

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

FOLLETO

**DE LA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES DE
AEDAS HOMES, S.A.**

formulada por

Neinor DMP BidCo, S.A.U.

Madrid, 24 de noviembre de 2025

De conformidad con lo establecido en la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores, y demás legislación aplicable.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	6
CAPÍTULO 1.....	9
1.1 PERSONAS RESPONSABLES DEL FOLLETO	9
1.2 ACUERDOS, ÁMBITO Y LEGISLACIÓN APLICABLE	9
1.3 INFORMACIÓN SOBRE AEDAS.....	11
1.4 INFORMACIÓN SOBRE EL OFERENTE Y SUS ACCIONISTAS	16
1.5 ACUERDOS SOBRE LA OFERTA Y AEDAS.....	24
1.6 ACCIONES DE AEDAS PERTENECIENTES AL OFERENTE	29
1.7 OPERACIONES CON ACCIONES DE AEDAS	29
1.8 ACTIVIDAD Y SITUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA DEL OFERENTE	31
CAPÍTULO 2.....	34
2.1 VALORES A LOS QUE SE DIRIGE LA OFERTA	34
2.2 CONTRAPRESTACIÓN DE LA OFERTA.....	34
2.3 AUTORIZACIÓN PREVIA DEL ARTÍCULO 26.2 DEL REAL DECRETO 1066/2007.....	35
2.4 CONDICIONES DE LA OFERTA	36
2.5 GARANTÍAS Y FINANCIACIÓN DE LA OFERTA.....	38
CAPÍTULO 3.....	50
3.1 PROCEDIMIENTO DE ACEPTACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA OFERTA.....	50
3.2 PLAZO PARA LA RENUNCIA A LA CONDICIÓN DE ACEPTACIÓN MÍNIMA A LA QUE SE SUJETA LA OFERTA.....	54
3.3 FORMALIDADES PARA LAS COMPRAVENTAS FORZOSAS	54
CAPÍTULO 4.....	59
4.1 FINALIDAD DE LA OFERTA	59
4.2 PLANES ESTRATÉGICOS E INTENCIONES SOBRE LAS ACTIVIDADES FUTURAS Y LA LOCALIZACIÓN DE LOS CENTROS DE ACTIVIDAD DE AEDAS	61
4.3 PLANES ESTRATÉGICOS E INTENCIONES RESPECTO AL MANTENIMIENTO DE LOS PUESTOS DE TRABAJO Y CONDICIONES LABORALES DEL PERSONAL Y DIRECTIVOS DE AEDAS	62
4.4 PLANES RELATIVOS A LA UTILIZACIÓN O DISPOSICIÓN DE ACTIVOS DE AEDAS Y VARIACIONES PREVISTAS EN SU ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO	63
4.5 PLANES RELATIVOS A LA EMISIÓN DE VALORES DE AEDAS	66
4.6 RESTRUCTURACIONES SOCIETARIAS DE CUALQUIER NATURALEZA PREVISTAS	67
4.7 POLÍTICA DE DIVIDENDOS Y REMUNERACIÓN AL ACCIONISTA DE AEDAS	67

4.8	PLANES RELATIVOS A LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN, DIRECCIÓN Y CONTROL DE AEDAS	68
4.9	PREVISIONES RELATIVAS A LA MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS DE AEDAS	70
4.10	INTENCIONES RESPECTO A LA COTIZACIÓN DE LAS ACCIONES DE AEDAS Y EL EJERCICIO DEL DERECHO DE VENTA FORZOSA.....	70
4.11	INTENCIONES RELATIVAS A LA TRANSMISIÓN DE VALORES DE AEDAS	71
4.12	INFORMACIONES CONTENIDAS EN EL PRESENTE CAPÍTULO RELATIVAS AL OFERENTE Y AL GRUPO NEINOR	71
4.13	IMPACTO DE LA OFERTA Y SU FINANCIACIÓN SOBRE LAS PRINCIPALES MAGNITUDES FINANCIERAS DE NEINOR.....	73
CAPÍTULO 5.....		77
5.1	AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA	77
5.2	OTRAS AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.....	77
5.3	LUGARES DONDE PUEDE CONSULTARSE EL FOLLETO Y LOS DOCUMENTOS QUE LO ACOMPAÑAN	77
5.4	RESTRICCIÓN TERRITORIAL	77

LISTADO DE ANEXOS

Anexo 1.- Escritura de elevación a público de las decisiones y los acuerdos de formulación de la Oferta adoptados el 15 de junio de 2025 por: (i) Neinor DMP HoldCo, S.A.U., en su condición de accionista único de Neinor DMP BidCo, S.A.U.; y (ii) los administradores solidarios de Neinor DMP BidCo, S.A.U.

Anexo 2.- Escritura de elevación a público de las decisiones y los acuerdos de formulación de la Oferta adoptados el 15 de junio de 2025 por: (i) Neinor Homes, S.A., en su condición de accionista único de Neinor DMP HoldCo, S.A.U.; y (ii) los administradores solidarios de Neinor DMP HoldCo, S.A.U.

Anexo 3.- Escritura de elevación a público de los acuerdos de formulación de la Oferta adoptados el 15 de junio de 2025 por el consejo de administración de Neinor Homes, S.A.

Anexo 4.- Certificación del acuerdo de aprobación de la adquisición de las acciones de Aedas Homes, S.A. adoptado por la junta general extraordinaria de accionistas de Neinor Homes, S.A. el 20 de octubre de 2025.

Anexo 5.- Certificación literal emitida por el Registro Mercantil de Madrid relativa a Neinor DMP BidCo, S.A.U., acreditativa de la constitución de dicha sociedad y de sus estatutos sociales vigentes.

Anexo 6.- Certificación literal emitida por el Registro Mercantil de Madrid relativa a Neinor DMP HoldCo, S.A.U., acreditativa de la constitución de dicha sociedad y de sus estatutos sociales vigentes.

Anexo 7.- Certificaciones emitidas por el Registro Mercantil de Vizcaya relativas a Neinor Homes, S.A., acreditativas de: (i) su vigencia y cargos; y (ii) sus estatutos sociales vigentes.

Anexo 8.- Copia y traducción informativa al castellano del compromiso irrevocable de aceptación de la Oferta suscrito entre Neinor DMP BidCo, S.A.U. y Neinor Homes, S.A. con Hipoteca 43 Lux S.á r.l.

Anexo 9.- Certificación de las cuentas anuales no auditadas de Neinor DMP BidCo, S.A.U., que comprende el balance de situación abreviado a 31 de diciembre de 2024 y la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al período comprendido entre su constitución y el 31 de diciembre de 2024.

Anexo 10.- Certificación de los estados financieros no auditados de Neinor DMP BidCo, S.A.U., que comprenden el balance de situación abreviado a 30 de septiembre de 2025 y la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al período comprendido entre el 1 de enero de 2025 y el 30 de septiembre de 2025.

Anexo 11.- Certificación de los acuerdos de aprobación del precio de la eventual oferta pública de adquisición de acciones obligatoria adoptados el 21 de noviembre de 2025 por el consejo de administración de Neinor Homes, S.A.

Anexo 12.- Resolución de la Dirección General de Comercio Internacional e Inversiones por la que se acuerda el archivo de la solicitud de autorización en materia de inversiones exteriores derivada de la Oferta de fecha 23 de septiembre de 2025.

Anexo 13.- Certificado acreditativo de la constitución de un depósito de efectivo indisponible emitido por Banco Santander, S.A.

Anexo 14.- Avals bancarios emitidos por Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Banco Santander, S.A.

Anexo 15.- Modelo de anuncio de la Oferta.

Anexo 16.- Carta de publicidad de la Oferta.

Anexo 17.- Resolución de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia por la que se autoriza la concentración económica derivada de la Oferta de fecha 25 de septiembre de 2025.

INTRODUCCIÓN

El presente folleto explicativo (el “**Folleto**”) recoge los términos y condiciones de la oferta pública de adquisición de acciones (la “**Oferta**”) que formula 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 tiene la consideración de oferta voluntaria a los efectos de lo dispuesto en el artículo 117 del texto refundido de 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**”) y en el artículo 13 y concordantes del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (el “**Real Decreto 1066/2007**”).

El Oferente es una sociedad española íntegramente participada, de forma indirecta, por Neinor Homes, S.A. (“**Neinor**”) y, junto con sus filiales, el “**Grupo Neinor**”), sociedad española cuyas acciones están admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Barcelona, Bilbao, Madrid y Valencia (las “**Bolsas de Valores Españolas**”) a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (“**SIBE**”). La estructura de propiedad y control del Oferente se explica con mayor detalle en el apartado 1.4.3.

La presente Oferta se realiza con la finalidad de adquirir el control de Aedas. A tal efecto, el 15 de junio de 2025 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 de formulación y de aceptación de la Oferta, mediante el cual (i) el Oferente se comprometió a formular la Oferta; e (ii) Hipoteca 43 se comprometió a aceptarla con respecto a la totalidad de su participación en Aedas. Los términos del compromiso de formulación y de aceptación de la Oferta se describen con mayor detalle en el apartado 1.5.1.

La Oferta se dirige a la totalidad del capital social de Aedas, integrado por 43.700.000 acciones admitidas a negociación en las Bolsas de Valores Españolas a través del SIBE.

La contraprestación de la Oferta es de 21,335 euros por acción en efectivo.

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

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 Castl lake 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 Castl lake 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 Castl lake), 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 Comisión Nacional del Mercado de Valores ("**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 Castl lake 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 Castl lake, 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).

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.

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 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.

La efectividad de la Oferta está únicamente sujeta al cumplimiento de una condición de aceptación mínima, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12.2 b) del Real Decreto 1066/2007, que se cumplirá con la aceptación de la Oferta por parte de Hipoteca 43 en ejecución del compromiso de aceptación antes indicado.

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 ("**CNMC**"), así como otras condiciones operativas, han quedado cumplidas o han sido eliminadas por el Oferente.

La Oferta no es de exclusión. No obstante, el Oferente ejercitará el derecho de venta forzosa (*squeeze-out*) si se cumplen los requisitos establecidos al efecto en los artículos 116 de la Ley del Mercado de Valores y 47 del Real Decreto 1066/2007, lo que daría lugar a la exclusión de negociación automática de las acciones de Aedas.

Los planes e intenciones del Oferente y del Grupo Neinor respecto de Aedas se describen en el Capítulo 4 del Folleto.

CAPÍTULO 1

1.1 Personas responsables del Folleto

D. Francisco de Borja García-Egocheaga Vergara, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Paseo de la Castellana 20, 5ª planta, 28046, Madrid y D. Jordi Argemí García, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Paseo de la Castellana 20, 5ª planta, 28046, Madrid, en nombre y representación del Oferente, en su condición de administradores solidarios del Oferente y especialmente facultados en virtud de los acuerdos adoptados el 15 de junio de 2025 por Neinor DMP HoldCo, S.A.U. ("**HoldCo**") en calidad de accionista único del Oferente, asumen la responsabilidad de la información contenida en el presente Folleto, que ha sido redactado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 y el Anexo del Real Decreto 1066/2007.

D. Francisco de Borja García-Egocheaga Vergara y D. Jordi Argemí García, en nombre y representación del Oferente, manifiestan que los datos e información contenidos en el presente Folleto son verídicos, que no se incluyen en él datos ni informaciones que puedan inducir a error y que no existen omisiones susceptibles de alterar su contenido.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 244 de la Ley del Mercado de Valores, se hace constar que la incorporación a los registros de la CNMV del presente Folleto y de la documentación que lo acompaña solo implica el reconocimiento de que estos documentos contienen toda la información requerida por las normas que fijan su contenido y en ningún caso determinará responsabilidad para la CNMV por la falta de veracidad de la información en ellos contenida.

1.2 Acuerdos, ámbito y legislación aplicable

1.2.1 *Acuerdos y decisiones del Oferente para la formulación de la Oferta*

La decisión de formular la Oferta fue acordada por: (i) HoldCo, en su condición de accionista único del Oferente, en virtud de las decisiones adoptadas el 15 de junio de 2025; y (ii) los administradores solidarios del Oferente, en virtud de los acuerdos adoptados en esa misma fecha. Conforme a dichos acuerdos, los administradores solidarios del Oferente acordaron igualmente fijar los términos principales de la Oferta y otorgar poderes a favor, entre otras, de las personas responsables del Folleto para que pudieran: (i) solicitar la autorización de la Oferta a la CNMV; (ii) redactar, suscribir, firmar y presentar el Folleto y el resto de documentación que resulte precisa de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 1066/2007 o la Ley del Mercado de Valores; y (iii) realizar cualquier actuación, declaración o gestión pertinente ante la CNMV o cualquier otro organismo o entidad pública o privada en relación con la Oferta, entre otras facultades.

Se adjunta como **Anexo 1** la escritura de elevación a público de la certificación conjunta de las decisiones y los acuerdos de formulación de la Oferta adoptados el 15 de junio de 2025 por: (i) HoldCo, en su condición de accionista único del Oferente; y (ii) los administradores solidarios del Oferente.

La decisión de formular la Oferta fue asimismo adoptada por:

- (i) el accionista único de HoldCo (esto es, la propia Neinor), en virtud de las decisiones adoptadas el 15 de junio de 2025, y por los administradores solidarios de HoldCo, en virtud de los acuerdos adoptados en esa misma fecha; y
- (ii) el consejo de administración de Neinor, en virtud de los acuerdos adoptados el 15 de junio de 2025 por los que, entre otros, se acordó: (i) aprobar la formulación de la Oferta; (ii) fijar sus términos principales; y (iii) autorizar, entre otras, a las personas responsables del Folleto para que pudieran llevar a cabo las actuaciones precisas en relación con la formulación de la Oferta en representación de Neinor, HoldCo y el Oferente.

Asimismo, la junta general extraordinaria de accionistas de Neinor celebrada con fecha 20 de octubre de 2025 aprobó la adquisición de hasta el 100% del capital social de Aedas derivada de la Oferta a los efectos previstos en el artículo 160.f) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado en virtud del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**Ley de Sociedades de Capital**”). Dicho acuerdo se aprobó por mayoría suficiente con el voto a favor de accionistas titulares de 67.058.007 acciones que representaban el 97,95% de las acciones presentes o representadas en la junta, la abstención de accionistas titulares de 1.403.631 acciones que representaban el 2,05% de las acciones presentes o representadas en la junta y el voto en contra de accionistas titulares de 200 acciones que representaban menos del 0,01% de las acciones presentes o representadas en la junta.

Se adjunta como **Anexo 2**, la escritura de elevación a público de la certificación conjunta de las decisiones y los acuerdos de formulación de la Oferta adoptados el 15 de junio de 2025 por: (i) Neinor, en su condición de accionista único de HoldCo; y (ii) los administradores solidarios de HoldCo.

Se adjunta como **Anexo 3**, la escritura de elevación a público de la certificación de los acuerdos de formulación de la Oferta adoptados el 15 de junio de 2025 por el consejo de administración de Neinor.

Se adjunta como **Anexo 4**, la certificación del acuerdo de aprobación de la adquisición del 100% de las acciones de Aedas adoptado por la junta general extraordinaria de accionistas de Neinor el 20 de octubre de 2025.

Al margen de los acuerdos anteriores, la Oferta no requiere de ninguna otra aprobación por parte de Neinor ni de ninguna sociedad de su grupo.

1.2.2 Ámbito de la Oferta, legislación aplicable y autoridad competente

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, se dirige a todas las acciones de Aedas de acuerdo con la información contenida en el presente Folleto, y se realiza conforme a la Ley del Mercado de Valores, el Real Decreto 1066/2007 y demás legislación aplicable.

La Oferta se dirige al 100% del capital social de Aedas, integrado por 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.U. (“Iberclear”) y sus entidades participantes.

Todas las acciones de Aedas están admitidas a negociación en las Bolsas de Valores Españolas a través del SIBE. Las acciones de Aedas no se encuentran 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.

En consecuencia, y dado que Aedas es una sociedad española y sus acciones se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores Españolas, la autoridad competente para examinar y verificar este Folleto y autorizar la Oferta es la CNMV, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 1 del Real Decreto 1066/2007.

La Oferta es irrevocable y su modificación, desistimiento o cesación de efectos solo tendrá lugar en los casos y forma previstos en el Real Decreto 1066/2007.

1.2.3 Mercados en los que se formula la Oferta

La Oferta se formula exclusivamente en el mercado español, que es el único mercado en el que cotizan las acciones de Aedas, y se dirige a todos los accionistas de Aedas con independencia de su nacionalidad o lugar de residencia. Las restricciones territoriales a la distribución del presente Folleto y a la difusión de la Oferta en determinadas jurisdicciones se indican en el apartado 5.4.

1.2.4 Legislación que rige los contratos celebrados entre el Oferente y los accionistas de Aedas

La relación contractual entre el Oferente y los accionistas de Aedas que acepten la Oferta y los efectos derivados de esta, se regirán por la legislación común española. Asimismo, los órganos jurisdiccionales competentes para conocer de cualquier cuestión relativa a las referidas relaciones contractuales serán los juzgados y tribunales españoles que correspondan conforme a la legislación de la jurisdicción civil.

1.3 Información sobre Aedas

1.3.1 Denominación y domicilio social

La sociedad afectada es Aedas Homes, S.A., conocida comercialmente como “Aedas”, una sociedad anónima de nacionalidad española con domicilio social en Paseo de la Castellana 130, planta 5.ª, 28046 Madrid (España) y con NIF A87586483. Fue constituida por tiempo indefinido el 9 de junio de 2016 y está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 34868, folio 55, sección 8, hoja M-627110. Su código LEI es 9598005H67MP8U20RW81.

Los estatutos sociales de Aedas, así como otra información societaria relativa a la sociedad, pueden ser consultados en su página web corporativa (www.aedashomes.com).

El ejercicio social de Aedas comienza el 1 de abril y finaliza el 31 de marzo.

