de la inexistencia de cargas y gravámenes o derechos de terceros que limiten los derechos políticos o económicos de dichas acciones o su libre transmisibilidad.

Las declaraciones de aceptación de los titulares de acciones de Aedas se acompañarán de la documentación suficiente para que se pueda proceder a la transmisión de dichas acciones y deberán incluir todos los datos identificativos exigidos por la normativa aplicable para este tipo de operaciones, que a título enunciativo y no limitativo serán: (i) nombre completo o denominación social; (ii) domicilio; y (iii) número de identificación fiscal o, en caso de accionistas que no sean residentes en España y no tengan un número de identificación fiscal español, su número de pasaporte o identificación, nacionalidad y lugar de residencia.

En ningún caso el Oferente aceptará acciones cuya fecha de contratación sea posterior al último día del plazo de aceptación de la Oferta ni declaraciones de aceptación remitidas por los destinatarios de la Oferta fuera de dicho plazo. Es decir, la fecha de contratación de aquellas acciones que se ofrezcan en

venta deberá haber tenido lugar no más tarde del último día del plazo de aceptación de la Oferta y las declaraciones de aceptación deberán ser remitidas por los destinatarios de la Oferta, asimismo, en dicho plazo como máximo.

Todo lo anterior se refiere a las aceptaciones de los titulares de acciones de Aedas y al papel de las entidades financieras y entidades de servicios de inversión que las reciben en primer lugar. No afecta, por tanto, a los flujos de información subsiguientes entre las entidades que las reciben, los custodios, los participantes de Iberclear y las infraestructuras del mercado para realizar los procesos necesarios para la comunicación a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores Españolas del detalle de las aceptaciones que resulten de las declaraciones u órdenes de aceptación.

La información sobre el número de aceptaciones presentadas, según lo dispuesto en el artículo 35.2 del Real Decreto 1066/2007, podrá ser obtenida por los interesados durante el plazo de aceptación de la Oferta, previa solicitud e identificación completa del solicitante, incluyendo la información sobre su participación en el capital de Aedas, bien en el domicilio del Oferente, bien en el de su representante (esto es, Banco Santander, S.A.).

Se recuerda a los miembros del mercado que intervengan en las operaciones por cuenta de los accionistas aceptantes, así como a las entidades depositarias de las acciones, la obligación de presentar diariamente a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores Españolas correspondientes y al Oferente (a través de su representante, Banco Santander, S.A.) las aceptaciones manifestadas durante el plazo de aceptación, de conformidad con el artículo 34.2 del Real Decreto 1066/2007.

11.2.3. Publicación del resultado de la Oferta

De conformidad con lo previsto en el artículo 36 del Real Decreto 1066/2007, transcurrido el plazo de aceptación previsto en el apartado 10.1 anterior, o el que resulte en caso de prórroga o modificación, y en un plazo que no excederá los siete días hábiles bursátiles desde esa fecha, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores Españolas publicarán el resultado de la Oferta en los boletines de cotización en los términos y sesión que indique la CNMV.

Se entenderá por fecha de publicación del resultado de la Oferta, la fecha de la sesión a la que se refieran los mencionados boletines de cotización en que se publique el resultado de la Oferta.

11.2.4. Intervención, liquidación y pago de la contraprestación de la Oferta

La adquisición de las acciones objeto de la Oferta se intervendrá y liquidará por Banco Santander en su condición de miembro de las Bolsas de Valores Españolas y como entidad participante en Iberclear e intermediario de la operación por cuenta del Oferente.

La liquidación de la Oferta y el pago del precio de la acción se realizará de conformidad con el artículo 37 del Real Decreto 1066/2007, siguiendo el procedimiento establecido al efecto por Iberclear, considerándose como fecha de contratación de la correspondiente operación bursátil la de la sesión a que se refieran los boletines de cotización de las Bolsas de Valores Españolas que publiquen el resultado de la Oferta.

11.3. Gastos de aceptación y liquidación de la Oferta

Los titulares de las acciones de Aedas que acepten la Oferta a través de Banco Santander, S.A. no soportarán los gastos de corretaje derivados de la intervención de un miembro del mercado en la compraventa, ni los cánones de liquidación de Iberclear, ni los de contratación de las Bolsas de Valores Españolas, que serán satisfechos íntegramente por el Oferente.

