

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
Calle Edison 4
28006 Madrid
España

En Madrid, a 26 de noviembre de 2025

OFERTA PÚBLICA VOLUNTARIA DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES DE AEDAS HOMES, S.A.

Muy Sres. nuestros:

Adjunto les remitimos el folleto explicativo de la oferta pública voluntaria de adquisición de acciones de Aedas Homes, S.A. formulada por Neinor DMP BidCo, S.A.U., junto con todos los documentos anexos a dicho folleto explicativo.

El contenido del folleto explicativo (incluido el modelo de anuncio y los restantes anexos) coincide íntegramente con el de la última versión remitida al Registro de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Se autoriza la difusión del contenido del folleto explicativo y todos sus anexos, incluido el modelo de anuncio, a través de la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Atentamente,

Neinor DMP BidCo, S.A.U.

P.p.

P.p.

D. Francisco de Borja García-Egocheaga
Vergara

D. Jordi Argemí García

ANUNCIO DE LA OFERTA PÚBLICA VOLUNTARIA 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 noviembre de 2025 la oferta pública de adquisición de acciones de carácter voluntario (la “**Oferta**”) formulada por Neinor DMP BidCo, S.A.U. (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 es de tipo voluntario de conformidad con lo dispuesto en el artículo 117 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 13 del Real Decreto 1066/2007.

El folleto explicativo de la Oferta, junto con sus anexos, estará disponible 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.

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, 5^a planta, 28046 Madrid (España) y con NIF A87586483.

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, 5^a planta, 28046 Madrid (España) y con NIF A19497858. 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

El 15 de junio de 2025, tras la firma con carácter previo de un acuerdo de confidencialidad que permitió la realización de un ejercicio de revisión limitada a Neinor sobre Aedas, Neinor y el Oferente suscribieron con Hipoteca 43 Lux, S.à r.l. (“**Hipoteca 43**”), sociedad íntegramente participada por fondos gestionados por Castlelake L.P. (“**Castlelake**”) y titular de un 79,02% del capital social de Aedas, un compromiso irrevocable de formulación y aceptación de la Oferta, en virtud del cual: (i) el Oferente se comprometió a formular la Oferta; e (ii) Hipoteca 43 se comprometió a aceptarla con la totalidad de las acciones de Aedas de su titularidad.

Para más información sobre el compromiso irrevocable de formulación y aceptación de la Oferta suscrito entre el Oferente y Neinor con Hipoteca 43, véase el apartado 1.5 del Folleto.

4. 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. Las acciones de Aedas están admitidas a negociación en las Bolsas de Valores Españolas a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español.

5. CONTRAPRESTACIÓN OFRECIDA

La Oferta se formula como una compraventa de acciones. El precio de la Oferta es de 21,335 euros por acción de Aedas y se pagará íntegramente en efectivo.

La contraprestación inicial de la Oferta ascendía a 24,485 euros por acción en efectivo y el Oferente la redujo en 3,15 euros por acción (hasta 21,335 euros por acción) con efectos a partir del 9 de julio de 2025 como consecuencia de la distribución de los dividendos abonados por Aedas el 11 de julio de 2025.

El Oferente manifestó en el anuncio previo que consideraba que el precio de la Oferta constituía un precio equitativo por corresponderse con el precio acordado con una parte independiente como es Castlelake en virtud del referido compromiso irrevocable, suscrito tras la culminación de un proceso competitivo

coordinado por Aedas y dirigido a facilitar la desinversión por Castlelake de su participación mayoritaria en Aedas.

Neinor consideró que el referido precio podría tener la consideración de precio equitativo, por cuanto el proceso de adquisición se produjo en el contexto de un proceso competitivo, porque representa la referencia más apropiada del valor intrínseco de las acciones de Aedas, porque se correspondía con ese acuerdo para la compra a Castlelake, de acuerdo con el artículo 9.1 del Real Decreto 1066/2007, y porque se consideró que el artículo 9.4 c) del Real Decreto 1066/2007 podría no ser aplicable, dado que el precio de Aedas podría estar afectado por los rumores sobre el proceso de desinversión y las expectativas del mercado acerca del desenlace de dicho proceso.