1.3.2 Capital social

(A) Capital social

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 Iberclear y sus entidades participantes. Las acciones de Aedas se encuentran admitidas a negociación en 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.

Aedas no tiene emitidas acciones sin voto o de clases especiales, ni tampoco tiene emitidos derechos de suscripción, obligaciones convertibles o canjeables por acciones o *warrants*, ni cualquier otro valor o instrumento financiero similar que pudiera dar derecho a suscribir directa o indirectamente acciones de Aedas. Por consiguiente, Aedas no tiene otros valores aparte de las acciones objeto de la Oferta a los que ésta hubiera de dirigirse.

(B) Planes de incentivos

De acuerdo con la información pública disponible, Aedas cuenta con un plan de incentivos a largo plazo dirigido a consejeros ejecutivos, personal directivo y empleados clave, consistente en la entrega de acciones liberadas de Aedas sujeto al cumplimiento de determinados objetivos. El plan fue aprobado por el consejo de administración el 23 de noviembre de 2021.

En la actualidad, el consejero delegado es el único consejero ejecutivo de Aedas y, por tanto, el único miembro del consejo de administración de Aedas beneficiario del plan de incentivos.

El plan tiene una duración de cinco años y consta de tres ciclos solapados y de igual duración: (i) un primer ciclo, iniciado el 1 de abril de 2021 y finalizado el 31 de marzo de 2024; (ii) un segundo ciclo, iniciado el 1 de abril de 2022 y finalizado el 31 de marzo de 2025; y (iii) un tercer ciclo, iniciado el 1 de abril de 2023 y que finalizará el 31 de marzo de 2026. A la fecha del Folleto, únicamente continúa vigente el tercer ciclo del plan.

Conforme a los términos del plan, la liquidación de la Oferta conllevará la liquidación anticipada, en efectivo, del único ciclo vigente del plan, sin que en ningún caso se vayan a entregar acciones de Aedas a los beneficiarios del plan como consecuencia de la referida liquidación anticipada.

El Oferente no ha alcanzado ningún acuerdo con Aedas, ni con sus administradores, directivos o empleados relativo al plan de incentivos, ni sobre un nuevo plan de incentivos o de otra naturaleza remuneratoria.

1.3.3 Estructura y composición de los órganos de administración, dirección y control de Aedas. Acciones y otros valores de Aedas titularidad de los miembros de dichos órganos

De conformidad con el artículo 14 de los estatutos sociales de Aedas, el consejo de administración es el órgano encargado de la administración, representación y gestión de la sociedad. Los estatutos sociales establecen que el consejo de administración de Aedas estará formado por un mínimo de cinco y un máximo de quince miembros.

Toda la información sobre la composición, organización y funciones del consejo de administración de Aedas y de sus comisiones se encuentra en los distintos documentos en materia de gobierno corporativo, que están disponibles para su consulta en su página web corporativa (www.aedashomes.com).

En la actualidad, el consejo de administración de Aedas está compuesto por siete miembros. De conformidad con el artículo 16 de los estatutos sociales, los consejeros ejercerán su cargo por un plazo de tres años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.

De acuerdo con la información pública disponible, la composición del consejo de administración de Aedas es la siguiente:

Consejero	Cargo	Categoría	Accionista de designación	Número de acciones	% del capital social
D. Santiago Fernández Valbuena	Presidente	Independiente	-	220.727	0,50
D. David Martínez Montero	Vicepresidente y Consejero Delegado	Ejecutivo	-	146.380	0,33
D. Eduardo D'Alessandro Cishek	Consejero	Dominical	Castlelake	-	-
D. Javier Lapastora Turpín	Consejero	Independiente	-	1.579	0,00
Dña. Cristina Álvarez Álvarez	Consejera	Independiente	-	-	-
Dña. Milagros Méndez Ureña	Consejera	Independiente	-	920	0,00
D. Javier Martínez-Piqueras Barceló	Consejero	Otros externos ⁽¹⁾	-	-	-
Total				369.606	0,83

Fuente: Informe anual integrado 2024/2025 de Aedas (<https://www.aedashomes.com/inversores/informacion-economico-financiera/informacion-periodica/informe-gestion>) e Informe anual de gobierno corporativo 2024/2025 de Aedas (<https://www.aedashomes.com/inversores/gobierno-corporativo/informe-anual-gobierno-corporativo>).

Notas:

(1) El Sr. Piqueras se incorporó al consejo de administración de Aedas con la categoría de “independiente” en octubre de 2020 y fue ratificado en su cargo por la junta general de junio de 2021. Desde noviembre de 2021, colabora con Castlelake como “asesor europeo senior”. Este hecho motivó su recalificación como consejero “otro externo” a partir de esa misma fecha, al no poder ser considerado “independiente” debido a la relación profesional que mantiene con Castlelake.

D. Alfonso Benavides Grases y D. Patxi Xabier Castaños Gil ocupan los cargos de secretario y vicesecretario no-consejero, respectivamente.

De conformidad con el artículo 19 de los estatutos sociales de Aedas, para la válida constitución del consejo de administración se requiere que concurran a la reunión, presentes o representados, la mitad más uno de sus componentes. Con carácter general, los acuerdos del consejo de administración se adoptan por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes, presentes o representados, sin que existan mayorías reforzadas distintas de las previstas en la Ley de Sociedades de Capital para la adopción de acuerdos.

En el seno del consejo de administración de Aedas se han constituido una comisión de nombramientos y retribuciones, una comisión de auditoría y control, y una comisión de tecnología, innovación y ciberseguridad. El secretario del consejo de administración actúa como secretario de las tres comisiones.

Conforme a la información pública disponible, la composición de las comisiones del consejo de administración de Aedas es la siguiente:

Comisión	Miembro	Cargo
Comisión de Auditoría y Control	D. Javier Lapastora Turpín	Presidente
	D. Santiago Fernández Valbuena	Vocal
	D. Javier Martínez-Piqueras Barceló	Vocal
Comisión de Nombramientos y Retribuciones	Dña. Milagros Méndez Ureña	Presidente
	Dña. Cristina Álvarez Álvarez	Vocal
	D. Eduardo D'Alessandro Cishek	Vocal
Comisión de Tecnología, Innovación y Ciberseguridad	Dña. Cristina Álvarez Álvarez	Presidente
	D. David Martínez Montero	Vocal
	D. Eduardo D'Alessandro Cishek	Vocal
	D. Javier Sánchez Gutiérrez	Vocal

La organización y las funciones de dichas comisiones se establecen en los reglamentos del consejo de administración, de la comisión de nombramientos y retribuciones y de la comisión de tecnología, innovación y ciberseguridad, todos ellos disponibles en la página web corporativa de Aedas (www.aedashomes.com).

1.3.4 Estructura accionarial de Aedas y pactos parasociales

(A) Estructura accionarial

De acuerdo con la información pública disponible en la página web de la CNMV (www.cnmv.es), a fecha de 13 de noviembre de 2025, la estructura accionarial de Aedas es la siguiente:

Nombre / Denominación social	Número de acciones	% de capital social
D. Rory Joseph O'Neill ⁽¹⁾	34.531.532	79,02
T. Rowe Price Associates, Inc. ⁽²⁾	693.163	1,59
Morgan Stanley ⁽³⁾	203.897	0,47
Otros accionistas	7.774.129	17,78
Acciones en autocartera ⁽⁴⁾	497.279	1,14
Total	43.700.000	100

Notas:

- (1) A través de Hipoteca 43 Lux S.à r.l., sociedad íntegramente participada por vehículos de inversión gestionados por Castlake, L.P., entidad, controlada, a su vez, por D. Rory Joseph O'Neill, en su condición de presidente ejecutivo (*executive chair*) y socio gestor (*managing partner*) de dicha entidad. Hipoteca 43 Lux S.à r.l. se ha comprometido a aceptar la Oferta con las 34.531.532 acciones de Aedas de su titularidad en virtud del compromiso irrevocable de aceptación y formulación de la Oferta que se describe con mayor detalle en el apartado 1.5.1 del Folleto.
- (2) A través de T. Rowe Price International Ltd.
- (3) Además, Morgan Stanley posee instrumentos financieros por los que se atribuye una exposición económica equivalente al 0,539% del capital social.
- (4) Información extraída del Informe anual integrado 2024/2025 de Aedas (<https://www.aedashomes.com/inversores/informacion-economico-financiera/informacion-periodica/informe-gestion>).

(B) Estructura de control

A los efectos de lo dispuesto en los artículos 4 de la Ley del Mercado de Valores, 42 del Real Decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio. (el “**Código de Comercio**”) y 4 del Real Decreto 1066/2007, Aedas está controlada por D. Rory Joseph O'Neill, presidente ejecutivo (*executive chair*) y socio gestor (*managing partner*) de Castlake. El Sr. O'Neill es titular indirecto, a través de Hipoteca 43, del 79,02% del capital social de Aedas.

(C) Pactos parasociales

De acuerdo con la información pública disponible, no existen pactos parasociales de los descritos en el artículo 530 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital en relación con Aedas.

Ni el Oferente, ni HoldCo, ni Neinor son parte ni tienen conocimiento de la existencia de ningún pacto parasocial conforme al artículo 530 de la Ley de Sociedades de Capital celebrado entre los accionistas de Aedas o en relación con Aedas.

El compromiso irrevocable de aceptación y formulación de la Oferta suscrito entre el Oferente y Neinor con Hipoteca 43 y que se describe con mayor detalle en el apartado 1.5.1 del Folleto no tiene la consideración de pacto parasocial.

1.3.5 *Limitaciones al derecho de voto y restricciones de acceso a los órganos de administración*

Ni los estatutos sociales ni el reglamento del consejo de administración de Aedas establecen limitaciones a los derechos de voto o restricciones que afecten al acceso a sus órganos de gobierno distintas de las previstas en la legislación aplicable. Todos los accionistas de Aedas tienen derecho a asistir a las juntas generales de accionistas de Aedas con independencia del número de acciones del que sean titulares.

1.3.6 *Medidas de neutralización y compensación previstas por Aedas*

Aedas no ha adoptado ningún acuerdo social relativo a la aplicación de medidas de neutralización previstas en el artículo 115 de la Ley del Mercado de Valores y en el artículo 29 del Real Decreto 1066/2007.

1.4 **Información sobre el Oferente y sus accionistas**

1.4.1 *Denominación, domicilio, ejercicio y objeto social*

La denominación social del Oferente es Neinor DMP BidCo, S.A.U. El Oferente es una sociedad anónima de nacionalidad española, con domicilio social en Paseo de la Castellana 20, 5ª planta, 28046 Madrid (España) y con NIF A19497858, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en la hoja M-833510 y con código LEI 959800DLHX6K19T84H92. Las acciones del Oferente no cotizan en ningún mercado de valores.

El Oferente fue constituido por tiempo indefinido el 26 de septiembre de 2024 mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. José María García Pedraza, con número 3.442 de orden de su protocolo, y fue adquirida por Neinor el 3 de junio de 2025.

De conformidad con el artículo 3 de los estatutos sociales del Oferente, su objeto social es el siguiente:

“1. *La Sociedad tiene por objeto:*

- a) *la tenencia, administración, adquisición y enajenación de valores mobiliarios y participaciones sociales de empresas e instrumentos financieros, respetando, en todo caso, la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión o la norma que la sustituya en el futuro; y*
- b) *la adquisición, administración y gestión de patrimonio mobiliario, cartera de valores e inversiones, todo ello por cuenta propia. Este objeto social no podrá ser desarrollado cuando incida en la legislación de inversiones colectivas.*

2. *Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija cualquier clase de autorización administrativa de la que no disponga la Sociedad.*

3. *Las actividades integrantes del objeto social también pueden ser desarrolladas por la Sociedad de modo indirecto, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho y, en particular, a través de la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.*

Es igualmente objeto de la Sociedad la gestión del grupo empresarial constituido por las sociedades participadas, en su caso.”

El Oferente es una sociedad que ha sido adquirida con el fin de formular la Oferta. No ha realizado ninguna otra actividad distinta de: (i) la adopción de los acuerdos necesarios para aprobar la formulación de la Oferta, así como las actividades preparatorias relacionadas con la Oferta; (ii) la suscripción de los contratos en relación con la Oferta descritos en el apartado 1.5; (iii) la firma de la documentación relativa a la financiación de la Oferta, tal como se establece en el apartado 2.5; y (iv) todas las demás actividades y actuaciones relacionadas con la Oferta.

El ejercicio social del Oferente comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

Se adjunta como **Anexo 5** certificación literal emitida por el Registro Mercantil de Madrid relativa al Oferente, acreditativa de la constitución de dicha sociedad y de sus estatutos sociales vigentes.

1.4.2 Capital social

El capital social del Oferente asciende a 60.000 euros y está dividido en 60.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, pertenecientes a una única clase y serie, totalmente suscritas y desembolsadas y representadas mediante anotaciones en cuenta cuya llevanza corresponde a Iberclear y sus entidades participantes.

El Oferente no tiene emitidos derechos de suscripción, obligaciones convertibles o canjeables por acciones, *warrants* u otros valores o instrumentos que puedan dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de sus acciones.

1.4.3 Estructura del órgano de administración, dirección y control

La administración del Oferente está confiada a D. Francisco de Borja García-Egocheaga Vergara y a D. Jordi Argemí García como administradores solidarios.

1.4.4 Limitaciones al derecho de voto y restricciones de acceso a los órganos de administración

No existen limitaciones a los derechos de voto ni restricciones de acceso al órgano de administración del Oferente.

1.4.5 Estructura accionarial y de control del Oferente

(A) Introducción

El Oferente está íntegramente participado por Neinor DMP HoldCo, S.A.U., que, a su vez, está íntegramente participada por Neinor Homes, S.A., sociedad cotizada española. No existe ninguna persona física o jurídica que ejerza, de forma individual o concertada, el control sobre Neinor conforme al artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores.

(B) *El accionista único del Oferente: Neinor DMP HoldCo, S.A.U.*

HoldCo es el accionista único del Oferente.

HoldCo es una sociedad anónima de nacionalidad española, con domicilio social en Paseo de la Castellana 20, 5ª planta, 28046 Madrid (España) y con NIF A19497866, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en la hoja M- 833509 y con código LEI 959800KAK097XC5Y1854.

HoldCo fue constituida por tiempo indefinido el 26 de septiembre de 2024 mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, D. José María García Pedraza, con número 3.443 de orden de su protocolo, y fue adquirida por Neinor el 3 de junio de 2025.

De conformidad con el artículo 3 de los estatutos sociales de HoldCo, su objeto social es el siguiente:

“1. *La Sociedad tiene por objeto:*

- a) *la tenencia, administración, adquisición y enajenación de valores mobiliarios y participaciones sociales de empresas e instrumentos financieros, respetando, en todo caso, la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión o la norma que la sustituya en el futuro; y*
- b) *la adquisición, administración y gestión de patrimonio mobiliario, cartera de valores e inversiones, todo ello por cuenta propia. Este objeto social no podrá ser desarrollado cuando incida en la legislación de inversiones colectivas.*

2. *Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija cualquier clase de autorización administrativa de la que no disponga la Sociedad.*

3. *Las actividades integrantes del objeto social también pueden ser desarrolladas por la Sociedad de modo indirecto, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho y, en particular, a través de la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.*

Es igualmente objeto de la Sociedad la gestión del grupo empresarial constituido por las sociedades participadas, en su caso.”

El capital social de HoldCo asciende a 60.000 euros y está dividido en 60.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, pertenecientes a una única clase y serie, totalmente suscritas y desembolsadas. Las acciones de HoldCo no cotizan en ningún mercado de valores.

HoldCo no tiene emitidos derechos de suscripción, obligaciones convertibles o canjeables por acciones, warrants u otros valores o instrumentos que puedan dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de sus acciones.

El ejercicio social de HoldCo comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

La administración de HoldCo está confiada a D. Francisco de Borja García-Egocheaga Vergara y a D. Jordi Argemí García como administradores solidarios.

No existen limitaciones a los derechos de voto ni restricciones de acceso al órgano de administración de HoldCo.

Se adjunta como **Anexo 6** certificación literal emitida por el Registro Mercantil de Madrid relativa a HoldCo, acreditativa de la constitución de dicha sociedad y de sus estatutos sociales vigentes.

(C) *El accionista único de HoldCo: Neinor Homes, S.A.*

Neinor es el accionista único de HoldCo.

Neinor es una sociedad anónima cotizada de nacionalidad española, con domicilio social en calle Henao 20, planta 1.ª izq., 48009 Bilbao (España) y con NIF A95786562, inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya al tomo 5495, sección 8, hoja BI-65308 y con código LEI 959800FW4JL65YWSQ217.

Los estatutos sociales de Neinor pueden consultarse en su página web corporativa (www.neinorhomes.com).

De conformidad con el artículo 2 de los estatutos sociales de Neinor, su objeto social es el siguiente:

- “1. *La Sociedad tiene por objeto la promoción, gestión, comercialización, desarrollo y alquiler de todo tipo de operaciones inmobiliarias y urbanísticas, por y para sí misma o a través o para terceros.*
2. *Estas actividades podrán ser también desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto análogo mediante la tenencia de valores de todo tipo –por ejemplo, pero sin carácter limitativo, acciones, obligaciones convertibles, participaciones sociales, cuotas de cualquier tipo u otros–.”*

El capital social de Neinor asciende a 508.154.231,74 euros y está dividido en 98.862.691 acciones de 5,14 euros de valor nominal cada una, pertenecientes a una única clase y serie, totalmente suscritas y desembolsadas y representadas mediante anotaciones en cuenta cuya llevanza corresponde a Iberclear y sus entidades participantes. Cada acción da derecho a un voto. Las acciones de Neinor se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores Españolas desde el 29 de marzo de 2017.

El ejercicio social de Neinor comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de cada año.