En el supuesto de que intervengan por cuenta del accionista aceptante de la Oferta otros miembros del mercado distintos de Banco Santander, S.A., los gastos de corretaje y demás gastos de la parte vendedora en la operación —entre los que se incluyen los cánones de liquidación de Iberclear y los de contratación de las Bolsas de Valores Españolas— serán a cargo del accionista aceptante.

Los gastos en los que incurra el Oferente para la adquisición de las acciones y su liquidación serán satisfechos por el Oferente.

El Oferente no se hará cargo, en ningún caso, de las eventuales comisiones y gastos que las entidades depositarias y administradoras de las acciones carguen a sus clientes por la tramitación de órdenes de aceptación de la Oferta y el mantenimiento de los saldos.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 33.5 del Real Decreto 1066/2007, en caso de que la Oferta quede sin efecto, una vez publicado el resultado negativo de esta quedarán sin efecto las aceptaciones que se hubieran presentado, corriendo a cargo del Oferente los gastos ocasionados a los accionistas de Aedas por la aceptación. Asimismo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 39.1 del Real Decreto 1066/2007, en caso de que la Oferta quede sin efecto por resultado negativo de la misma, las entidades o personas que hubieran recibido aceptaciones por cuenta del Oferente estarán obligadas a la devolución de los documentos acreditativos de la titularidad de los valores que les hubieran sido entregados por los accionistas aceptantes. Todos los gastos de la devolución serán por cuenta del Oferente.

Cualesquiera otros gastos distintos de los anteriormente reseñados serán asumidos por quien incurra en ellos.

11.4. Intermediario financiero que actúa por cuenta del Oferente en el procedimiento de aceptación y liquidación

El Oferente ha designado a Banco Santander, S.A. con domicilio social en Paseo de Pereda, 9-12, 39004 Santander (España), con número de identificación fiscal (NIF) A-39000013 y registrada en el Registro Mercantil de Santander, hoja 286, folio 64, como entidad encargada de la intermediación y liquidación de las operaciones de adquisición de acciones de Aedas que pudieran resultar de la Oferta.

Asimismo, Banco Santander, S.A. será la entidad encargada de la intervención y liquidación, en su caso, de la adquisición de acciones de Aedas que pudieran resultar de las operaciones de compraventa forzosa, de conformidad con lo establecido en el Folleto.

12. RESTRICCIÓN TERRITORIAL

La Oferta se formula exclusivamente en España y se dirige a todos los titulares de acciones de Aedas de acuerdo con los términos del Folleto y con sujeción a la legislación aplicable. Ni el Folleto ni su

contenido constituyen una extensión de la Oferta a los Estados Unidos de América, Australia, Canadá, Hong Kong, Japón, Sudáfrica, Suiza o cualquier otra jurisdicción en la que la presentación de la Oferta requiera la distribución o el registro de cualquier documentación adicional al Folleto, o el cumplimiento de la legislación aplicable de dicha jurisdicción.

Aquellos accionistas de Aedas que residan fuera de España y decidan aceptar la Oferta quedan informados de que pueden estar sujetos a restricciones y regulaciones legales diferentes a las previstas en la legislación española. Por lo tanto, será responsabilidad exclusiva de los accionistas residentes en el extranjero que decidan aceptar la Oferta el cumplimiento de la citada normativa, así como su correcta verificación, aplicabilidad y efectos.

En particular, la Oferta no se realiza, directa o indirectamente, en los Estados Unidos de América (incluyendo sus territorios y posesiones, cualquier estado de los Estados Unidos de América y el Distrito de Columbia) (los “Estados Unidos de América”), ya sea mediante el uso del sistema postal o de cualquier otro medio o instrumento de comercio interestatal o internacional (incluyendo, sin limitación, fax, teléfono o Internet), o a través de los mecanismos de las bolsas de valores de los Estados Unidos de América, sin perjuicio del derecho de los accionistas de Aedas, independientemente de su nacionalidad o país de residencia, a aceptar la Oferta de acuerdo con los términos incluidos en el Folleto. Por lo tanto, el Folleto no se distribuirá por ningún medio en los Estados Unidos de América.