No obstante lo anterior, el precio acordado con Castlelake era inferior al límite inferior del rango de cotización de las acciones de Aedas el 13 de junio de 2025 (última sesión bursátil anterior a la fecha de firma del acuerdo entre Neinor y Castlelake), que fue de 27,15 euros por acción (equivalente 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, por tanto, bajo la consideración de la CNMV, concurría el supuesto de hecho previsto en el artículo 9.4 c) del Real Decreto 1066/2007, por lo que se deberá valorar la aplicación del citado precepto.

A pesar de lo anterior, Neinor ha decidido mantener el precio de la Oferta de 21,335 euros, debido a que la Oferta es de tipo voluntario y el precio ha sido fijado libremente por el Oferente conforme a lo estipulado en el artículo 13.5 del Real Decreto 1066/2007, al ser el precio acordado con Castlelake para la aceptación de la Oferta con sus acciones en cumplimiento del compromiso irrevocable de aceptación de la Oferta.

Por consiguiente, y en la medida en que el precio de la Oferta ha sido fijado libremente por el Oferente y no se ha fijado atendiendo a las reglas y criterios establecidos en el artículo 9 del Real Decreto 1066/2007, lo que no permite considerarlo como equitativo, en el supuesto de que las declaraciones de aceptación de la Oferta comprendan un número de acciones que representen menos del 50% de los derechos de voto de Aedas, excluyendo del cómputo los que correspondan a Castlelake, el Oferente vendrá obligado a continuación a formular una oferta pública de adquisición de acciones obligatoria en efectivo a un precio equitativo y sin condiciones, dirigida a la totalidad del capital social de Aedas (excluyendo las que obren en poder del Oferente).

El consejo de administración de Neinor, en su sesión celebrada con fecha 21 de noviembre de 2025, acordó que, en tal supuesto, el Oferente formulará dicha oferta obligatoria a un precio de 24 euros por acción (límite inferior del rango de cotización de las acciones de Aedas el 13 de junio de 2025, una vez descontados los dividendos pagados por Aedas en julio de 2025), según lo previsto en el artículo 9.4 c) del Real Decreto 1066/2007. De cualquier modo, dicho precio estará sujeto a la autorización de la CNMV que se llevará a cabo, en su caso, cuando se autorice la oferta obligatoria.

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

6. CONDICIONES DE LA OFERTA

La efectividad de la Oferta está únicamente sujeta al cumplimiento de una condición de aceptación mínima, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.2 b) del Real Decreto 1066/2007, que se cumplirá con la aceptación de la Oferta por parte de Hipoteca 43 en cumplimiento del compromiso de irrevocable.

Las restantes condiciones establecidas por el Oferente en el anuncio previo de la Oferta, relativas a la aprobación de la adquisición de Aedas por la junta general de Neinor, la preceptiva autorización por parte de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, así como otras condiciones operativas, han quedado cumplidas o han sido eliminadas por el Oferente.

7. GARANTÍAS Y FINANCIACIÓN DE LA OFERTA

7.1. Tipos de garantías constituidas por el Oferente

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 500.000.000 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 432.339.500 euros distribuidos del siguiente modo:

Banco emisor	Importe (en euros)
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A	216.169.750
Banco Santander, S.A.	216.169.750
Total	432.339.500

El importe conjunto del depósito de efectivo y de los referidos avales bancarios por un total de 932.339.500 euros garantizan en su totalidad el pago de la contraprestación máxima de la Oferta indicada.

7.2. Fuentes de financiación de la Oferta

En el supuesto de que la Oferta sea aceptada por la totalidad de las acciones a las que se dirige, el importe máximo a pagar por el Oferente en la fecha de liquidación de la Oferta será de 932.339.500 euros.

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

- (i) **Fondos propios:** Neinor y el Oferente disponen de recursos propios por importe aproximado de 469 millones de euros procedentes de su actividad y de los fondos netos obtenidos en las ampliaciones de capital realizadas en junio y en octubre de 2025.