De conformidad con el artículo 30 de los estatutos sociales de Neinor, el consejo de administración es el órgano encargado de la gestión, dirección, administración y representación de la sociedad. Los estatutos sociales establecen que el consejo de administración de Neinor estará formado por un mínimo de cinco y un máximo de quince miembros.

En la actualidad, el consejo de administración de Neinor está compuesto por nueve miembros. De conformidad con el artículo 33 de los estatutos sociales, los consejeros ejercerán su cargo por un plazo de tres años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.

La composición del consejo de administración de Neinor es la siguiente:

Consejero	Cargo	Categoría	Accionista de designación	Número de acciones	% del capital social
D. Ricardo Martí Fluxá	Presidente	Independiente	-	-	-
D. Francisco de Borja García-Egocheaga Vergara	Consejero delegado	Ejecutivo	-	92.118	0,10
D. Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola ⁽¹⁾	Consejero	Dominical	Stoneshield	20.200	0,02
D. Juan Pepa	Consejero	Dominical	Stoneshield	-	-
D. Aref H. Lahham	Consejero	Dominical	Orion	-	-
D. Van J. Stults	Consejero	Dominical	Orion	-	-
Dña. Anna M. Birulés i Bertrán ⁽²⁾	Consejero	Independiente	-	3.000	0,00
D. Alfonso Rodés Vilá	Consejero	Independiente	-	-	-
D. Andreas Segal	Consejero	Independiente	-	20.000	0,02
Total				135.318	0,15

Fuente: Información facilitada por los consejeros.

Notas:

- (1) El Sr. Morenés es titular de las acciones indirectamente a través de Alpha Capital Flm1, S.L.
- (2) La Sra. Birulés es titular de las acciones indirectamente a través de Alta Business Serveis, S.L.

Dña. Silvia López Jiménez y D. David Hernández Segado ocupan los cargos de secretaria y vicesecretario no-consejeros, respectivamente.

De conformidad con el artículo 37 de los estatutos sociales de Neinor, para la válida constitución del consejo de administración se requiere que concurran a la reunión, presentes o representados, la mitad más uno de sus componentes.

Salvo por lo que se refiere a la designación del presidente del consejo cuando este tenga la condición de consejero ejecutivo y a la delegación de facultades del consejo en uno de sus miembros, acuerdos para los que exige el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros, los acuerdos se adoptan por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes, presentes o representados.

D. Francisco de Borja García-Egocheaga Vergara, consejero delegado de Neinor, tiene delegadas todas las facultades del consejo de administración salvo las indelegables por ley.

En el seno del consejo de administración se han constituido una comisión de auditoría y control, una comisión de nombramientos y retribuciones y una comisión de inversiones inmobiliarias. La secretaria del consejo de administración actúa como secretaria de las tres comisiones.

La composición de las comisiones del consejo de administración de Neinor es la siguiente:

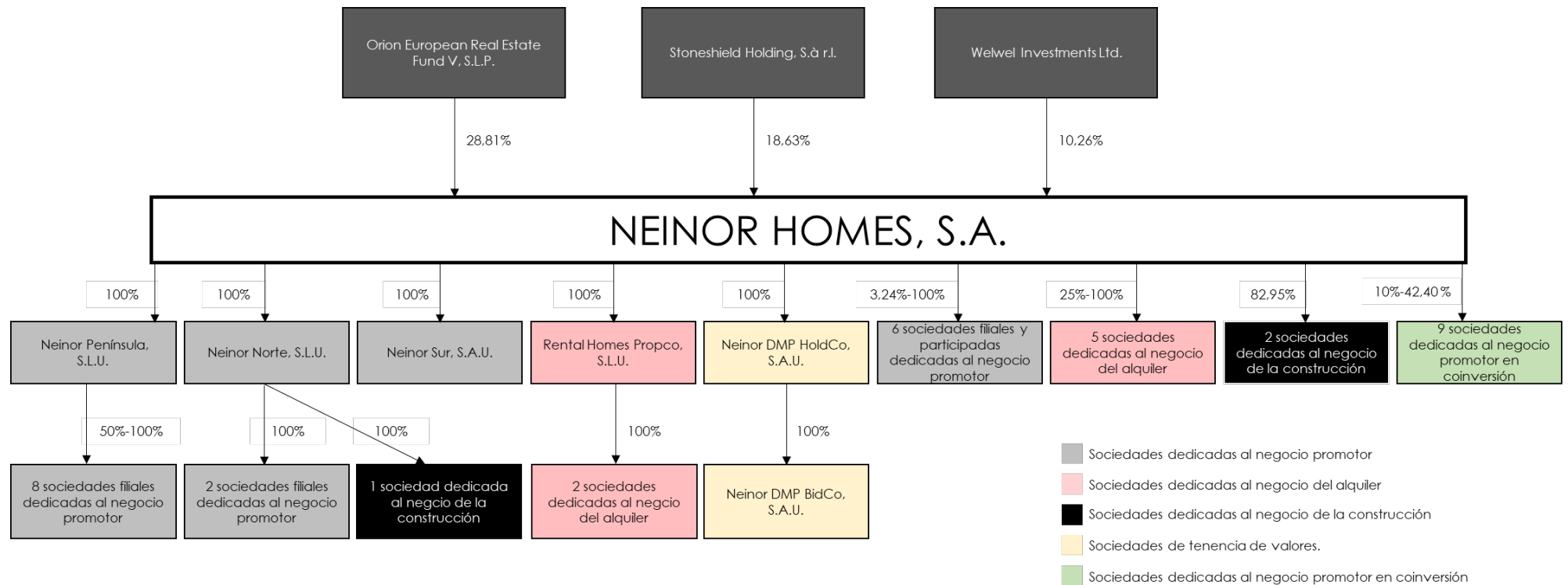
Comisión	Miembro	Cargo
Comisión de Auditoría y Control	Dña. Anna M. Birulés i Bertrán	Presidente
	D. Alfonso Rodés Vilá	Vocal
	D. Ricardo Martí Fluxá	Vocal
	D. Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola	Vocal
	D. Van J. Stults	Vocal
Comisión de Nombramientos y Retribuciones	D. Ricardo Martí Fluxá	Presidente
	Dña. Anna M. Birulés i Bertrán	Vocal
	D. Alfonso Rodés Vilá	Vocal
	D. Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola	Vocal
	D. Van J. Stults	Vocal
Comisión de Inversiones Inmobiliarias	D. Aref H. Lahham	Presidente
	D. Andreas Segal	Vocal
	D. Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola	Vocal
	D. Van J. Stults	Vocal
	D. Ricardo Martí Fluxá	Vocal
	D. Borja García-Egocheaga Vergara	Vocal
	D. Juan Pepa	Vocal

Los estatutos sociales no establecen limitaciones al derecho de voto ni restricciones de acceso a los órganos de dirección.

Se adjunta como **Anexo 7** certificaciones emitidas por el Registro Mercantil de Vizcaya relativas a Neinor acreditativas de: (i) su vigencia y cargos; y (ii) sus estatutos sociales vigentes.

(D) Grupo Neinor

Neinor es la sociedad cabecera de un grupo de sociedades, cuyo organigrama societario es el siguiente:



(E) Estructura accionarial de Neinor

De acuerdo con la información pública disponible en la página web de la CNMV (www.cnmv.es), a fecha de 13 de noviembre de 2025, la estructura accionarial de Neinor es la siguiente:

Nombre / Denominación social	Número de acciones	% de capital social
Orion European Real Estate Fund V, S.L.P.	28.486.159	28,81
Stoneshield Holding, S.à r.l.	18.415.596	18,63
Welwel Investments Ltd. ⁽¹⁾	10.147.918	10,26
Fidelity International Limited ⁽²⁾	763.281	0,77
Otros accionistas	40.757.242	41,23
Autocartera ⁽³⁾	292.495	0,30
Total	98.862.691	100

Notas:

- (1) De acuerdo con la información de la que dispone Neinor. El número de acciones se corresponde con la comunicada en la notificación de participaciones significativas de fecha 22 de febrero de 2022, si bien el porcentaje sobre el capital social está calculado teniendo en cuenta el número total de acciones que conforman el capital social de Neinor a la fecha de la tabla.
- (2) El número de acciones se corresponde con la comunicada en la notificación de participaciones significativas de fecha 23 de junio de 2025, si bien el porcentaje sobre el capital social está calculado teniendo en cuenta el número total de acciones que conforman el capital social de Neinor a la fecha de la tabla.
- (3) A cierre de mercado del 21 de noviembre de 2025, última sesión bursátil previa a la fecha del Folleto.

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.

La Oferta se anunció con el respaldo de los tres principales accionistas de Neinor, esto es, Orion European Real Estate Fund V, S.L.P. ("**Orion**"), Stoneshield Holding, S.à r.l. ("**Stoneshield**") y Welwel Investments Ltd. ("**Welwel**").

Orion

Orion es un fondo gestionado por Orion Capital Managers, LLP, gestora especializada en inversiones inmobiliarias en Europa. Orion Capital Managers, LLP, está íntegramente participada por sus tres socios fundadores, sin que ninguno de ellos ejerza el control individual sobre la gestora ni los fondos gestionados por esta. Orion mantiene su participación en Neinor a través de Pyxis V Lux S.à r.l., filial íntegramente participada por Orion Master V Luxembourg S.à r.l., que a su vez está íntegramente participada por Orion European Real Estate Fund V S.L.P.

Stoneshield

Stoneshield es una gestora de activos especializada en diversos sectores de actividad, como el de residencias de estudiantes, infraestructuras filiales, financiero y plataformas residenciales. La participación de Stoneshield en Neinor se articula a través de Stoneshield Southern Real Estate Holding II S.à r.l., filial íntegramente participada por un vehículo de inversión gestionado y controlado (a los

efectos del artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores), por Stoneshield GP, S.à r.l., que a su vez está íntegramente participada por Stoneshield Holding, S.à r.l. No existen personas que ejerzan ni puedan ejercer el control individual sobre Stoneshield.

Welwel

La participación de Welwel en Neinor se instrumenta a través de Adar Macro Fund Ltd., sociedad controlada y gestionada por Adar Capital Partners Ltd., sociedad gestora que ejerce de manera discrecional los derechos de voto de las acciones de las que es titular Adar Macro Fund Ltd. Adar Capital Partners Ltd es una sociedad íntegramente participada por Welwel que, a su vez, es una sociedad íntegramente participada por D. Zev Marynberg.

Neinor no tiene constancia de la existencia de ningún acuerdo, pacto o actuación concertada entre sus principales accionistas. En particular, Orion, Stoneshield y Welwel ejercen sus derechos en Neinor de forma autónoma e independiente, sin que exista coordinación ni acuerdo alguno entre ellos en relación con la gestión, el control o la toma de decisiones en relación con Neinor.

Ni Neinor ni ninguna sociedad de su grupo actúan de forma concertada con Aedas ni, respecto de la presente Oferta, con ningún accionista de Aedas ni con ninguna otra persona física o jurídica.

1.4.6 Limitaciones al derecho de voto y restricciones de acceso a los órganos de administración

Los estatutos sociales de Neinor no contemplan ninguna restricción al ejercicio de los derechos de voto por los accionistas. Cada acción de Neinor confiere a su titular el derecho a un voto.

La junta general de accionistas quedará válidamente constituida con el quórum exigido en la legislación española. Los acuerdos de la junta general de accionistas de Neinor se adoptan por las mayorías exigidas en cada caso por la legislación española, sin que los estatutos exijan quórums o mayorías adicionales a los exigidos por la normativa española.

Los estatutos sociales de Neinor no incluyen ninguna restricción al acceso a los órganos de administración de Neinor.

1.4.7 Acuerdo relativos a la aplicación de las medidas de neutralización y compensaciones

Neinor, como sociedad cabecera del Grupo Neinor al que pertenece el Oferente, no ha adoptado ningún acuerdo relativo a la aplicación de las medidas de neutralización y compensación a que se refieren los artículos 115 de la Ley del Mercado de Valores y 29 del Real Decreto 1066/2007.

1.5 Acuerdos sobre la Oferta y Aedas

1.5.1 Acuerdos o pactos de cualquier naturaleza entre el Oferente y los accionistas y miembros de los órganos de administración, dirección y control de Aedas, y ventajas reservadas por el oferente a dichos miembros

El 24 de marzo de 2025, Neinor e Hipoteca 43 suscribieron un acuerdo de confidencialidad con el objeto de explorar la posible adquisición de la participación de Hipoteca 43 en Aedas. El 7 de mayo de 2025, el consejo de administración de Aedas acordó dar acceso a Neinor a determinada información sobre Aedas para permitirle realizar un ejercicio de *due diligence* limitado sobre la base del referido acuerdo de confidencialidad.

Hipoteca 43 es una sociedad íntegramente participada por fondos gestionados por Castlelake, gestora de fondos internacional controlada por D. Rory Joseph O'Neill.

El 15 de junio de 2025, el Oferente, Neinor e Hipoteca 43 suscribieron 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. Se adjunta como **Anexo 8** al presente Folleto una copia y una traducción informativa al castellano del compromiso irrevocable de formulación y aceptación de la Oferta suscrito por el Oferente y Neinor con Hipoteca 43.

Los principales términos y condiciones del compromiso irrevocable se resumen a continuación:

- (i) Formulación de la Oferta: el Oferente se compromete irrevocablemente a formular la Oferta de acuerdo con los términos y condiciones que se reflejaron en el anuncio previo de la Oferta publicado por el Oferente el 16 de junio de 2025 y que se contienen en el presente Folleto.
- (ii) Compromiso de aceptar la Oferta: Hipoteca 43 se compromete irrevocable e incondicionalmente a aceptar la Oferta con respecto a todas las acciones de Aedas de su titularidad dentro los primeros diez días del periodo de aceptación de la Oferta. El compromiso de aceptación únicamente decaerá en caso de que: (a) el Oferente desista de la Oferta en los términos previstos en el artículo 33 del Real Decreto 1066/2007; o (b) el plazo de aceptación de la Oferta no se haya iniciado en o antes de la fecha en la que se cumplan 12 meses desde la firma del compromiso irrevocable por un motivo distinto al anuncio de una o más ofertas competidoras.
- (iii) Compromiso de no aceptar ofertas competidoras: Hipoteca 43 se compromete irrevocable e incondicionalmente a no aceptar ni negociar ninguna oferta de terceros (ni una oferta competidora) en relación con las acciones de Aedas de su titularidad salvo que: (a) el Oferente desista de la Oferta en los términos previstos en el artículo 33 del Real Decreto 1066/2007; (b) la Oferta quede sin efecto por no haberse verificado el cumplimiento de alguna de las condiciones a las que se sujeta su eficacia, sin que el Oferente haya renunciado a su cumplimiento en los términos previstos en el artículo 33.3 del Real Decreto 1066/2007; (c) la Oferta no sea autorizada por la CNMV; o (d) se produzca la resolución del compromiso irrevocable.

Sin perjuicio de lo previsto en el párrafo anterior, el compromiso irrevocable prevé que, en caso de que se presenten, y la CNMV autorice, ofertas competidoras con una contraprestación superior a la de la Oferta, Hipoteca 43 podrá aceptar tales ofertas competidoras simultáneamente, en los términos previstos en los artículos 34.4 y 43 del Real Decreto 1066/2007, siempre que Hipoteca 43 manifieste su preferencia por aceptar la Oferta. En consecuencia, Hipoteca 43 únicamente podrá aceptar una oferta competidora si el Oferente desiste efectivamente de la Oferta, o si esta queda sin efecto por no haberse verificado el cumplimiento de alguna de las condiciones a las que se sujeta su eficacia, sin que el Oferente haya renunciado a su cumplimiento.

- (iv) Ejercicio de los derechos de voto inherentes a las acciones de Aedas: Hipoteca 43 se compromete a ejercer los derechos de voto correspondientes a sus acciones de Aedas con el fin de cooperar y no interferir, ni retrasar ni afectar negativamente el desarrollo de la Oferta, así como a votar en contra de cualquier acuerdo que, de ser aprobado, pudiera obstaculizar el

cumplimiento de cualquiera de las condiciones a las que se sujeta la eficacia de la Oferta o pudiera impedir, retrasar, frustrar o afectar negativamente a la Oferta, incluyendo los acuerdos referidos a las materias previstas en el artículo 28.1 del Real Decreto 1066/2007.

Durante el periodo que transcurra desde la publicación del anuncio previo de la Oferta hasta la fecha de liquidación de la Oferta, Hipoteca 43 se comprometió a no proponer, apoyar ni votar a favor, y a adoptar todas las medidas necesarias para impedir la ejecución por parte de la junta general de accionistas de Aedas de cualquier propuesta u operación:

- a) relativa a nuevas adquisiciones o transmisiones —ya sea de forma directa o indirecta y por cualquier título, incluyendo, a efectos aclaratorios, proyectos de colaboración público-privada— de bancos de suelo por un valor total (incluidos gastos e impuestos) superior a (i) 25 millones de euros de forma individual; o (ii) 50 millones de euros de forma agregada (considerando que cualesquiera adquisiciones y disposiciones suscritas desde el 1 de abril de 2025 deben ser incluidas en el cálculo de este límite de 50 millones de euros); o
- b) consistente en la realización (o la celebración de acuerdos para la realización), ya sea de forma directa o indirecta a través de filiales, de cualquiera de las siguientes actuaciones relacionadas con el endeudamiento de Aedas y su grupo:
 - (i) la emisión o suscripción de nuevos instrumentos de financiación corporativa como bonos, obligaciones, pagarés o cualesquiera otros instrumentos de financiación;
 - (ii) disposiciones al amparo de líneas de financiación existentes (incluida la línea de crédito *revolving*) o nuevas emisiones que estén autorizadas por los órganos de gobierno de Aedas, como emisiones autorizadas al amparo de programas de bonos, pagarés o instrumentos análogos de Aedas;
 - (iii) refinanciaciones o reestructuraciones de cualquier financiación corporativa; o
 - (iv) repagos, recompras o amortizaciones anticipadas de cualquiera de sus emisiones o instrumentos de financiación corporativa (incluidas las emisiones de bonos, pagarés y el resto de instrumentos de financiación corporativa).