Ni las copias del Folleto, ni sus anexos, ni la aceptación de la Oferta se enviarán a través del sistema postal, ni los mencionados documentos se distribuirán en, o se dirigirán a los Estados Unidos de América. Las personas que reciban dichos documentos no los distribuirán ni dirigirán a los Estados Unidos de América.

En Madrid, a [●] de enero de 2026

ANEXO 14

Carta de publicidad de la Oferta

Comisión Nacional del Mercado de Valores

Dirección General de Mercados

Edison, 4

28006 Madrid

España

Madrid, 23 de enero de 2026

RE: Carta relativa a la publicidad de la oferta pública obligatoria de adquisición que formula Neinor DMP BidCo, S.A.U. sobre la totalidad de las acciones de Aedas Homes, S.A.

Muy Sres. nuestros:

En relación con la publicidad de la oferta pública obligatoria de adquisición (la "**Oferta**") que formula Neinor DMP BidCo, S.A.U. (el "**Oferente**") sobre la totalidad de las acciones de Aedas Homes, S.A. ("**Aedas**"), cuya autorización fue solicitada en fecha 22 de diciembre de 2025 a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "**CNMV**"), les manifestamos que, al margen de los preceptivos anuncios a los que se refiere el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores, el Oferente tiene previsto:

- (i) difundir una nota de prensa en español y en inglés en la que se informe a los accionistas de Aedas, inversores y público en general de la autorización de la Oferta por la CNMV, de las características principales de la Oferta y de la duración del plazo de aceptación de la Oferta;
- (ii) remitir a los accionistas de Aedas, tras la publicación de los anuncios preceptivos, de una carta en español con el objeto de comunicar de forma individualizada la existencia, los principales términos y condiciones y el calendario de la Oferta;
- (iii) habilitar un *call center* operado por un tercero para informar a los accionistas de Aedas sobre la Oferta siguiendo un guion y un documento de preguntas y respuestas en español e inglés que serán empleados en llamadas con inversores institucionales e inversores minoristas; y
- (iv) publicar la documentación y otra información distribuida o publicada en relación con la Oferta, incluyendo la solicitud de autorización, el Folleto y sus anexos y las distintas comunicaciones de otra información relevante o información privilegiada en la página corporativa web de Neinor (www.neinor.com).

Asimismo, el Oferente contempla la posibilidad de realizar una campaña de publicidad en prensa escrita, medios digitales, emisoras de radio, redes sociales o páginas web que se desarrollaría durante el período de aceptación de la Oferta. En la campaña se señalarían las características básicas de la Oferta y los canales a través de los cuales se podrá obtener información sobre la misma, y se informaría sobre la publicación del folleto explicativo de la Oferta y sobre cómo obtenerlo.

Una vez que el Oferente haya adoptado una decisión definitiva en relación con cada material de publicidad de la Oferta a los que se refiere la presente carta, estos serán preparados siguiendo las indicaciones y criterios de la CNMV y estarán a su disposición con la suficiente antelación para permitir su revisión antes del comienzo de las actividades de difusión.

Al margen de lo anterior, el Oferente manifiesta que no tiene previsto desarrollar ningún otro tipo de difusión ni publicidad de cualquier otra forma en relación con la Oferta. Si, con posterioridad a la fecha de la presente carta, el Oferente decidiera realizar cualquier otro tipo de actividad adicional de publicidad, promoción y difusión en relación con la Oferta, lo pondrá en conocimiento de la CNMV a la mayor brevedad posible y remitirá a esta los documentos y materiales de publicidad que pretenda utilizar, y que se elaborarán siguiendo las indicaciones y criterios de la CNMV, estando igualmente a su disposición con la suficiente antelación para permitir su revisión antes del comienzo de las actividades de difusión.

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

Atentamente,

Neinor DMP BidCo, S.A.U.

P.p.



D. Francisco de Borja García-Egotxeaga Vergara