(ii) **Financiación corporativa de Neinor**: Con fecha 20 de octubre de 2025, Neinor anunció la ampliación de su emisión de bonos senior garantizados, con un cupón de 5,875% y vencimiento el 15 de febrero de 2030, mediante la realización de una emisión adicional por importe nominal de 100 millones de euros. Los bonos se emitieron al 102,75% de su valor nominal.

La ampliación de la emisión ha permitido al Grupo Neinor aportar al Oferente el importe adicional de 104 millones de euros antes indicado.

(iii) **Financiación ajena del Oferente**: asimismo, el Oferente financiará el pago de la contraprestación de la Oferta con cargo a los fondos netos procedentes de una emisión de bonos senior garantizados por un importe nominal máximo de 488 millones de euros.

A tal efecto, con fecha 16 de junio de 2025, el Oferente y Apollo Capital Solutions B.V., entre otros, suscribieron un contrato de compromiso de emisión y compra de bonos (note issuance and purchase commitment agreement) (el “**Contrato de Emisión**”) en virtud del cual (i) el Oferente se comprometió a promover la realización de dos emisiones de bonos (una primera emisión por importe nominal máximo de 488 millones de euros destinada a la financiación de la Oferta y una segunda emisión por importe nominal máximo de 262 millones de euros destinada a la refinanciación y repago del endeudamiento del grupo Aedas) y (ii) determinadas entidades gestionadas, asesoradas o controladas por Apollo Capital Management L.P. o sus filiales se comprometieron a suscribirlas íntegramente, como bonistas iniciales.

La financiación de la Oferta se describe con mayor detalle en los apartados 2.5.2, 2.5.3, 2.5.4 y 2.5.5 del Folleto.

8. FINALIDAD DE LA OPERACIÓN

8.1. Finalidad de la Oferta

8.1.1 *Justificación de la operación*

Neinor pretende tomar el control de Aedas a través del Oferente con la finalidad de crear uno de los grupos líderes en el sector de la promoción inmobiliaria en España y consolidar uno de los mayores bancos de suelo del país. Con esta operación, Neinor pretende contribuir activamente al desarrollo y crecimiento de su grupo, así como a la consecución de sus objetivos y el fortalecimiento de su estrategia de crecimiento.

La Oferta no tiene como finalidad facilitar una operación de fusión entre Neinor y Aedas. 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 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 o en el supuesto de que el Oferente tenga la obligación de formular una oferta obligatoria posterior, al de dicha oferta obligatoria.

8.1.2 Impacto de una oferta pública de adquisición obligatoria posterior

Conforme a lo indicado en el apartado 5, en el supuesto de que las declaraciones de aceptación de la Oferta comprendieran un número acciones que representen menos del 50% de los derechos de voto de Aedas, excluyendo del cómputo los que correspondan a Castlelake, el Oferente vendría obligado a continuación a formular una oferta pública de adquisición de acciones obligatoria en efectivo a un precio equitativo y sin condiciones, dirigida a la totalidad del capital social de Aedas (excluyendo las que obren en poder del Oferente). Conforme a lo igualmente indicado, dicha oferta obligatoria se formularía a un precio de 24 euros por acción, correspondiente al límite inferior del rango de cotización de las acciones de Aedas el 13 de junio de 2025, una vez descontados los dividendos pagados por Aedas en julio de 2025. De cualquier forma, dicho precio estará sujeto a la autorización de la CNMV que se llevará a cabo, en su caso, cuando se autorice la oferta obligatoria.

En consecuencia, en tal supuesto, el Oferente no podría promover los planes con respecto a Aedas descritos en el presente apartado hasta tanto la CNMV no autorizase la formulación de la eventual oferta obligatoria posterior. En particular, el Oferente no podrá (i) desarrollar los planes estratégicos descritos en el apartado 4.2, ni el resto de planes e intenciones descritos en los apartados 8.3 a 8.9 siguientes, ni (ii) promover los cambios en los órganos de administración y de dirección de Aedas descritos en los apartados 8.3 y 8.8, hasta tanto la CNMV no autorice la formulación de la referida oferta obligatoria.