Este compromiso permanecerá en vigor hasta la fecha que sea anterior entre: (a) la fecha en que la Oferta quede sin efecto, sea retirada por el Oferente o se notifique su no aprobación por cualquiera de las autoridades administrativas competentes en relación con cualquiera de las condiciones de la Oferta o por la CNMV; (b) la resolución del compromiso irrevocable; o (c) la liquidación de la Oferta.

- (v) Compromiso de no negociar con acciones de Aedas (*standstill*): Hipoteca 43 se compromete a no realizar operaciones con acciones ni con cualesquiera otros instrumentos financieros de Aedas, y a procurar que ninguna de sus personas vinculadas de conformidad con el Real Decreto 1066/2007 realizase operaciones con dichas acciones e instrumentos financieros y, en particular, a no suscribir, comprar, vender, transmitir, permutar o de cualquier otro modo adquirir o enajenar acciones u otros instrumentos financieros de Aedas, o los derechos económicos y de voto asociados a ellos, y a no crear opciones, cargas, prendas o gravámenes sobre dichas

acciones o instrumentos financieros o sobre los derechos económicos y de voto asociados a ellos. Este compromiso permanecerá en vigor hasta la fecha que sea anterior entre: (a) la fecha en que la Oferta quede sin efecto, sea retirada por el Oferente o se notifique su no aprobación por cualquiera de las autoridades administrativas competentes en relación con cualquiera de las condiciones de la Oferta o por la CNMV; (b) la resolución del compromiso irrevocable; o (c) la liquidación de la Oferta.

- (vi) Compromisos asumidos con respecto a los consejeros dominicales: Hipoteca 43 se compromete a instruir a sus consejeros dominicales para que, con sujeción a sus deberes fiduciarios y demás deberes legales: (a) voten a favor de cualquier acuerdo del consejo de administración de Aedas que apoye la ejecución de la Oferta y cualquier operación relacionada con la misma; y (b) voten en contra de cualquier acuerdo del consejo de administración de Aedas cuya aprobación pudiera dar lugar al incumplimiento de cualquiera de las condiciones a las que se sujeta la eficacia de la Oferta o pudiera impedir, frustrar o retrasar la Oferta.

En particular, Hipoteca 43 se comprometió a instruir a sus consejeros dominicales para que no propongan, apoyen, o voten a favor de, y para que adopten todas las medidas necesarias para impedir la ejecución de, cualquiera de las propuestas u operaciones específicamente señaladas en el apartado (iv) anterior.

Asimismo, Hipoteca 43 se comprometió a instruir a sus consejeros dominicales para que, con sujeción a sus deberes fiduciarios y demás deberes legales, expresen una opinión favorable sobre la Oferta y la contraprestación ofrecida por el Oferente en el informe relativo a la Oferta que deberá elaborar y publicar el consejo de administración de Aedas de conformidad con lo previsto en el artículo 24 del Real Decreto 1066/2007.

- (vii) Terminación del compromiso irrevocable: el compromiso irrevocable quedará resuelto en caso de que: (a) el Oferente desista de la Oferta en los términos previstos en el artículo 33 del Real Decreto 1066/2007; (b) las autoridades administrativas competentes, en relación con cualquiera de las condiciones a las que se sujeta la eficacia de la Oferta, o la CNMV, acuerden no autorizar la Oferta; (c) no se cumplan las condiciones de la Oferta sin que el Oferente haya renunciado a ellas; (d) el plazo de aceptación de la Oferta no se haya iniciado en o antes de la fecha en la que se cumplan 12 meses desde la firma del compromiso irrevocable por un motivo distinto a la presentación de ofertas competidoras e Hipoteca 43 decida revocar su aceptación; o (e) incumplimiento del compromiso irrevocable por cualquiera de las partes.

- (viii) Comisión de ruptura: Neinor se obliga, asimismo, a abonar a Hipoteca 43 una comisión de ruptura por importe de 25 millones de euros en cualquiera de los siguientes supuestos: (a) que la junta general de Neinor no autorizase la formulación de la Oferta a los efectos previstos en el artículo 160.f) de la Ley de Sociedades de Capital; (b) que la CNMC no autorizase la Oferta debido a la negativa del Oferente a aceptar cualquier medida correctiva razonable exigida por las autoridades para obtener dicha autorización; (c) que el Consejo de Ministros del Gobierno de España no autorizase la Oferta debido a la negativa del Oferente a aceptar cualquier medida correctiva razonable requerida para obtener dicha autorización; o (d) que la CNMV no autorice la Oferta debido a la negativa del Oferente a atender cualquier comentario razonable formulado por la CNMV sobre el presente Folleto. Tras la autorización de la Oferta por la CNMV, la comisión

de ruptura no podrá devengarse, ya que no podrá darse ninguna de las circunstancias anteriores.

Al margen de lo anterior, ni el Oferente, ni HoldCo, ni Neinor, ni ninguna sociedad del Grupo Neinor, ni ninguno de los miembros de sus respectivos órganos de administración, dirección y control, ni Orion, ni Stoneshield, ni Welwel, directa o indirectamente, son parte de ningún otro 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.

El único pacto, acuerdo o compromiso en relación con la Oferta o Aedas existente entre (i) Neinor y las sociedades del Grupo Neinor, de un lado, e (ii) Hipoteca 43, las sociedades que directa o indirectamente participan en Hipoteca 43, Castl lake, las sociedades de su grupo, los fondos gestionados o asesorados por entidades del grupo Castl lake, las sociedades en las que estos participan, y D. Rory Joseph O'Neill y las sociedades controladas por él, de otro, es el compromiso irrevocable de formulación y aceptación de la Oferta que se describe en el presente apartado. Asimismo, Neinor no tiene constancia de que Orion, Stoneshield o Welwel, directa o indirectamente, sean parte de pacto, acuerdo o compromiso alguno en relación con la Oferta o con Aedas con Castl lake o con cualquiera de las entidades o personas relacionadas con Castl lake mencionadas en el párrafo anterior.

1.5.2 Miembros pertenecientes a los órganos de administración, dirección y control de Aedas y del Oferente simultáneamente

Ningún miembro de los órganos de administración, dirección o control de Aedas o de las entidades que integran el grupo que encabeza, es al mismo tiempo miembro de los órganos de administración, dirección o control del Oferente, de HoldCo, de Neinor o de cualquier sociedad perteneciente al Grupo Neinor.

Ni el Oferente, ni HoldCo, ni Neinor, ni ninguna de las sociedades pertenecientes al Grupo Neinor ha nombrado a ningún miembro de los órganos de administración, dirección y control de Aedas.

1.5.3 Acciones del Oferente pertenecientes a Aedas

Según la información con que cuenta el Oferente, ni Hipoteca 43, ni Castl lake, ni las sociedades de su grupo, ni los fondos gestionados o asesorados por entidades del grupo Castl lake, ni las sociedades en las que estos participan, ni D. Rory Joseph O'Neill ni las sociedades controladas por él son titulares, directa o indirectamente, de acciones de Neinor.

Adicionalmente, según la información con que cuenta el Oferente, ni Aedas, ni los administradores de Aedas, ni ninguna de las sociedades de su grupo, ni los miembros de sus respectivos órganos de administración nombrados a propuesta de Aedas son titulares, directa o indirectamente, de acciones de Neinor.

Igualmente, ninguna de las personas anteriores es titular de acciones del Oferente ni de HoldCo, ni es poseedora de valores que puedan dar derecho a su adquisición o suscripción.

1.6 Acciones de Aedas pertenecientes al Oferente

1.6.1 *Acciones y otros valores que pueden dar derecho a la adquisición o suscripción de acciones en Aedas que pertenezcan al Oferente o al grupo al que pertenece, a sus consejeros y socios, o a cualquier otro que actúe en concierto con ellos*

Ni el Oferente, ni HoldCo, ni Neinor, ni ninguna sociedad del Grupo Neinor, ni, conforme al leal saber y entender del Oferente, tras realizar las comprobaciones oportunas, Orion, ni Stoneshield, ni Welwel, directa o indirectamente, ni ninguno de los miembros de los órganos de administración, dirección o control de cualquiera de las entidades o personas anteriormente mencionadas, son titulares, directa o indirectamente, individualmente o en concierto con otros, de acciones de Aedas o de valores que puedan dar lugar a derechos de suscripción o adquisición de estas.

No existe ningún tipo de acuerdo, pacto de sindicación, pacto de voto, pacto parasocial o cualquier otro pacto de cualquier naturaleza, ya sea verbal o escrito, expreso o tácito, entre el Oferente, HoldCo, Neinor, ninguna sociedad del Grupo Neinor o, conforme al leal saber y entender del Oferente, tras realizar las comprobaciones oportunas, sus respectivos administradores y terceros, ni Orion, ni Stoneshield, ni Welwel, directa o indirectamente, a la fecha del Folleto, en relación con la Oferta o con Aedas que pueda suponer: (i) una acción concertada en el sentido del artículo 5.1 b) del Real Decreto 1066/2007; (ii) la existencia de cualquier cooperación o actuación concertada en relación con Aedas; o (iii) que tenga por objeto establecer o ejecutar alguna política común en relación con la estrategia o gestión de Aedas, por lo que ninguna de las mencionadas entidades actúa de manera concertada a los efectos de lo dispuesto en el artículo 5.1 b) del Real Decreto 1066/2007.

A tal efecto, se hace constar que el compromiso irrevocable de formulación y aceptación de la Oferta suscrito por el Oferente y Neinor con Hipoteca 43 no supone una acción concertada.

En consecuencia, de acuerdo con las reglas de cómputo establecidas en el artículo 5 del Real Decreto 1066/2007, no procede la atribución al Oferente ni a ninguna sociedad del Grupo Neinor de ningún derecho de voto de Aedas.

1.6.2 *Autocartera de Aedas*

De conformidad con la información pública disponible, a 31 de marzo de 2025, Aedas es titular de 497.279 acciones propias, representativas de aproximadamente un 1,14% de su capital social.

1.7 Operaciones con acciones de Aedas

El Oferente y Neinor han suscrito con Hipoteca 43 un compromiso irrevocable de formulación y aceptación de la Oferta en virtud del cual: (i) el Oferente se ha comprometido a formular la Oferta; e (ii) Hipoteca 43 se ha comprometido irrevocablemente a aceptar la Oferta con respecto a sus acciones de Aedas (34.531.532 acciones representativas de un 79,02% de su capital social) en los términos descritos en el apartado 1.5.1 del Folleto.

El Oferente deja expresa constancia de que el compromiso irrevocable anterior no constituye acción concertada conforme a lo previsto en el artículo 5 del Real Decreto 1066/2007.

De conformidad con la información incluida en el compromiso irrevocable, su participación en el capital social de Aedas asciende al 79,02%, porcentaje que coincide con el declarado a la CNMV en la correspondiente comunicación de participaciones significativas notificada en 2023. A la vista de la información anterior y teniendo en cuenta que, en virtud del referido compromiso, se ha comprometido a no realizar operaciones con acciones de Aedas, se desprende que ni Hipoteca 43, ni Castl lake, ni las sociedades de su grupo, ni los fondos gestionados o asesorados por entidades del grupo Castl lake, ni las sociedades en las que estos participan, ni D. Rory Joseph O'Neill ni las sociedades controladas por él, han realizado operaciones con acciones de Aedas o con valores o instrumentos financieros que otorguen derechos de suscripción o adquisición sobre las acciones de Aedas en los 12 meses previos a la fecha del anuncio previo de la Oferta y hasta la fecha del Folleto.

En virtud del compromiso irrevocable de formulación y aceptación de la Oferta, Hipoteca 43 se ha comprometido irrevocable e incondicionalmente a no realizar operaciones con acciones ni con cualesquiera otros instrumentos financieros de Aedas, y a procurar que ninguna de sus personas vinculadas realice operaciones con dichas acciones e instrumentos financieros, hasta la liquidación de la Oferta en los términos descritos en el apartado 1.5.1 anterior.

Salvo por lo anterior, en los 12 meses previos a la fecha del anuncio previo de la Oferta y durante el periodo comprendido entre la fecha del anuncio previo y la fecha de este Folleto, ni el Oferente, ni Neinor, ni ninguna sociedad del Grupo Neinor ni, conforme al leal saber y entender del Oferente, tras realizar las comprobaciones oportunas, Orion, ni Stoneshield, ni Welwel, directa o indirectamente, ni ninguno de los miembros de los órganos de administración, dirección y control de las entidades anteriormente mencionadas, han realizado ni acordado realizar directa o indirectamente, individualmente o de manera concertada con terceros, al contado o a plazo, operaciones con acciones de Aedas o con otros valores que puedan dar derecho a la adquisición o suscripción de acciones de Aedas o que atribuyan derechos de voto en Aedas.

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, si bien reconoce que, en virtud del artículo 32 del Real Decreto 1066/2007, dicha adquisición determinaría la eliminación de la condición de aceptación mínima estipulada en el apartado 2.4.1 y la obligación de comunicar la adquisición a la CNMV en el mismo día, indicando los precios pagados o acordados.

Asimismo, además de las consecuencias establecidas en dicho artículo, si la adquisición se realizara a un precio superior al ofrecido en la Oferta, el precio de la Oferta se incrementará automáticamente hasta ese nuevo precio y el Oferente estaría obligado a ampliar la garantía aportada a la CNMV en el plazo de tres días hábiles siguientes la adquisición. En ese caso, el Oferente deberá difundir públicamente dicha circunstancia, a través de la correspondiente comunicación de información privilegiada, con el detalle del precio pagado o acordado.

1.7.1 Operaciones con acciones propias realizadas por Aedas

El 12 de julio de 2023, Aedas acordó la renovación de un programa de recompra de acciones propias preexistente al amparo de la autorización conferida por la junta general de accionistas de Aedas

celebrada el 23 de junio de 2020, bajo el punto 11° de su orden del día. El programa de recompra de acciones, que resultaba aplicable a las adquisiciones realizadas desde el 27 de septiembre de 2023 al tratarse de la fecha de la fecha en la que finalizó el programa anterior, ha quedado suspendido temporalmente con efectos desde el 17 de junio de 2025, con motivo de la publicación del anuncio previo de la Oferta.

De acuerdo con la información pública disponible en la página web de la CNMV (www.cnmv.es), en los 12 meses anteriores al anuncio previo de la Oferta y hasta la fecha del Folleto, Aedas ha adquirido un total de 12.041 acciones propias representativas de aproximadamente un 0,03% del capital social.

El precio medio ponderado pagado por las acciones adquiridas al amparo del programa ha sido de 24,46 euros por acción, mientras que el precio medio más alto pagado ha sido de 24,50 euros (2 de diciembre de 2024, 19 de diciembre de 2024, 14 de enero de 2025, 17 de enero de 2025, 20 de enero de 2025 y 21 de enero de 2025) y el precio medio más bajo ha sido de 24,40 euros por acción (14 de enero de 2025, 20 de enero de 2025 y 21 de enero de 2025).

1.8 Actividad y situación económico-financiera del Oferente

1.8.1 En relación con el Oferente

El Oferente es una sociedad constituida el 26 de septiembre de 2024 y cuyas acciones fueron adquiridas el 3 de junio de 2025 por Neinor con la finalidad de formular la Oferta.

Desde su constitución, el Oferente no ha realizado ninguna actividad distinta de las descritas en el apartado 1.4.1 del presente Folleto.

El siguiente cuadro recoge las principales magnitudes financieras del Oferente (i) a 31 de diciembre de 2024 y correspondientes al periodo comprendido entre su constitución y la referida fecha, y (ii) a 30 de septiembre de 2025 y correspondientes el periodo de nueve meses cerrado a la referida fecha:

Magnitudes	A 30 de septiembre de 2025 y para el periodo de nueve meses cerrado a dicha fecha	A 31 de diciembre de 2024 y para el periodo desde su constitución y hasta dicha fecha
	(en euros)	
	(no auditado)	
Patrimonio neto	292.430.666	14.332
Importe neto de la cifra de negocios	0	0
Activos totales	293.148.581	15.125
Endeudamiento financiero neto bancario	0	0
Resultado neto del ejercicio	(3.166.362)	(668)

De acuerdo con el artículo 263 de la Ley de Sociedades de Capital, el Oferente no está obligado, ni lo ha estado desde su constitución, a auditar sus cuentas, ni a someterlas a la revisión de un auditor de cuentas, dado que: (i) el importe neto de su cifra anual de negocios del Oferente no superó durante el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2024, ni es previsible que lo vaya a hacer durante el ejercicio en curso, la cifra de 5.700.000 euros; y (ii) el número medio de trabajadores empleados del Oferente no superó al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, ni lo hará al cierre del ejercicio en curso, los 50.

Se adjunta como **Anexo 9** una certificación de las cuentas anuales no auditadas del Oferente que comprenden el balance de situación abreviado a 31 de diciembre de 2024 y la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al período comprendido entre su constitución y el 31 de diciembre de 2024.

Asimismo, se adjunta como **Anexo 10** una certificación de los estados financieros no auditados del Oferente que comprenden el balance de situación abreviado a 30 de septiembre de 2025 y la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al período comprendido entre el 1 de enero de 2025 y el 30 de septiembre de 2025.

1.8.2 En relación con Neinor y el Grupo Neinor

Neinor es la sociedad matriz del Grupo Neinor, una de las principales plataformas de promoción residencial en España por número de viviendas entregadas, vendidas y en construcción.