En relación con la refinanciación de la emisión de bonos senior garantizados de Aedas descrita en el apartado 8.4.2, el Oferente promoverá la realización de las actuaciones correspondientes una vez se produzcan la efectiva toma de control y la implementación de los cambios previstos en los órganos de dirección y control de Aedas.

Para más información, véase el apartado 4.1 del Folleto.

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

Tras la liquidación 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.

Asimismo, se deja expresa constancia de que Neinor tiene la intención de cumplir con la recomendación 2 del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas (“CBGSC”) y que, a tal efecto, tiene previsto promover el establecimiento de protocolos y procedimientos claros y públicos para: (i) definir con precisión las respectivas áreas de actividad y relaciones entre Neinor y Aedas; y (ii) resolver los posibles conflictos de intereses entre ambas compañías.

Para más información, véase el apartado 4.2 del Folleto.

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

La Oferta supone, en la práctica, duplicar la cartera actual de proyectos del Grupo Neinor, que pasará de las 23.000 unidades gestionadas en la actualidad a un total de 43.200 unidades bajo gestión.

Dada la dimensión y relevancia de Aedas para el Grupo Neinor, Neinor 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, tras la liquidación de la Oferta, 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 ejecutar 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 liquidación de la Oferta y una vez Neinor haya tomado el control efectivo de Aedas—, 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.

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

8.4.1 Planes relativos a la utilización o disposición de activos de Aedas

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.

Asimismo, Neinor analizará promover que Aedas realice inversiones en activos que considere atractivos teniendo en cuenta la estrategia y perfil de activos en los que tanto Neinor como Aedas están enfocados, en virtud de los protocolos y procedimientos que se suscriban conforme a lo indicado en el apartado 8.2.

8.4.2 Variaciones previstas en el endeudamiento financiero de Aedas

Tras la liquidación de la Oferta, Neinor promoverá las variaciones en el endeudamiento corporativo de Aedas y de su grupo que se describen en el presente apartado.

Conforme a lo indicado en el apartado 7.2, el Oferente tiene comprometida la emisión de una segunda serie de bonos senior garantizados, por un importe nominal máximo de 262 millones de euros, en virtud del Contrato de Emisión indicado en el apartado 7 (la denominada “Serie B”).

El Oferente tiene la intención de destinar la emisión de los bonos Serie B a promover una oferta de recompra de la totalidad de la emisión de bonos senior garantizados de Aedas Homes Opco, S.L.U., filial íntegramente participada de Aedas, cuyo saldo nominal vivo actual es de 255 millones de euros, conforme a los términos establecidos en el documento informativo de los bonos de Aedas. Los importes restantes procedentes la emisión de los bonos Serie B podrán destinarse a atender el servicio ordinario o el repago de una parte del resto de la deuda corporativa de Aedas y de su grupo (que incluye dos emisiones de pagarés, una línea de crédito *revolving* y distintas pólizas corporativas).

Con esa finalidad, el Oferente tiene previsto que, una vez liquidada la Oferta, Aedas se adhiera al Contrato de Emisión y sea la entidad emisora de los bonos Serie B.

Neinor promoverá que Aedas atienda el servicio ordinario y el repago del resto del endeudamiento corporativo de Aedas y de su grupo en los términos previstos en la correspondiente documentación financiera, haciendo uso de la caja generada por Aedas o de los fondos procedentes de la emisión de bonos de la Serie B. 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.

8.5. Planes relativos a la emisión de valores de Aedas

Conforme a lo descrito en el apartado 8.4 anterior, el Oferente promoverá la emisión por Aedas de la Serie B de los bonos senior garantizados en los términos previstos en el Contrato de Emisión, con la finalidad principal de refinanciar la actual emisión de bonos senior garantizados de Aedas. A tal efecto, el Oferente promoverá la adhesión de Aedas al Contrato de Emisión como emisor adicional, junto con el Oferente, en relación con la Serie B.

Al margen de lo anterior, Neinor no tiene planes para emitir valores, ya sean participativos o no, de Aedas o de sus filiales tras la liquidación de la Oferta.