Actualmente, Grupo Neinor opera bajo un modelo de negocio diversificado, estructurado en dos líneas de negocio principales:

- (i) Promoción para la venta (*build-to-sell*): centrada en la adquisición de suelo y la promoción de viviendas destinadas a residencia habitual. Es la principal línea de negocio de Grupo Neinor desde su constitución y constituye el eje central de su estrategia.
- (ii) Gestión de activos (*asset management*): lanzada en marzo de 2023 con el objetivo de optimizar el uso de fondos propios y aprovechar la capacidad operativa disponible. A través de acuerdos con socios financieros, Grupo Neinor gestiona el banco de suelo de estos vehículos de inversión y percibe ingresos en concepto de comisiones de gestión.

Adicionalmente, en 2020, Grupo Neinor puso en marcha su plataforma de alquiler (*build-to-rent*) con el fin de diversificar sus fuentes de ingresos y generar flujos recurrentes. No obstante, debido a su carácter intensivo en capital, en los últimos años se ha ejecutado una estrategia de desinversión mediante la venta de estos activos a inversores institucionales.

Grupo Neinor alcanzó su plena capacidad operativa en los ejercicios 2021 y 2022, con la entrega de más de 2.500 viviendas al año, y ha mantenido ese ritmo de entregas en los ejercicios posteriores. Durante el ejercicio 2024, entregó aproximadamente 2.400 viviendas.

A 30 de junio de 2025, Grupo Neinor gestionaba un banco de suelo con capacidad para 22.400 viviendas, de las cuales 11.900 forman parte de su negocio de gestión de activos, con un valor bruto (*gross asset value*) de 2.256 millones de euros.

Las cuentas anuales consolidadas de Neinor correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024, elaboradas de acuerdo con el Reglamento 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo del 19 de julio de 2002, relativo a la aplicación de normas internacionales de contabilidad, junto con el informe de auditoría de Deloitte Auditores, S.L., sin salvedades ni indicaciones relevantes, están disponibles en la página web corporativa de Neinor, que puede consultarse en la dirección <https://www.neinorhomes.com/corporate/inversores/informacion-financiera/informes-financieros/>.

El 25 de julio de 2025, Neinor publicó los estados financieros semestrales resumidos consolidados y el informe de gestión intermedio correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, que fueron objeto de revisión limitada por el auditor de cuentas de la Sociedad.

A continuación, se incluyen las principales magnitudes financieras que resultan de las cuentas anuales consolidadas auditadas de Neinor correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024 y, a efectos comparativos, de 2023, así como de los estados financieros semestrales resumidos consolidados y el informe de gestión intermedio correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025:

Magnitudes consolidadas	A 30 de junio de 2025 y para el periodo de seis meses cerrado a dicha fecha	A 31 de diciembre de 2024 y para el ejercicio cerrado a dicha fecha	A 31 de diciembre de 2023 y para el ejercicio cerrado a dicha fecha
	(en miles de euros)	(en miles de euros)	
	Revisión limitada	Auditadas	
Patrimonio neto	992.718	861.711	977.963
Importe neto de la cifra de negocios	146.216	486.693	590.630
Tesorería	446.094	368.430	188.360
Activos totales	1.817.084	1.725.301	1.645.573
Deuda financiera neta ⁽¹⁾	69.007	242.384	221.731
Resultado neto del ejercicio	3.252	62.393	91.364

Notas:

- (1) Calculado como la suma de las deudas con entidades de crédito (pasivo no corriente, pasivo no corriente puesto para la venta y pasivo corriente) y de otros pasivos financieros (corrientes y no corrientes) menos el efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

Ni el Oferente, ni Neinor ni ninguna de las sociedades que integran el Grupo Neinor, han publicado estados financieros ni magnitudes financieras más recientes que las indicadas anteriormente.

CAPÍTULO 2

2.1 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 SIBE.

Aedas no tiene emitidos derechos de suscripción preferente u obligaciones convertibles en acciones, *warrants* u otros instrumentos similares que pudieran, directa o indirectamente, conferir a su titular el derecho a suscribir o adquirir acciones de Aedas. Tampoco ha emitido acciones sin derecho de voto ni clases especiales de acciones. En consecuencia, no existen valores de Aedas distintos de sus acciones ordinarias a las que, de conformidad con la normativa aplicable, se deba dirigir la Oferta.

2.2 Contraprestación de la Oferta

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 Castl lake en virtud del referido compromiso irrevocable, suscrito tras la culminación de un proceso competitivo coordinado por Aedas y dirigido a facilitar la desinversión por Castl lake 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 Castl lake, 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 Castl lake 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 Castl lake), 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 Castl lake 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.

Se adjunta como **Anexo 11** certificación de los referidos acuerdos del consejo de administración de Neinor.

Los términos de la Oferta son idénticos para la totalidad de las acciones de Aedas a las que se dirige la Oferta, incluida la autocartera.

El precio de la Oferta se reducirá asimismo en un importe equivalente al importe bruto por acción de cualquier distribución de dividendos, reservas o prima de emisión, o cualquier otra distribución a sus accionistas que Aedas pueda realizar, siempre que la fecha de publicación del resultado de la Oferta en los boletines de cotización coincida o sea posterior a la fecha *ex-dividendo* de la correspondiente distribución.

2.3 Autorización previa del artículo 26.2 del Real Decreto 1066/2007

En previsión de que la inversión del Oferente en Aedas pudiera estar sujeta a la autorización de inversiones extranjeras directas de conformidad con lo previsto en el artículo 7 bis de la Ley 19/2003, de 4 de julio, sobre régimen jurídico de los movimientos de capitales y de las transacciones económicas con el exterior y sobre determinadas medidas de prevención del blanqueo de capitales, y el Real Decreto 571/2023, de 4 de julio, en la medida en que, debido a su actual composición accionarial, el Oferente pudiera considerarse como un inversor cuya titularidad real corresponda a residentes de países de fuera de la Unión Europea y de la Asociación Europea de Libre Comercio, según la definición de titularidad real establecida en la normativa en materia de inversiones exteriores, y que pudiera considerarse que la actividad de Aedas se realiza en alguno de los sectores citados en la referida normativa, el Oferente presentó con fecha de 11 de julio de 2025, la solicitud de autorización de inversiones extranjeras directas ante la Dirección General de Comercio Internacional e Inversiones del Ministerio de Economía, Comercio y Empresa.

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 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.

La Dirección General de Comercio Internacional e Inversiones, mediante resolución de fecha 23 de septiembre de 2025, resolvió archivar la solicitud de autorización de inversión extranjera presentada por el Oferente por no estar la Oferta sujeta a autorización previa en materia de control de inversiones extranjeras. La referida resolución se adjunta como **Anexo 12**.

2.4 Condiciones de la Oferta

2.4.1 Condición de aceptación mínima

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.2 b) del Real Decreto 1066/2007, la efectividad de la Oferta está sujeta a la condición de que las declaraciones de aceptación de la Oferta comprendan, al menos, 32.775.001 acciones de Aedas, representativas de más del 75% de su capital social.

Puesto que Hipoteca 43 se ha obligado en el compromiso irrevocable a aceptar la Oferta, es decir, a vender en la Oferta la totalidad de sus acciones de Aedas, esto es 34.531.532 acciones representativas de un 79,02% del capital social de Aedas, la condición de aceptación mínima se cumplirá con la aceptación de la Oferta por parte de Hipoteca 43 en cumplimiento del compromiso irrevocable.

2.4.2 Condiciones cumplidas o que el Oferente ha eliminado

A la fecha del anuncio previo, la efectividad de la Oferta estaba sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones que se han cumplido o a cuyo cumplimiento ha renunciado el Oferente:

(i) Condición de aprobación por la junta general de Neinor al amparo del artículo 13.2 c) del Real Decreto 1066/2007

La Oferta se anunció y presentó condicionada a que la junta general de accionistas de Neinor autorizase la adquisición de Aedas derivada de la Oferta a los efectos del artículo 160.f) de la Ley de Sociedades de Capital.

Esta condición se cumplió tras la aprobación de la Oferta por la junta general extraordinaria de accionistas de Neinor celebrada el 20 de octubre de 2025 y, en consecuencia, ya no es una condición de la Oferta.

(ii) Condición de competencia al amparo del artículo 26.1 del Real Decreto 1066/2007

Asimismo, la efectividad de la Oferta estaba condicionada a que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.1 del Real Decreto 1066/2007, se obtuviese la autorización de la CNMC a la concentración económica resultante de la Oferta, con los efectos previstos en dicho artículo.

A este respecto, con arreglo a lo previsto en el artículo 9 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia (la “**Ley de Defensa de la Competencia**”), el 17 de julio de 2025, el Oferente presentó ante la CNMC la solicitud de autorización de la concentración económica consistente en la potencial adquisición por Neinor del control exclusivo sobre Aedas. Con fecha 25 de septiembre de 2025, la CNMC resolvió autorizar en primera fase y sin compromisos la referida operación de concentración, por lo que esta condición ha quedado igualmente cumplida.

(iii) Condición de no adquisición o disposición de bancos de suelo

La efectividad de la Oferta estaba condicionada a que, durante el periodo comprendido entre la fecha de publicación del anuncio previo de la Oferta y la finalización del plazo de aceptación de la Oferta, Aedas y sus filiales no suscribiesen (o acordasen realizar) nuevas adquisiciones o transmisiones —ya fuese de forma directa o indirecta y por cualquier título, incluyendo, a efectos aclaratorios, proyectos de colaboración público-privada— de bancos de suelo por un valor total (incluidos gastos e impuestos) superior a (i) 25 millones de euros de forma individual; o (ii) 50 millones de euros de forma agregada (considerando que cualesquiera adquisiciones y disposiciones suscritas desde el 1 de abril de 2025 deberían ser incluidas en el cálculo de dicho límite de 50 millones de euros).

El Oferente ha eliminado esta condición.

(iv) Otras condiciones

La efectividad de la Oferta estaba condicionada a que Aedas no llevase a cabo (ni acordase llevar a cabo), ya fuese de forma directa o indirecta a través de sus filiales, entre la fecha de publicación del anuncio previo de la Oferta y la finalización del plazo de aceptación de la Oferta:

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

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

El Oferente ha eliminado esta condición.

2.4.3 *Limitaciones para la renuncia a la condición de aceptación mínima*

La renuncia a la condición de aceptación mínima prevista en el Folleto requeriría del consentimiento previo y expreso de: (i) las correspondientes entidades gestionadas, asesoradas o controladas por Apollo Capital Management L.P. ("**Apollo**") o sus filiales que son parte del contrato de compromiso de emisión y suscripción de bonos que se describe en el apartado 2.5.2 del Folleto; y (ii) Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. ("**BBVA**") y Banco Santander, S.A. ("**Banco Santander**"), como avalistas de la Oferta, en virtud del contrato de emisión de los avales.

No obstante lo anterior, y teniendo en cuenta que la suscripción del compromiso irrevocable de formulación y aceptación de la Oferta que se describe en el apartado 1.5 del Folleto supone la aceptación de la Oferta por Hipoteca 43 y la venta de la totalidad de sus acciones en Aedas, esto es 34.531.532

acciones representativas de un 79,02% del capital social de Aedas, la condición quedará cumplida en ejecución del compromiso irrevocable.

2.4.4 Intenciones del Oferente respecto de la renuncia a la condición de aceptación mínima y su impacto en la Oferta

El Oferente no tiene intención de renunciar a la única condición pendiente de cumplimiento prevista en el apartado 2.4 de este Folleto, si bien el Oferente se reserva el derecho de hacerlo con arreglo al artículo 33.3 del Real Decreto 1066/2007.

No obstante lo anterior, la condición de aceptación mínima quedará cumplida con la aceptación de la Oferta por Hipoteca 43 en cumplimiento del compromiso irrevocable de aceptación que se describe en el apartado 1.5.1 del Folleto. En consecuencia, el Oferente no renunciará a dicha condición.

2.5 Garantías y financiación de la Oferta

2.5.1 Tipo 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.

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, 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 citado Real Decreto-ley.

Se adjunta como **Anexo 13** al presente Folleto el certificado de depósito emitido por Banco Santander, S.A. que acredita la constitución del referido depósito.

Inicialmente, el Oferente presentó la documentación acreditativa de un depósito de efectivo indisponible por importe de 275.000.000 euros. El Oferente incrementó el importe del depósito en un importe adicional de 225.000.000 euros con cargo a los fondos procedentes de una aportación de Neinor a HoldCo y de esta última al Oferente. Como consecuencia de dicha aportación adicional, con fecha de 20 de noviembre de 2025, el Oferente presentó a la CNMV la documentación acreditativa de la constitución de un depósito de efectivo indisponible por el referido importe de 500.000.000 euros, en sustitución de la garantía inicialmente presentada.

- (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

Se adjuntan como **Anexo 14** al presente Folleto los referidos avales bancarios intervenidos notarialmente.

Inicialmente, el Oferente presentó a la CNMV dos avales a primer requerimiento, emitidos, el 14 de julio de 2025, por Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Banco Santander, S.A. por un importe agregado de 657.339.500 euros. Con fecha de 12 de noviembre de 2025, el Oferente procedió a la sustitución de los avales inicialmente presentados por los nuevos avales anteriormente indicados.

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.

2.5.2 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 que seguidamente se indican para financiar la Oferta y el pago de los gastos relacionados con esta:

- a) **Ampliación de capital de junio de 2025:** Con fecha 26 de junio de 2025, Neinor ejecutó una ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias por un importe efectivo (comprensivo del nominal y de la prima de emisión) de 229 millones de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 14.993.750 nuevas acciones, a un tipo de emisión de 15,25 euros por acción.

El aumento de capital se ejecutó en virtud de los acuerdos adoptados por el consejo de administración de la Sociedad el 24 de junio de 2025 al amparo de la delegación efectuada por la junta general de accionistas de la Sociedad de 13 de abril de 2022. El aumento se realizó, con exclusión del derecho de suscripción preferente y a través de un procedimiento de colocación privada acelerada (*accelerated bookbuilding*) dirigido a inversores cualificados, en los términos descritos en la comunicación de información privilegiada de 24 de junio de 2025 (número de registro 2.793).

- b) Ampliación de capital de octubre de 2025: Con fecha 27 de octubre de 2025, Neinor ejecutó un segundo aumento de capital mediante aportaciones dinerarias por importe efectivo (comprendido del nominal y de la prima de emisión) de 140 millones de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 8.900.190 nuevas acciones a un tipo de emisión de 15,73 euros por acción.

El aumento de capital se ejecutó en virtud de los acuerdos adoptados por el consejo de administración de la Sociedad el 23 de octubre de 2025, al amparo de la delegación acordada por la junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 20 de octubre de 2025.

En ejecución de los compromisos irrevocables de suscripción de un potencial aumento de capital dinerario de Neinor por importe máximo de 225 millones de euros, emitidos por Orion, Stoneshield y Welwel con carácter previo al anuncio de la intención de formular la Oferta, Orion suscribió un importe efectivo de 100 millones de euros en el aumento. El importe restante de la ampliación se colocó entre accionistas institucionales existentes de Neinor a través de un proceso de colocación privada acelerada.

Tras la ejecución del segundo aumento, los referidos compromisos irrevocables de aportación de fondos emitidos por Orion, Stoneshield y Welwel con ocasión del anuncio de la Oferta quedaron sin efecto entre las partes.

Tras la ejecución de las ampliaciones de capital anteriores, Neinor ha obtenido recursos por importe aproximado de 365 millones de euros (neto de gastos de las referidas emisiones) para destinarlos a la financiación de la Oferta, junto con un importe adicional aproximado de 104 millones de euros procedente de su actividad ordinaria y de la financiación corporativa de Neinor que se describe a continuación.

- (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 (los “**Bonos Senior**”), 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.

Los Bonos Senior fueron emitidos por Neinor de conformidad con el contrato de emisión de fecha 8 de noviembre de 2024 (comunicación de información privilegiada con número de registro 2430).

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

A continuación, se resumen los principales términos y condiciones de los Bonos Senior:

Emisor	Neinor
Naturaleza de la emisión	Obligaciones simples con rango senior garantizadas de una única serie.
Importe nominal	325.000.000 euros, ampliado hasta los 425.000.000 en virtud de la emisión adicional realizada en octubre de 2025.

Valor nominal	Valor nominal unitario mínimo de 100.000 euros y, por encima de dicha cifra, en múltiplos enteros de 1.000 euros.
Divisa	Euros.
Finalidad	<ul style="list-style-type: none"> (i) amortizar íntegramente todos los importes pendientes bajo el contrato de financiación (<i>senior facility agreement</i>) suscrito por Neinor en marzo de 2023, por importe aproximado de 175 millones de euros; (ii) fines corporativos generales (lo que incluye la adquisición de Aedas), incluidos la adquisición de suelos, co-inversiones adicionales o la remuneración de los accionistas; y (iii) pago de honorarios, comisiones y gastos en relación con la emisión.
Fecha de vencimiento	15 de febrero de 2030.
Tipo de interés	5,875% anual.
Garantías	<ul style="list-style-type: none"> (i) Derechos reales de prenda de primer rango sobre las participaciones sociales y acciones de Neinor Península, S.L.U., Neinor Sur, S.A.U., Neinor Norte, S.L.U. y Rental Homes PropCo, S.L.U. (ii) Derechos reales de prenda de primer rango sobre cualesquiera derechos de crédito o de otra naturaleza de Neinor y de las sociedades garantes indicadas arriba, derivados de cualesquiera contratos de préstamo intragrupo, en su caso
Amortización	<p>Neinor podrá amortizar anticipadamente los Bonos Senior en los siguientes escenarios:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) <u>Antes del 15 de febrero de 2026:</u> <ul style="list-style-type: none"> a) En una o más veces, hasta un 40% del importe del principal total de los Bonos Senior emitidos a un precio de amortización igual al 105,875% del importe de principal de los bonos amortizados. b) En una o más veces, la totalidad de los Bonos Senior emitidos a un precio de amortización igual al 100% del importe del principal de los bonos amortizados más una prima aplicable. (ii) <u>El 15 de febrero de 2026 o después:</u> en una o más veces, la totalidad de los Bonos Senior emitidos de conformidad con los siguientes precios de amortización:

	<table> <tr> <th>Año</th><th>Precio de amortización (en %)</th></tr> <tr> <td>2026</td><td>102,938</td></tr> <tr> <td>2027</td><td>101,469</td></tr> <tr> <td>2028</td><td>100,000</td></tr> </table> <p>No se prevé ningún supuesto de amortización anticipada obligatoria.</p>	Año	Precio de amortización (en %)	2026	102,938	2027	101,469	2028	100,000
Año	Precio de amortización (en %)								
2026	102,938								
2027	101,469								
2028	100,000								
Cambio de control	<p>Los supuestos de cambio de control previstos son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) La venta, arrendamiento o transmisión —directa o indirectamente— por parte de Neinor o sus filiales, de todos o sustancialmente todos sus activos, en una o varias transacciones relacionadas, a cualquier persona o entidad, salvo que se ejecute en el marco de una fusión. (ii) La adquisición —directa o indirecta— de más del 50% de los derechos de voto de Neinor por un tercero. (iii) La adopción por Neinor de un plan formal relativo a su disolución o liquidación, sujeto a una serie de excepciones previstas en el <i>offering memorandum</i> de los bonos. <p>En caso de cambio de control, los tenedores de los Bonos Senior tendrán derecho a solicitar la recompra de sus títulos por un precio equivalente al 101% de su principal. Si el 90% de los tenedores de los Bonos Senior solicitasen la recompra, el emisor podría adquirir todos los bonos emitidos.</p>								
Covenants financieros	Los Bonos Senior no exigen el cumplimiento de <i>covenants</i> financieros.								
Admisión a negociación	Los Bonos Senior se encuentran admitidos a negociación en el Global Exchange Market de Euronext Dublin.								

- (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 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 las emisiones de bonos que a continuación se indican, y (ii) determinadas entidades gestionadas, asesoradas o controladas por Apollo o sus filiales se comprometieron a suscribirlas íntegramente, como bonistas iniciales.

El Contrato de Emisión comprende dos series de emisiones de bonos: (i) una primera emisión de bonos “Serie A”, por importe nominal máximo de 488 millones de euros, que realizará el

Oferente y que deberá destinarse a financiar el pago de la contraprestación de la Oferta y los gastos y costes relacionados con esta; y (ii) una segunda emisión de bonos “Serie B”, por importe nominal máximo de 262 millones de euros, que deberá destinarse a la refinanciación parcial o al repago de parte del endeudamiento corporativo existente de Aedas y de su grupo. Conforme a lo previsto en el Contrato de Emisión, el Oferente promoverá que Aedas lleve a cabo la emisión de los bonos Serie B tras la liquidación de la Oferta con la finalidad indicada.

Los principales términos del Contrato de Emisión son los siguientes:

Emisor	(i) Bonos Serie A: el Oferente. (ii) Bonos Serie B: Aedas, salvo en supuestos excepcionales. A tal efecto, está previsto que, tras la liquidación de la Oferta, Aedas se adhiera al Contrato de Emisión como emisor adicional en relación con los bonos Serie B.
Bonistas Iniciales	Una o varias entidades gestionadas, asesoradas o controladas por Apollo o sus filiales.
Tipo de financiación e importe	Emisión de bonos por un importe nominal máximo de 750 millones euros, dividido en dos series: (i) Bonos Serie A: 488.000.000 euros. (ii) Bonos Serie B: 262.000.000 euros.
Finalidad	La Serie A se destinará al pago de la contraprestación de la Oferta y los gastos y costes relacionados con ella y la Serie B se destinará a la refinanciación parcial o al repago de parte del endeudamiento corporativo existente de Aedas y de su grupo.
Periodo de disponibilidad	Desde el 16 de junio de 2025 hasta la primera de las siguientes fechas: (i) la fecha en la que la Oferta sea irrevocablemente rechazada, retirada o expirada; o (ii) la última fecha entre: a) si la Oferta no se ha liquidado, el 16 de junio de 2026; y b) la fecha tres meses posteriores a la liquidación de la Oferta.
Fecha de vencimiento	31 de diciembre de 2029.
Amortización	El emisor de los bonos deberá amortizar un importe equivalente al 25% del principal de los bonos el 31 de diciembre de 2026, 2027, 2028 y 2029.
Intereses	EURIBOR más un margen del 5,25%
Garantías	(i) una prenda luxemburguesa sobre la cuenta de valores donde se depositen las acciones del Oferente; (ii) prendas luxemburguesa y española sobre derechos de crédito titularidad de HoldCo; (iii) prenda española sobre las cuentas bancarias del Oferente; y (iv) prenda española sobre derechos de crédito titularidad del Oferente.

	Tras la liquidación de la Oferta, Aedas y sus filiales constituirán determinadas prendas sobre cuentas y contratos en garantía únicamente del pago de los compromisos derivados de la Serie B.																				
Comisiones	Las habituales en esta clase de contratos, entre ellas: (i) una <i>ticking fee</i> , que compensa a los tenedores de bonos por el tiempo transcurrido antes del desembolso; (ii) una <i>commitment fee</i> , calculada como el 35% anual del margen aplicable sobre el compromiso disponible de cada tenedor durante el período de disponibilidad, pagadera semestralmente o al momento de cancelación; (iii) una <i>arrangement fee</i> ; (iv) un <i>original issue discount (OID)</i> para los tenedores de bonos; (v) honorarios para el <i>trustee</i> y el <i>security agent</i> ; y (vi) además de otros pagos acordados.																				
Admisión a negociación	Los bonos emitidos en virtud del Contrato de Emisión serán admitidos a negociación en un sistema multilateral de negociación (SMN) de la Unión Europea, sin que exista una decisión respecto del SMN en el que se solicitará la admisión a negociación.																				
Covenants financieros	<p>El Oferente deberá cumplir con las siguientes ratios financieros (<i>financial covenants</i>), cuyo cálculo se realiza:</p> <p>(i) a nivel consolidado, incluyendo en el perímetro de consolidación al Oferente, a Aedas y a sus filiales, pero excluyendo al resto de sociedades del Grupo Neinor; y</p> <p>(ii) dos veces al año, el 30 de junio y el 31 de diciembre de cada ejercicio.</p> <p>Las ratios que deberán cumplirse son los siguientes:</p> <p>(i) <u>Liquidez mínima</u>: en cada fecha de cálculo, la liquidez mínima deberá ser, como mínimo, la indicada en la tabla siguiente:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Fecha de cálculo</th><th>Liquidez Mínima (en miles de euros)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Primeras dos fechas</td><td>50.000</td></tr> <tr> <td>Segundas dos fechas</td><td>50.000</td></tr> <tr> <td>Terceras dos fechas</td><td>40.000</td></tr> <tr> <td>Séptima fecha</td><td>30.000</td></tr> </tbody> </table> <p>(ii) <u>Net loan-to-value (NLTV)</u>: en cada fecha de cálculo, el NLTV no podrá superar los porcentajes indicados en la tabla siguiente:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Fecha de cálculo</th><th>NLTV</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Primeras dos fechas</td><td>60%</td></tr> <tr> <td>Segundas dos fechas</td><td>55%</td></tr> <tr> <td>Terceras dos fechas</td><td>40%</td></tr> <tr> <td>Séptima fecha</td><td>40%</td></tr> </tbody> </table> <p>El NLTV se calcula como el valor de mercado de los activos, según el último informe de valoración disponible en la fecha de cálculo, dividido por la deuda financiera neta (<i>net loan-to-value</i>).</p>	Fecha de cálculo	Liquidez Mínima (en miles de euros)	Primeras dos fechas	50.000	Segundas dos fechas	50.000	Terceras dos fechas	40.000	Séptima fecha	30.000	Fecha de cálculo	NLTV	Primeras dos fechas	60%	Segundas dos fechas	55%	Terceras dos fechas	40%	Séptima fecha	40%
Fecha de cálculo	Liquidez Mínima (en miles de euros)																				
Primeras dos fechas	50.000																				
Segundas dos fechas	50.000																				
Terceras dos fechas	40.000																				
Séptima fecha	30.000																				
Fecha de cálculo	NLTV																				
Primeras dos fechas	60%																				
Segundas dos fechas	55%																				
Terceras dos fechas	40%																				
Séptima fecha	40%																				

Obligaciones	<p>Las habituales para este tipo de emisiones, incluyendo, entre otras, obligaciones de información, restricciones a la constitución de gravámenes, restricciones al endeudamiento financiero y restricciones de ventas o compras de activos, sujetos a las excepciones y umbrales de materialidad habituales.</p> <p>Aplicarán de forma conjunta tanto al Oferente como a Aedas y sus filiales, tras la liquidación de la Oferta.</p> <p>No se incluye ninguna obligación de reasignar ni transmitir (i.e., <i>push-down</i>) la deuda de adquisición (esto es, la “Serie A”) a Aedas. Tampoco prevé ninguna obligación de fusionar el Oferente con Aedas, ni de hacer ningún tipo de distribución de dividendo por parte de Aedas al Oferente.</p>
Supuestos de incumplimiento	<p>Los supuestos de incumplimiento (sujetos a determinados umbrales de materialidad y periodos de gracia) serán aplicables tanto al Oferente como, tras la liquidación de la Oferta, a Aedas y sus filiales.</p> <p>Los supuestos de incumplimiento incluyen, entre otros: (i) el impago de cualquier importe debido en virtud de los documentos de la emisión; (ii) el incumplimiento de <i>covenant</i> financieros; (iii) incorrecciones, inexactitudes o información engañosa en cualquier manifestación o garantía realizada en virtud de los documentos de la emisión; (iv) incumplimiento cruzado de otras financiaciones; (v) insolvencia; (vi) procedimiento de insolvencia; (vii) concurso de acreedores; (viii) otros supuestos asimilados a los previstos en los apartados (v) y (vi).</p> <p>En caso de que se produzca un supuesto de incumplimiento que subsista, el <i>trustee</i> podrá (y deberá, si así se lo instruye la mayoría de los bonistas):</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Cancelar de forma inmediata los compromisos disponibles de cada bonista. (ii) Declarar que la totalidad o parte de los bonos, junto con los intereses devengados y todos los demás importes devengados o pendientes bajo los documentos de emisión, sean inmediatamente exigibles y pagaderos. (iii) Instruir al agente de garantías para que ejerza o ejecute cualquiera de sus derechos, recursos, facultades o discrecionalidades bajo los documentos de emisión. <p>No obstante lo anterior, se prevé un periodo de gracia (<i>clean-up period</i>) de 150 días desde la fecha de cierre durante el cual no se considerarán incumplimientos a estos efectos determinados incumplimientos de declaraciones y garantías, compromisos o supuestos de incumplimiento relacionados exclusivamente con el grupo Aedas, siempre que sean susceptibles de subsanación y se estén tomando medidas razonables para subsanarlos, no hayan sido aprobados por el Oferente, y no tengan un efecto adverso significativo. Si las circunstancias relevantes continúan después del periodo de gracia, se tendrá por producido el incumplimiento correspondiente.</p>
Supuestos de cambio de control	<p>Los supuestos de cambio de control previstos son los siguientes:</p>

	<p>(i) En caso de que las acciones del Oferente no estén admitidas a negociación en un mercado, que Neinor deje de tener directa o indirectamente:</p> <p>a) más del 50% del capital social emitido, o</p> <p>b) el control de más del 50% de los derechos de voto, o</p> <p>c) la capacidad de decidir la mayoría del consejo de administración.</p> <p>(ii) En caso de que las acciones del Oferente estén admitidas a negociación en un mercado, que una persona o grupo que actúe de forma concertada adquiera:</p> <p>a) al menos el 30% del capital con derecho a voto, o</p> <p>b) un porcentaje mayor de votos que el que posee Neinor.</p> <p>(iii) Que HoldCo deje de ser titular del 100% del capital social del Oferente.</p> <p>(iv) Que, tras la fecha de liquidación de la Oferta, el Oferente deje de ser titular directo de un porcentaje mínimo en el capital social de Aedas, equivalente al mayor entre:</p> <p>a) la condición de aceptación mínima, o</p> <p>b) el porcentaje de aceptación de la Oferta.</p> <p>La existencia de una situación de cambio de control podrá suponer la obligación de amortizar los importes pendientes y la cancelación de los importes no dispuestos sujetos a periodo de gracia y subsanación.</p>
Ley aplicable	Ley inglesa

2.5.3 Resumen de las fuentes de financiación disponibles para atender el pago de la contraprestación de la Oferta

A continuación, se desglosan las fuentes de financiación de la contraprestación de la Oferta (sin tener en cuenta el pago de gastos ni la refinanciación de la deuda corporativa de Aedas), en distintos escenarios de aceptación:

(en miles de euros)	Porcentaje de aceptación de la Oferta	
	79,02%	100%
Contraprestación de la Oferta	736.730	932.339
Total aplicación de fondos	736.730	932.339
Bonos Serie A ⁽¹⁾	370.618	473.000
Aportaciones de fondos propios realizadas por Neinor ⁽²⁾	366.112	459.339
Total origen de fondos	736.730	932.339

Notas:

- (1) Importes netos de los gastos asociados a la emisión.
- (2) Importes procedentes de (i) la ampliación de capital acelerada ejecutada en junio de 2025, (ii) la ampliación de capital realizada en octubre de 2025, (iii) la ampliación de la emisión de Bonos Senior realizada en octubre de 2025, y (iv) la caja generada por Neinor en el curso ordinario de su actividad, que han sido aportados al Oferente y que permanecen depositados en la forma prevista en el apartado 2.5.1.

Conforme a los términos del Contrato de Emisión, el Oferente dispondrá de los compromisos de suscripción y desembolso de los bonos Serie A en un importe proporcional al nivel de aceptación de la Oferta. El importe correspondiente a los bonos Serie A se desembolsará neto de los gastos y comisiones aplicables en cada uno de los escenarios.

El importe restante de la contraprestación de la Oferta se financiará con cargo al efectivo del que dispone el Oferente (esto es, un importe 500 millones de euros), procedente de las aportaciones realizadas por Neinor, y que permanece depositado en garantía de las obligaciones derivadas de la Oferta en la forma indicada en el apartado 2.5.1 anterior. Dicho importe fue obtenido por Neinor con ocasión de las ampliaciones de capital descritas anteriormente, la ampliación de la emisión de Bonos Senior y los recursos generados por Neinor en el curso de su actividad ordinaria. Una vez satisfecha la contraprestación de la Oferta, el Oferente prevé destinar los importes restantes de los que disponga en su balance para atender el pago de gastos relacionados con la Oferta y procederá a devolver los importes no utilizados a Neinor.

2.5.4 *Formas de refinanciación y amortización de la financiación externa*

El Oferente tiene previsto atender la amortización del principal y el pago de cupones de los bonos Serie A mediante el empleo individual o combinado de los siguientes recursos:

- (i) Distribuciones procedentes de Aedas: El Oferente podrá promover que Aedas realice distribuciones a sus accionistas para que el Oferente aplique los importes procedentes de dichas distribuciones a la amortización parcial y al pago de cupones de la emisión de bonos de la Serie A. La política de distribuciones de Aedas se ajustará, en todo caso, a los criterios señalados en el apartado 4.7 siguiente.
- (ii) Emisión de nuevos instrumentos de financiación por parte del Oferente: El Oferente contempla asimismo la posibilidad de refinanciar, total o parcialmente, la deuda derivada de los bonos Serie A mediante la emisión o suscripción de nuevos instrumentos de deuda, sujeto a las condiciones de mercado y la disponibilidad de financiación alternativa en términos más atractivos.
- (iii) Aportaciones adicionales de Neinor: Por último, Neinor contempla la posibilidad de hacer frente a la amortización del principal y al pago de cupones de los bonos Serie A, total o parcialmente, mediante la realización de nuevas aportaciones de fondos al Oferente. Dichas aportaciones podrán financiarse con cargo a la caja generada en el curso de su actividad o con cargo a nuevas emisiones de instrumentos de capital o deuda en los mercados de capitales. Neinor no tiene previsto realizar emisiones de deuda o de capital con dicha finalidad, si bien contempla la posibilidad de hacerlo en función de las condiciones de mercado.

Neinor no ha adoptado ninguna decisión sobre la combinación precisa de recursos que destinará al pago del principal y los cupones de los bonos, cuyo primer vencimiento tendrá lugar el 31 de diciembre de 2026. Dicha decisión se adoptará atendiendo a distintos factores, incluyendo principalmente la evolución de la actividad del grupo y la disponibilidad de financiación externa en términos más atractivos.

En el supuesto de que el Oferente decidiera refinanciar o amortizar anticipadamente los bonos Serie A antes de que transcurran 18 meses desde la fecha de emisión, el Oferente vendría obligado a abonar a los bonistas una comisión adicional (*Make-Whole Amount*) equivalente a los intereses que dicha deuda hubiera devengado desde la fecha de emisión y suscripción de los bonos Serie A hasta el cumplimiento de dicho plazo de 18 meses desde la emisión.

En cuanto a la ampliación de la emisión de los Bonos Senior, la sociedad tiene previsto atender el pago periódico de cupones y la amortización del principal con cargo a los recursos que genere en su actividad, lo que podrá incluir distribuciones procedentes de Aedas cuya realización pueda promover Neinor atendiendo siempre a los factores y criterios de distribución que se describen en el apartado 4.7.

2.5.5 Efectos de la financiación sobre Aedas

Si bien la financiación de la Oferta mediante los bonos Serie A descrita en el apartado 2.5.2 no supondrá un incremento en el endeudamiento de Aedas y de sus filiales de forma individual, tanto Aedas como sus filiales se verán afectadas por la nueva emisión de bonos comprometida por el Oferente.

En concreto, las estipulaciones del Contrato de Emisión afectan del siguiente modo a Aedas y a sus filiales.