8.6. Restructuraciones 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 liquidación 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.

8.7. Política de dividendos y remuneración al accionista de Aedas

Neinor no continuará con la política de dividendos seguida por Aedas hasta la fecha, y no tiene previsto el establecimiento de una política de dividendos consistente en la distribución de un porcentaje determinado de la caja generada por el negocio ni de importes mínimos anuales.

Tras la liquidación de la Oferta, 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 de 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.

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 liquidación de la Oferta podrá ser inferior, igual o superior a la actual.

Para más información, véase el apartado 4.7 del Folleto.

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

El Oferente pretende designar tras la liquidación de la Oferta a una mayoría de consejeros en los términos que se indican en el Folleto.

Tras la liquidación de la Oferta, el Oferente tiene previsto reducir a seis el número de miembros que integren el consejo de administración de Aedas y nombrar a un número de consejeros que representen, hasta donde sea legalmente posible, su participación mayoritaria en el capital de Aedas. De esta forma, el consejo de administración de Aedas pasaría a estar compuesto por: (i) un consejero, nombrado a propuesta del Oferente, que ocupará el cargo de consejero delegado y tendrá la consideración de ejecutivo; (ii) tres consejeros dominicales nombrados a propuesta del Oferente; y (iii) dos consejeros independientes, que cumplirán con lo previsto en el artículo 529 *duodecies* de la Ley de Sociedades de Capital

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.

En el supuesto indicado en el párrafo anterior, Neinor tiene la intención de suprimir la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, así como la Comisión de Tecnología, Innovación y Ciberseguridad. En cuanto a la Comisión de Auditoría y Control, y dado que, a pesar de la exclusión de negociación de sus acciones, Aedas mantendría la condición de entidad de interés público conforme a lo previsto en la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, Neinor tiene la intención de suprimir dicha comisión y promover que la comisión de auditoría de Neinor, como entidad dominante de Aedas, asuma las funciones propias de la comisión de auditoría de Aedas en los términos y a los efectos previstos en la Disposición Adicional Tercera de la indicada Ley de Auditoría de Cuentas.

Para más información, véase el apartado 4.8 del Folleto.

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

Tras la liquidación de la Oferta, el Oferente promoverá el cierre anticipado el ejercicio en curso de Aedas (cuya finalización está prevista para el 31 de marzo de 2026) de tal forma que: (i) dicho ejercicio finalice a la mayor brevedad posible tras la liquidación de la Oferta; y (ii) que el nuevo ejercicio que comience inmediatamente después del cierre anticipado del ejercicio anterior finalice el 31 de diciembre de 2026, coincidiendo con la fecha prevista para la finalización del ejercicio social de Neinor. A tal fin, el Oferente promoverá las modificaciones pertinentes en los estatutos sociales de Aedas para la consecución de los objetivos indicados.

En caso de que se produzca la exclusión de negociación de las acciones de Aedas de las Bolsas de Valores Españolas como consecuencia del ejercicio de la venta forzosa en caso de que se den los requisitos para ello, el Oferente promoverá la modificación de los estatutos sociales (así como la modificación o derogación de otra normativa interna) de la forma que considere conveniente para adaptarlos a la condición de Aedas de sociedad no cotizada.

8.10. 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 o, en el supuesto de que el Oferente tenga la obligación de formular una oferta obligatoria posterior, al de dicha oferta obligatoria.

Si como consecuencia de la Oferta, las acciones de Aedas no tuvieran una adecuada distribución o frecuencia de negociación y liquidez bursátil, el Oferente analizará la situación y adoptará, en los seis meses siguientes a la liquidación de la Oferta de conformidad con lo previsto en el Real Decreto 1066/2007, las decisiones que resulten razonables en función de las circunstancias para el mantenimiento en bolsa de dichas acciones.

8.11. Intenciones relativas a la transmisión de valores de Aedas

Neinor no tiene previsto transmitir total o parcialmente la participación que adquiera 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.

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

El impacto de la Oferta en las principales magnitudes financieras del Grupo Neinor se describe en el apartado 4.13 del Folleto.