El Contrato de Emisión exige el cumplimiento de unas ratios financieras de liquidez y apalancamiento (*financial covenants*), en los términos señalados en el apartado 2.5.2 anterior. El cálculo de dichas ratios se realiza a nivel consolidado, incluyendo en el perímetro de consolidación al Oferente, a Aedas y a sus filiales, pero excluyendo al resto de sociedades del Grupo Neinor.

A los efectos del Contrato de Emisión, la emisión de los bonos supondrá que el NLTV del Oferente y de su grupo (incluyendo a Aedas y a sus filiales, pero excluyendo al resto de filiales del Grupo Neinor) (el “**Grupo de los Bonos**”) se sitúe inicialmente en un nivel próximo al 60%, si bien el Oferente prevé reducirlos posteriormente para situarlos en un rango del 30%-40% a medio plazo a través de la amortización de la deuda.

Tras la emisión de los bonos comprometidos por el Oferente (esto es, los bonos Serie A y los bonos Serie B), y suponiendo el repago voluntario total del bono actual de Aedas con cargo a los fondos procedentes de la emisión de bonos Serie B, los bonos comprometidos por el Oferente constituirán el principal endeudamiento del Grupo de los Bonos.

La ratio de apalancamiento (*loan-to-value*) reportado por Aedas y sus filiales a 30 de junio de 2025 se situó en el 17,2%. La inclusión del Oferente y de la emisión de bonos Serie A en el Grupo de los Bonos supondrá, por consiguiente, un incremento de las ratios de apalancamiento con respecto a las reportadas por Aedas hasta la fecha. Estas ratios de apalancamiento (que no tienen en cuenta la deuda contraída por el Oferente con la emisión de los bonos Serie A, pero sí la emisión de los bonos Serie B) podrán continuar siendo relevantes en relación con otros endeudamientos suscritos por Aedas y sus filiales. Ello no obstante, el Oferente promoverá que no se produzcan variaciones significativas en dicha ratio de apalancamiento en el medio plazo.

Conforme a las intenciones manifestadas en el apartado 4.6, si el Oferente alcanzase una participación del 100% en el capital social de Aedas tras la Oferta como consecuencia del cumplimiento de los requisitos necesarios para el ejercicio del derecho de compraventa forzosa, Neinor promoverá una fusión inversa entre Aedas y el Oferente. En tal supuesto, tras la efectividad de la referida fusión inversa, la ratio de apalancamiento de Aedas y sus filiales pasará a situarse inicialmente en los niveles señalados del 60% como consecuencia de la asunción de la emisión de bonos Serie A. En tal caso, el Oferente prevé reducir los niveles de apalancamiento posteriormente para situarlos en un rango del 30%-40% a medio plazo a través de la amortización de la deuda.

En el caso de que, durante la vigencia de la emisión de los bonos, la ratio de NLTV supere los niveles permitidos en el Contrato de Emisión, Neinor podría tener que promover la adopción por Aedas y sus filiales de medidas para asegurar el cumplimiento de las obligaciones asumidas conforme al Contrato de Emisión. Dichas medidas podrían consistir, entre otras, en la venta de activos o de suelo para reducir los niveles de apalancamiento del Grupo de los Bonos, sin que a la fecha contemple la adopción de ninguna de dichas medidas.

La financiación de la Oferta exige el cumplimiento de determinadas obligaciones que afectarán a Aedas como sociedad del Grupo Neinor tras la liquidación de la Oferta. Entre estas obligaciones, destacan determinadas restricciones a la constitución de gravámenes, restricciones al incremento del endeudamiento financiero y restricciones a la venta o compra de activos, sujetos a excepciones y umbrales de materialidad.

La financiación de la Oferta regulada en el Contrato de Emisión contempla una serie de supuestos de incumplimiento por parte de Neinor que podrán dar lugar a la amortización anticipada de todos los bonos (incluidos los bonos Serie B).

Al margen de lo anterior, el Contrato de Emisión no impone ninguna otra restricción al desarrollo de la actividad de Aedas como consecuencia de la emisión de los bonos Serie A. En particular, el Contrato de Emisión no incluye ninguna obligación de: (i) realizar una fusión o cualquier tipo de reestructuración societaria entre Aedas y el Oferente o las sociedades de su grupo; ni (ii) enajenar activos de Aedas o de sus filiales; o (iii) reasignar la deuda de adquisición a Aedas.

Por último, conforme a lo indicado en el apartado 2.5.4 anterior, el Oferente podrá promover la distribución de fondos por parte de Aedas para atender el pago de cupones y la amortización del principal de los bonos Serie A. La realización de dichas distribuciones podría suponer que Aedas contara con menos recursos para financiar oportunidades de crecimiento en el sector. En todo caso, las referidas distribuciones se ajustarán a las políticas y criterios de distribución señalados en el apartado 4.7.

CAPÍTULO 3

3.1 Procedimiento de aceptación y liquidación de la Oferta

3.1.1 *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.

Se adjunta como **Anexo 15** el modelo de anuncio que debe publicarse en los boletines de cotización de las Bolsas de Valores Españolas y, al menos, en un periódico de difusión nacional.

Se adjunta igualmente como **Anexo 16** la carta del Oferente acreditativa de otras formas de publicidad o difusión por cualquier medio de la Oferta.

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

(A) Declaraciones de aceptación de la Oferta

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.

(B) 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 transmitirlos 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, revoken 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.

(C) 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 3.1.1, 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.

(D) 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.

3.1.3 *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.

3.1.4 *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 este Folleto.

3.2 Plazo para la renuncia a la condición de aceptación mínima a la que se sujeta la Oferta

De conformidad con lo indicado en el apartado 2.4.4, 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 1.5.1 del Folleto.

3.3 Formalidades para las compraventas forzosas

3.3.1 *Requisitos para las compraventas forzosas*

De conformidad con lo previsto en el artículo 116 de la Ley del Mercado de Valores, se cumplirán los requisitos necesarios para el ejercicio del derecho de compraventa forzosa si, en la fecha de liquidación de la Oferta, se dan las siguientes circunstancias: (i) que el Oferente sea titular de acciones representativas de, al menos, el 90% del capital que confiere derechos de voto de Aedas; y (ii) que la Oferta haya sido aceptada por titulares de acciones que representen, al menos, el 90% de los derechos de voto de Aedas distintos de los que, en su caso, ya obrasen en poder del Oferente.

En consecuencia, se tendrán por cumplidos los requisitos que permiten el ejercicio del derecho de compraventa forzosa si las aceptaciones de la Oferta comprenden un número mínimo de 39.330.000 acciones de Aedas, representativas del 90% de los derechos de voto a los que se dirige la Oferta y del capital social de Aedas.

Dado que Castllake se ha comprometido a aceptar la Oferta con la totalidad de su participación en Aedas —esto es, 34.531.532 acciones representativas del 79.02% del capital social de Aedas—, los requisitos para el ejercicio del derecho de compraventa forzosa se entenderán cumplidos si, además de Castllake, aceptan la Oferta accionistas titulares de, al menos, 4.798.468 acciones de Aedas, representativas de aproximadamente el 10,98% del capital social de Aedas.

En el caso de que Aedas no acepte la Oferta con las acciones en autocartera (497.279 acciones representativas del 1,14% del capital social de Aedas a 31 de marzo de 2025), y de que dichas acciones se mantengan en autocartera en la fecha de liquidación de la Oferta, el Oferente se compromete a promover la amortización de estas, reduciendo el capital social de Aedas e inmovilizando entretanto

dichas acciones. En este supuesto, se tendrán por cumplidos los requisitos para ejercer la compraventa forzosa si las aceptaciones de la Oferta comprenden un número mínimo de 38.882.449 acciones representativas del 90% de los derechos de voto de Aedas a los que se dirige la Oferta una vez descontada la autocartera (esto es, 4.350.917 acciones, representativas del 10,07% del capital una vez descontada la autocartera, adicionales a las 34.531.532 que Hipoteca 43 se ha comprometido a vender en la Oferta).

Para cualquier otra cifra de autocartera que se mantenga en la fecha de liquidación de la Oferta, se realizará el cómputo a efectos de verificar el cumplimiento de los requisitos para las compraventas forzosas con el correspondiente ajuste.

En caso de que se cumplan los referidos umbrales:

- (i) el Oferente exigirá a los restantes accionistas de Aedas la venta forzosa de todas sus acciones a cambio de una contraprestación en efectivo por acción igual al precio al que se liquide la Oferta, ajustado a la baja en el importe bruto por acción de cualesquiera distribuciones (de dividendos, reservas o prima de emisión, o cualquier otra distribución) que en su caso hayan sido satisfechas a los accionistas de Aedas entre la liquidación de la Oferta y la fecha en que se liquide la operación de venta forzosa (incluyendo si la fecha *ex-dividendo* para dicha distribución coincide con, o es anterior a, la liquidación de la operación de venta forzosa); y
- (ii) los accionistas de Aedas que así lo deseen podrán exigir al Oferente la compra forzosa de todas sus acciones al precio al que se liquide la Oferta, ajustado a la baja en el importe bruto por acción de cualesquiera distribuciones (de dividendos, reservas o prima de emisión, o cualquier otra distribución) que en su caso hayan sido satisfechas a los accionistas entre la liquidación de la Oferta y las respectivas fechas en las que se liquiden las distintas operaciones de compra forzosa (incluyendo si la fecha *ex-dividendo* para dicha distribución coincide con, o es anterior a, la liquidación de la correspondiente operación de compra forzosa).

De conformidad con lo anterior, y teniendo en cuenta las formalidades relativas a las compras forzosas que se describen en el apartado 3.3.3 del Folleto, los accionistas de Aedas deberán tener presentes las siguientes consideraciones antes de tomar la decisión de exigir al Oferente la compra forzosa de sus acciones:

- (i) Los requisitos para que nazca el derecho del Oferente a exigir la venta forzosa de las acciones de los restantes accionistas son los mismos que los exigidos por la normativa para que nazca el derecho de los restantes accionistas de Aedas a exigir la compra forzosa.
- (ii) La contraprestación a percibir por los accionistas será la misma tanto en el caso de que el Oferente exija la venta forzosa como en el supuesto de que dichos accionistas exijan la compra forzosa, ya que en ambos casos recibirán en efectivo el precio al que se liquide la Oferta, ajustado a la baja según corresponda conforme a lo descrito anteriormente.
- (iii) En el proceso de venta forzosa, todos los gastos derivados de la compraventa y liquidación de las acciones correrán por cuenta del Oferente, mientras que en el supuesto de compra forzosa dichos gastos serán por cuenta de los accionistas vendedores.
- (iv) Si, a la vista de la fecha de recepción por el Oferente de cualquier solicitud de compra forzosa de acciones de Aedas, su liquidación resultase posterior a la de la operación de venta forzosa,

la solicitud quedará sin efecto, quedando las acciones correspondientes comprendidas en la operación de venta forzosa.

3.3.2 *Procedimiento para las compraventas forzosas*

En el caso de que se cumplan los requisitos indicados en el apartado 3.3.1 anterior, el Oferente ejercerá el derecho de venta forzosa frente a los restantes accionistas de Aedas a la mayor brevedad posible tras la liquidación de la Oferta y a tal efecto, dentro de los tres días hábiles bursátiles siguientes al de la publicación del resultado de la Oferta por la CNMV en su página web, el Oferente comunicará a la CNMV para su difusión pública si se han cumplido o no los requisitos para las compraventas forzosas, detallando, en su caso, la decisión de amortizar las acciones de autocartera de Aedas y de proceder a su inmovilización hasta la ejecución de dicha operación.

En dicha comunicación, o mediante una nueva comunicación del Oferente a la CNMV a la mayor brevedad posible dentro del plazo máximo de los tres meses siguientes a la finalización del plazo de aceptación, que será difundida públicamente, el Oferente dará a conocer la fecha en la que haya decidido realizar la operación de venta forzosa. De conformidad con el artículo 48.4 del Real Decreto 1066/2007, dicha fecha se fijará entre los 15 y 20 días hábiles siguientes a esta última comunicación. La decisión del Oferente será irrevocable. Tan pronto como sea posible y siempre dentro de los cinco días hábiles bursátiles siguientes a la última comunicación mencionada, el Oferente dará difusión pública y general de las características de la venta forzosa por medios análogos a los de la Oferta, de conformidad con lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto 1066/2007.

Si se cumplen los requisitos para el ejercicio del derecho de venta forzosa por parte del Oferente, los accionistas de Aedas podrán hacer uso de su derecho de compra forzosa.

La liquidación se hará en igual plazo que la liquidación de la Oferta, contado a partir de la fecha de la operación de venta forzosa o, en su caso, a partir de la fecha de recepción de cada una de las solicitudes de compra forzosa.

Las adquisiciones de acciones de Aedas objeto de compraventa forzosa se intervendrán y liquidarán por Banco Santander, S.A.

Con carácter previo a la fecha de la operación de venta forzosa, el Oferente acreditará ante la CNMV la constitución de las garantías que aseguren el cumplimiento de las obligaciones resultantes del ejercicio del derecho de venta forzosa.

Asimismo, y de conformidad con lo previsto en el artículo 116.2 de la Ley del Mercado de Valores, si las acciones de Aedas objeto de compra o venta forzosa se encontrasen embargadas como consecuencia de actos administrativos o resoluciones judiciales, o existiera sobre ellas algún tipo de carga, incluyendo gravámenes, derechos reales limitados o garantías financieras, las referidas acciones se enajenarán libres de tales cargas o gravámenes, pasando estas a recaer sobre la contraprestación recibida. El depositario de las acciones estará obligado a mantener en depósito el precio de la compraventa, poniendo en conocimiento de la autoridad judicial o administrativa que hubiera impuesto las cargas o gravámenes, o del titular de cualesquiera otras cargas o derechos, la aplicación del procedimiento aquí descrito.

Si, una vez aplicado lo dispuesto en el párrafo anterior, existiera una parte del precio que resultase innecesaria para la satisfacción de las obligaciones garantizadas con dichas cargas o gravámenes

impuestos, o con las cargas o gravámenes existentes sobre las acciones, dicho remanente se pondrá inmediatamente a disposición del titular de estas.

La realización de la operación de venta forzosa que resulte del ejercicio del derecho anteriormente referido dará lugar a su vez, de acuerdo con lo establecido en el artículo 48 del Real Decreto 1066/2007 y en la normativa aplicable, a la exclusión de negociación en las Bolsas de Valores Españolas de las acciones de Aedas. Dicha exclusión de negociación será efectiva a partir de la liquidación de la operación de venta forzosa.

3.3.3 Formalidades que deben cumplir los accionistas de Aedas para solicitar la compra forzosa de sus acciones

Una vez comunicado por el Oferente el cumplimiento de los requisitos para exigir las compraventas forzosas y, en cualquier caso, no antes de la liquidación de la Oferta, los accionistas de Aedas que deseen solicitar la compra forzosa de sus acciones deberán dirigirse a la entidad participante en Iberclear donde las tengan depositadas y manifestar ante esta entidad su solicitud de compra forzosa de forma presencial, por medios electrónicos o por cualquier otro medio admitido por la entidad participante.

Las solicitudes de compra forzosa serán cursadas por escrito al Oferente por dichas entidades a través de Banco Santander, S.A. Las entidades participantes en Iberclear donde se encuentren depositadas las acciones responderán de acuerdo con sus registros del detalle de la titularidad y tenencia de las acciones a las que se refieran las solicitudes de compra forzosa. Todos los accionistas que soliciten, en su caso, la compra forzosa, deberán incluir en sus solicitudes la totalidad de las acciones de Aedas de su titularidad.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3.3.2 anterior en relación con el artículo 116 de la Ley del Mercado de Valores, las acciones de Aedas por las que se solicite la compra forzosa deberán comprender todos los derechos políticos y económicos que les sean inherentes, cualquiera que sea su naturaleza para transmitirlos según los asientos del registro contable, de forma que el Oferente adquiera una propiedad irreivindicable de acuerdo con el artículo 11 de la Ley del Mercado de Valores.

Las entidades participantes en Iberclear en las que se encuentren depositadas acciones de Aedas que reciban las solicitudes de compra forzosa remitirán diariamente al Oferente los datos relativos al número de acciones comprendidas en las solicitudes de compra forzosa presentadas, en su caso, por los accionistas de Aedas.

Las solicitudes de compra forzosa de los titulares de acciones de Aedas se acompañarán de la documentación suficiente para que pueda producirse la transmisión de las acciones y deberán incluir todos los datos identificativos exigidos por la legislación vigente para este tipo de operaciones.

En ningún caso el Oferente aceptará solicitudes de compra forzosa con fecha posterior al día en que se cumplan tres meses desde la fecha de finalización del plazo de aceptación de la Oferta o relativas a acciones que se hayan adquirido con posterioridad a dicho día. Por tanto, aquellas acciones sobre las que se solicite la compra forzosa deberán haber sido adquiridas no más tarde del día en que se cumplan tres meses desde la fecha de finalización del plazo de aceptación de la Oferta, y su solicitud deberá realizarse dentro de dichos tres meses.

3.3.4 *Gastos derivados de las compraventas forzosas*

Los gastos derivados de la compraventa y liquidación de las acciones transmitidas como resultado del ejercicio del derecho de venta forzosa por el Oferente correrán por su cuenta. El Oferente no estará obligado en ningún caso a asumir las comisiones por administración o custodia de valores que las entidades depositarias y administradoras puedan cargar a los accionistas.

Por el contrario, los gastos derivados del ejercicio de los derechos de compra forzosa por los accionistas de Aedas correrán por cuenta de estos.

CAPÍTULO 4

Las manifestaciones del Oferente incluidas en este Capítulo 4 también se entienden realizadas por Neinor.

4.1 Finalidad de la Oferta

4.1.1 *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.