Respecto del resto de informaciones exigidas por el presente apartado en relación con el Oferente y el Grupo Neinor, Neinor prevé que su grupo se vea afectado por la Oferta y su financiación en los siguientes aspectos:

- (i) **Política de dividendos:** la adquisición de Aedas, unida a las sucesivas ampliaciones de capital ejecutadas desde el anuncio de la operación, permite al Grupo Neinor incrementar sus objetivos de retribución al accionista anunciados para el periodo 2023 a 2027, pasando de los 600 millones de euros inicialmente previstos a 850 millones de euros en distribuciones acumuladas durante el periodo. De los 850 millones de euros en distribuciones acumuladas, quedarían por distribuir aproximadamente 500 millones de euros entre los ejercicios 2026 y 2027 (de los cuales 250 millones de euros se corresponden con la revisión de los objetivos de retribución al accionista derivadas de la operación). Ello supone una revisión al alza del objetivo de remuneración a los accionistas de Neinor para el periodo 2023 a 2027 anunciado con carácter previo a la Oferta, que pasa de 7,1 a 9,0 euros por acción, incluyendo en el cálculo el impacto del aumento de capital ejecutado por Neinor el 27 de octubre de 2025.
- (ii) **Generación de caja:** la incorporación de Aedas al Grupo Neinor refuerza significativamente las capacidades de generación de caja del grupo resultante. En conjunto, Neinor estima que el grupo resultante alcanzará un nivel de generación de caja de cerca de 1.000 millones de euros durante el periodo 2025 a 2030 para distribuir a sus accionistas, sujeto a que no surjan oportunidades de inversión atractivas que cumplan con los criterios de rentabilidad del grupo. Además, parte de la retribución al accionista de Neinor podría provenir de la caja generada por Aedas y sus filiales, que se repartiría a los accionistas para su posterior reparto a los accionistas de Neinor atendiendo a los factores descritos en el apartado 8.7.
- (iii) **Variaciones en la ratio de apalancamiento del Grupo Neinor:** Neinor no prevé que la adquisición de Aedas suponga una variación significativa en la ratio LTV del Grupo Neinor considerado de forma aislada (esto es, excluyendo la deuda sin recurso, que incluye la deuda de las filiales de Neinor consistente en las emisiones de bonos Serie A y Serie B, así como el resto del endeudamiento corporativo de Aedas y de sus filiales, asumiendo la refinanciación de la totalidad de su emisión de bonos senior garantizados en los términos descritos en el apartado 8.4). Neinor prevé mantener dicha ratio dentro de un rango prudente de entre el 20% y el 30% durante el periodo 2025 a 2027 en los términos previstos en su plan estratégico.
No obstante, teniendo en cuenta también la deuda sin recurso (es decir, la deuda de las filiales de Neinor), la ratio LTV del Grupo Neinor se situaría inicialmente en un rango de entre el 37,5% y el 40% para reducirse progresivamente y situarse en un rango de entre el 35% y 37,5% al cierre del ejercicio 2027 como consecuencia de las amortizaciones previstas en el calendario de amortización. Conforme a lo indicado, Neinor no prevé que lo anterior limite la capacidad del Grupo Neinor para reapalancarse en el futuro conforme a lo señalado en el apartado (i) anterior para contribuir a la consecución de los objetivos de remuneración de sus accionistas.
- (iv) **Integración de las actividades de Aedas en las políticas de gestión del Grupo Neinor:** La integración en los términos indicados de Aedas en el Grupo Neinor representará un proceso complejo que requerirá un esfuerzo relevante por parte de Neinor, derivado de la dimensión operativa, organizativa y estratégica de Aedas. En particular, Neinor deberá adaptar las estructuras, procesos y recursos de Aedas a las políticas y sistemas del Grupo Neinor,

asegurando su correcta alineación sin comprometer la operativa diaria de Aedas. Esta integración, que se abordará tras la liquidación de la Oferta, exigirá la dedicación de recursos materiales y humanos significativos por parte del Grupo Neinor.

Al margen de lo anterior, Neinor no prevé que la Oferta:

- (i) suponga ninguna modificación de las condiciones de trabajo de sus empleados y directivos ni afecte al mantenimiento de sus puestos de trabajo ni a la localización de sus centros de actividad;
- (ii) suponga ninguna modificación de la estructura, composición y funcionamiento de sus órganos de administración, dirección y supervisión;
- (iii) suponga ninguna modificación de sus estatutos sociales;
- (iv) afecte al mantenimiento de la cotización de las acciones de Neinor;
- (v) implique ningún cambio en el uso o en la disposición de sus activos salvo por lo que respecta a la consecución anticipada de los objetivos de inversión en suelo establecidos en el plan de negocio para el periodo 2025 a 2027 conforme a lo antes indicado; ni
- (vi) tenga impacto alguno sobre la emisión de bonos senior garantizados realizada en noviembre de 2024 por un importe nominal de 325 millones de euros y con vencimiento en 2030, en la medida en que la Oferta se ha configurado para asegurar el cumplimiento de los términos y condiciones aplicables a dichos bonos.

Para más información, véase el apartado 4.12 del Folleto.

9. PROCEDIMIENTO DE ACEPTACIÓN Y LIQUIDACIÓN

9.1. Plazo de aceptación de la Oferta

El plazo de aceptación de la Oferta es de 15 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 15 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.

9.2. 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

9.2.1. 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 este 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 declaraciones 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.

9.2.2. 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 transmitirlas según los asientos del correspondiente registro contable, de forma que el Oferente adquiera la propiedad irreivindicable 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.

9.2.3. 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 9.1 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.

9.2.4. 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, S.A. 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.

9.3. 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.

9.4. 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 (N.I.F.) 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.

9.5. Plazo para la renuncia a las condiciones a las que se sujetan la Oferta

De conformidad con lo indicado en el apartado 6.2, el Oferente no tiene intención de renunciar a la condición de aceptación mínima, que quedará cumplida con la aceptación de la Oferta por Hipoteca 43

en cumplimiento del compromiso irrevocable de aceptación que se describe en el apartado 3.2 del Folleto.

10. AUTORIZACIONES

10.1. Autorización previa del artículo 26.2 del Real Decreto 1066/2007

Mediante resolución de fecha 23 de septiembre de 2025, la Dirección General de Comercio Internacional e Inversiones resolvió archivar la solicitud de autorización de inversión extranjera presentada por el Oferente para la adquisición del 100% de Aedas, por no estar la citada adquisición sujeta a autorización previa en materia de control de inversiones extranjeras. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.2 del Real Decreto 1066/2007, el Oferente debía obtener, con carácter previo a la autorización de la Oferta por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“CNMV”), la autorización en materia de inversiones extranjeras directas o, en su caso, la resolución que confirmara que la Oferta no está sujeta a autorización en dicha materia.

10.2. Autorización en materia de defensa de la competencia

La operación de concentración económica consistente en la potencial adquisición por Neinor del control exclusivo sobre Aedas derivada de la Oferta estaba sujeta a la autorización de la CNMC conforme a lo establecido en la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia.

De conformidad con lo previsto en el artículo 26.2 del Real Decreto 1066/2007 y con arreglo a lo previsto en el artículo 9 de la citada Ley, el 17 de julio de 2025, el Oferente presentó ante la CNMC la solicitud de autorización de la indicada operación de concentración económica, la cual fue autorizada por la CNMC, en primera fase y sin compromisos, con fecha 25 de septiembre de 2025.

10.3. Otras autorizaciones administrativas

Al margen de lo anterior, el Oferente considera que no está obligada a notificar a ninguna otra autoridad española o extranjera, ni a obtener ninguna otra autorización por parte de ninguna autoridad administrativa española o extranjera distinta de la CNMV, para llevar a cabo la Oferta.

11. 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 de este Folleto y con sujeción a la legislación aplicable. Ni este 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 a este 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 este Folleto. Por lo tanto, este Folleto no se distribuirá por ningún medio en los Estados Unidos de América.

Ni las copias de este 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 noviembre de 2025