Las razones que justifican la decisión de Neinor de formular la Oferta sobre Aedas son varias y atienden a razones de distinta índole:

- Oportunidad estratégica de consolidación: Neinor considera que la Oferta representa una oportunidad estratégica para consolidar su posición en el sector de la promoción residencial en España, mediante la integración de una cartera de activos de alta calidad y con un avanzado estado de desarrollo, y la combinación de las capacidades industriales de dos grupos con una trayectoria sólida en el sector residencial. La experiencia de Neinor en la adquisición e integración de compañías del sector —como Quabit o Hábitat— acredita su capacidad para acometer procesos de consolidación, optimización operativa y escalado industrial, posicionando al Grupo Neinor como el socio industrial idóneo para liderar el proceso de consolidación del sector.

Todo lo anterior se traducirá en una mayor eficiencia en costes, mejores condiciones de acceso al suelo, mayor capacidad para liderar grandes desarrollos urbanos y en un impulso a los proyectos de vivienda asequible y social.

La operación permitirá al nuevo grupo estar en disposición de aprovechar sinergias operativas derivadas principalmente de una mayor escala y de una mayor eficiencia en los procesos de contratación y gestión de proveedores y de comercialización, si bien no se han cuantificado ni han sido determinantes en la decisión de acometer la operación.

- Atracción de inversión nacional e internacional: la adquisición de Aedas permite al Grupo Neinor consolidar una plataforma con una escala más adecuada para atraer inversión, tanto nacional como internacional, en el sector de la promoción residencial. En un mercado como el español, caracterizado por una elevada fragmentación, resulta fundamental alcanzar un tamaño y escala relevantes para acceder de forma efectiva a capital institucional, obtener financiación en mejores condiciones y reforzar las capacidades de gestión. A diferencia de otros países europeos, como Reino Unido o Francia, donde los principales promotores alcanzan volúmenes de entrega muy superiores, el mercado residencial español se ha caracterizado por la ausencia de operadores con una dimensión suficiente para acceder de forma satisfactoria a capital institucional. Esta operación refuerza el posicionamiento del Grupo Neinor en un contexto en el que España se consolida como una de las economías con mayor potencial de crecimiento en Europa.

En esta línea, la mayor escala y dimensión derivadas de la adquisición de Aedas posicionan a Neinor en mejores condiciones para promover su inclusión en índices bursátiles de referencia internacional, lo que reforzaría la visibilidad de su acción, mejoraría su liquidez y, en definitiva, contribuiría a la consecución del objetivo último de facilitar el acceso a capital institucional, tanto nacional como internacional.

- Complementariedad geográfica: Aedas aporta al Grupo Neinor una cartera geográficamente complementaria y con una destacada presencia en la Comunidad de Madrid, una de las áreas metropolitanas más relevantes y dinámicas de Europa. Esta complementariedad geográfica permitirá a Neinor ampliar su presencia y capacidad de penetración en el mercado español y mejorar su oferta a través de una mayor escala y diversificación.
- Incremento de la capacidad industrial y visibilidad financiera: la toma de control de una entidad con las capacidades de Aedas, junto con las que acredita el Grupo Neinor, redundará en un incremento y en el fortalecimiento de las capacidades industriales y financieras del Grupo Neinor. Por un lado, esta operación permitirá incrementar la oferta y el ritmo de entrega de viviendas en el mercado a precios competitivos, especialmente en las zonas que cuenten con una elevada demanda. Por otro lado, esta operación aportará una estructura financiera más sólida y mayor visibilidad y estabilidad en los flujos de caja futuros.

En definitiva, Neinor considera que la Oferta no solo asegura su posición en el sector, sino que también le permitirá convertirse en el actor de referencia para la atracción de inversiones —tanto nacionales como internacionales— y, de esta forma, impulsar y acelerar la necesaria transformación del mercado residencial español en los próximos años.

4.1.2 *Impacto de una oferta pública de adquisición obligatoria posterior*

Conforme a lo indicado en el apartado 2.2, 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 tal supuesto, de conformidad con lo previsto en el artículo 32.2 del Real Decreto 1066/2007, mientras la oferta obligatoria no sea autorizada por la CNMV, el Oferente no podrá ejercer los derechos políticos correspondientes al exceso de su participación accionarial sobre el umbral que obliga a formular la oferta, ni designar, directa o indirectamente, a ningún miembro adicional de los órganos de administración o dirección de Aedas. Como consecuencia de lo anterior, el Oferente no podría promover los planes con respecto a Aedas descritos en el presente capítulo 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 4.3 a 4.9 siguientes, ni (ii) promover los cambios en los órganos de administración y de dirección de Aedas descritos en los apartados 4.3 y 4.8, 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 4.4.2, 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.

Sin perjuicio de lo anterior, Neinor considera que ni la necesidad de formular una oferta obligatoria ni el posible retraso en la ejecución de los planes descritos en el presente capítulo le impedirán de ninguna forma alcanzar los objetivos estratégicos y de negocio perseguidos con la operación.

Neinor cuenta con recursos suficientes comprometidos para atender la contraprestación máxima de una eventual oferta obligatoria. Teniendo en cuenta que Castlelake se ha comprometido de forma irrevocable a aceptar la Oferta con la totalidad de su participación (34.531.532 acciones de Aedas representativas de un 79,02% de su capital social) al precio de la Oferta de 21,335 euros por acción, en el supuesto de que el Oferente viniera obligado a formular una eventual oferta obligatoria dirigida a las restantes 9.168.468 acciones de Aedas, representativas de un 20,98% de su capital, al precio indicado de 24 euros por acción, el Oferente vendría obligado a afrontar un pago de 24.433.967,22 euros, adicional al máximo previsto en la Oferta, correspondiente a la diferencia entre (i) la contraprestación máxima pagadera por las restantes acciones en la eventual oferta obligatoria a un precio de 24 euros por acción (220.043.232 euros), y (ii) la contraprestación máxima pagadera por dichas acciones en la Oferta al precio de 21,335 euros por acción (195.609.264,78 euros).

4.2 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.

En particular, y como consecuencia de la incorporación de Aedas al Grupo Neinor y su adaptación progresiva a las políticas del grupo, el Oferente espera que la Oferta contribuya a incrementar el ritmo de desarrollo del actual banco de suelo de Aedas. Con este fin, el Oferente reforzará las capacidades de Aedas dentro del Grupo Neinor, asegurando su aportación a los objetivos globales del mismo. No obstante, el Oferente anticipa que la implementación de dicho objetivo podrá resultar compleja y requerirá la movilización de recursos materiales y humanos.

Una vez conformado el nuevo consejo de administración de Aedas y establecidos los mecanismos de supervisión del equipo directivo de Aedas, se definirá un nuevo plan de negocio para Aedas, como filial perteneciente del Grupo Neinor, con la finalidad de garantizar su alineamiento con el Grupo Neinor.

En términos operativos, la actividad de Aedas continuará desarrollándose inicialmente desde sus actuales centros de trabajo, sin que se prevean cambios inmediatos en su localización. No obstante, en línea con la práctica habitual del Grupo Neinor y con el objetivo de reforzar la integración, tras la liquidación de la Oferta el Oferente analizará una reubicación de equipos o funciones a las sedes corporativas del Grupo Neinor, en condiciones similares a las del resto de filiales.

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.

En definitiva, el impacto de la Oferta sobre Aedas consistirá en su integración como filial relevante del Grupo Neinor, con adaptación a sus políticas y estándares.

4.3 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 previsto promover determinados cambios en las estructuras organizativas de Aedas.

En primer lugar, con la finalidad de asegurar el control y la supervisión de las actividades de Aedas, y de asegurar su alineamiento con sus políticas corporativas y la estrategia del Grupo Neinor, Neinor tiene la intención de reorganizar los órganos de gobierno y de dirección de Aedas. A tal fin, tras la liquidación de la Oferta, Neinor promoverá:

- (i) la reorganización del consejo de administración de Aedas en los términos previstos en el apartado 4.8 siguiente; y
- (ii) la reorganización del comité de dirección de Aedas mediante el establecimiento de mecanismos que aseguren el control y supervisión efectivos de los equipos que conforman la estructura organizativa de Aedas.

En este sentido, Neinor tiene prevista la suscripción de un contrato de prestación de servicios con Aedas en virtud del cual, tanto Aedas como las sociedades que integran su grupo, recibirán determinados servicios de asesoramiento, información, gestión empresarial y apoyo a la dirección. A la fecha del presente Folleto, los términos y condiciones del citado contrato, así como el alcance de los servicios objeto del mismo, no han sido definidos.

En segundo lugar, y en consonancia con la práctica habitual tras la ejecución de operaciones de adquisición de carteras de proyectos, Neinor llevará 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 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.

De conformidad con lo previsto en el artículo 25 del Real Decreto 1066/2007, se remitirá una copia del presente Folleto a los representantes de los trabajadores o, en su defecto, a los propios trabajadores de Aedas.

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

4.4.1 *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.

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.

Al mismo tiempo, el Oferente llevará a cabo una evaluación estratégica de la cartera de activos de Aedas tras la finalización de la Oferta con el objetivo de definir el estado óptimo de madurez de sus activos y, en su caso, realizar desinversiones selectivas de activos considerados como no estratégicos para el negocio, sin que a la fecha se hayan identificado activos concretos para su desinversión ni se haya adoptado ninguna decisión al respecto. De esta forma, se garantiza un enfoque de crecimiento sostenible para Neinor, en el que se priorice el desarrollo de los activos con mayor potencial de revalorización y crecimiento, evitando la dispersión de recursos y maximizando el rendimiento de los proyectos en curso.

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 4.2.

4.4.2 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.

El endeudamiento corporativo de Aedas y de su grupo se compone actualmente de los siguientes instrumentos de financiación:

- (i) **Emisión de bonos senior garantizados:** Aedas cuenta con una emisión de bonos senior garantizados realizada 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. A 31 de marzo de 2025, el saldo nominal vivo de los bonos era de 255 millones de euros.

Los términos y condiciones de los bonos se describen en el documento informativo (denominado *offering memorandum*) de 12 de mayo de 2021 elaborado y publicado por Aedas Homes Opco, S.L.U.

- (ii) **Emisiones de pagarés:** Aedas cuenta, además, con dos programas de pagarés:

- a) **Pagarés MARF:** El programa de pagarés “*AEDAS HOMES 2024 Commercial Paper Notes Program*”, que se encuentra admitido en el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF), con un saldo vivo máximo de 150 millones de euros y con plazos de vencimiento de hasta 24 meses. A 31 de marzo de 2025, el importe nominal vivo de los pagarés emitidos al amparo de este programa era de 63,5 millones de euros que vencen en varios tramos, hasta enero de 2027.
- b) **Pagarés AIAF:** El programa de pagarés “*Programa de Pagarés AIAF Aedas Homes 2024*”, que se encuentra admitido en el AIAF Mercado de Renta Fija (AIAF), con un saldo vivo máximo de 100 millones de euros y con plazos de vencimiento de un mínimo de tres días hábiles y un máximo de 364 días naturales. A 31 de marzo de 2025, el saldo nominal vivo de los pagarés emitidos al amparo de este programa era de 3,3 millones de euros que vencen en varios tramos, hasta noviembre de 2025.

A 31 de marzo de 2025, el valor total registrado en las cuentas anuales consolidadas de Aedas según el criterio de valoración de coste amortizado de los referidos pagarés era de aproximadamente 65 millones de euros.

- (iii) **Deuda corporativa sin garantía:** Aedas cuenta también con diversas pólizas corporativas por importe conjunto aproximado de 16,9 millones de euros a 31 de marzo de 2025, con vencimientos en el corto plazo.
- (iv) **Líneas de crédito revolving:** Aedas tiene actualmente disponibles dos líneas de crédito revolving por un importe máximo conjunto de 65 millones de euros. A la fecha del Folleto, no se ha dispuesto de ninguna cantidad al amparo de dichas líneas de crédito.

Conforme a lo indicado en el apartado 2.5.2, 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 (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, 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.

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. Los términos y condiciones de la Serie B se describen en el apartado 2.5.2 anterior.

El Contrato de Emisión prevé que, en caso de que se produzcan determinados supuestos excepcionales ligados a la situación financiera de Aedas y sus filiales, la emisión de los bonos Serie B la realice el Oferente con la misma finalidad antes indicada. En tal supuesto, el Oferente aportará a Aedas los fondos procedentes de dicha emisión mediante una deuda intragrupo entre el Oferente y Aedas que también podrá ser un préstamo participativo, sujeto a un tipo de interés que replicará el aplicable a la emisión de bonos Serie B, salvo en la medida de lo necesario para cumplir con la normativa de precios de transferencia. El diferencial necesario para cumplir con la normativa sobre precios de transferencia será determinado por el Oferente con carácter previo al otorgamiento de la financiación intragrupo, tras realizar un análisis sobre precios de transferencia. El pago por parte de las entidades de Aedas al Oferente de los intereses y, cuando proceda, el principal de la deuda intragrupo permitirá al Oferente pagar los intereses y amortizar el principal de la emisión de 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.

Si bien ninguna de las operaciones anteriores supondrá un aumento del endeudamiento bruto ni neto de Aedas y de sus filiales de forma individual, tanto Aedas como sus filiales se verán afectadas por la nueva emisión de bonos.

En primer lugar, la emisión de los bonos supondrá que, a los efectos del Contrato de Emisión de Bonos, el NLTV del Oferente y de su grupo (incluyendo a Aedas y a sus filiales, pero excluyendo al resto de filiales del Grupo Neinor) se sitúe inicialmente en un nivel próximo al 60%, pudiendo reducirse posteriormente y situarse en un rango del 30%-40% a medio plazo mediante las amortizaciones ordinarias de los bonos Serie A y los bonos Serie B.

La ratio de apalancamiento (*loan-to-value*) reportado por Aedas y sus filiales a 30 de junio de 2025 se situó en el 17,2%. La ratio de apalancamiento reportada por Aedas hasta la fecha dejará de ser relevante para el principal endeudamiento del grupo conformado por el Oferente, Aedas y sus filiales (esto es, el endeudamiento representado por los bonos Serie A y los bonos Serie B). No obstante, dicha ratio de apalancamiento podrá continuar siendo relevante a los efectos de otros endeudamientos corporativos que continúen vigentes tras la liquidación de la Oferta. A este respecto, Neinor no prevé que se vayan a producir en el medio plazo variaciones significativas en dicha ratio.

Asimismo, conforme a las intenciones manifestadas en el apartado 4.6, si el Oferente alcanzase una participación del 100% en el capital social de Aedas tras la Oferta, como consecuencia del cumplimiento de los requisitos necesarios para el ejercicio del derecho de compraventa forzosa, Neinor promoverá una fusión inversa entre Aedas y el Oferente. En tal supuesto, tras la efectividad de la referida fusión inversa, el endeudamiento financiero de Aedas se incrementará para asumir la financiación de la Oferta, por lo que la ratio de apalancamiento de Aedas y sus filiales pasará a situarse inicialmente en los niveles señalados del 60% como consecuencia de la asunción de la emisión de bonos Serie A.

En el caso de que, durante la vigencia de la emisión de los bonos, la ratio de NLTV supere los niveles permitidos en el Contrato de Emisión, Neinor podría tener que promover la adopción por Aedas y sus filiales de medidas para asegurar el cumplimiento de las obligaciones asumidas conforme al Contrato de Emisión. Dichas medidas podrían consistir, entre otras, en la venta de activos o de suelo para reducir los niveles de apalancamiento del Grupo de los Bonos, sin que a la fecha se hayan identificado las medidas concretas a implementar si se diera tal situación.

La emisión de los bonos Serie B supondrá un incremento del coste medio del endeudamiento corporativo de Aedas y su grupo. En particular, el coste de su principal fuente de financiación —actualmente representada por la emisión de bonos senior garantizados— pasará de un tipo fijo del 4,00% anual a un tipo variable equivalente al EURIBOR más un margen del 5,25%, correspondiente al cupón de los bonos Serie B que sustituirán la emisión de bonos senior garantizados.

Asumiendo un EURIBOR del 2%, el tipo de interés aplicable a los bonos Serie B sería del 7,25%, lo que supondría un incremento en el gasto financiero anual de Aedas vinculado a la financiación corporativa de 8.795.000 euros para el primer año, pasando de los 10.200.000 euros (sobre un nominal total de 255.000.000 euros correspondiente a los bonos senior garantizados) a los 18.995.000 euros (sobre un nominal total de 262.000.000 euros correspondiente a los bonos Serie B).

Ello no obstante, la nueva emisión permitirá a Aedas atender con certeza y previsibilidad el próximo vencimiento (previsto para agosto de 2026) de la referida emisión de bonos senior garantizados por un importe aproximado de 255 millones de euros (equivalente a aproximadamente 44,76% de su endeudamiento bruto total consolidado). Asimismo, la operación contribuirá a extender hasta 2029 el perfil de vencimientos del endeudamiento financiero de Aedas y sus filiales, dentro de un marco de financiación más estable, flexible y alineado con las condiciones actuales del mercado.

Asimismo, el cumplimiento de las exigencias derivadas del repago de la deuda será uno de los factores que se tengan en cuenta para promover la realización de distribuciones por Aedas, conforme a lo señalado en el apartado 4.7 siguiente.

Por último, el Contrato de Emisión prevé que Aedas y sus filiales constituyan determinadas prendas sobre cuentas y contratos, en garantía únicamente del pago de los compromisos derivados de la emisión de bonos Serie B.

4.5 Planes relativos a la emisión de valores de Aedas

Conforme a lo descrito en el apartado 4.4 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.

4.6 Restructuraciones societarias de cualquier naturaleza previstas

En el supuesto de que se alcancen los umbrales para las compraventas forzosas y de que el Oferente adquiriera 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.

4.7 Política de dividendos y remuneración al accionista de Aedas

Desde la admisión a negociación de sus acciones en las Bolsas de Valores Españolas, Aedas ha llevado a cabo un total de doce distribuciones, cuyos datos y características principales, agrupadas por cada ejercicio, se recogen a continuación:

Ejercicio	Dividendo bruto por acción (€)
2025	3,15
2024	4,50
2023	2,15
2022	2,16
2021	1,40

Las distribuciones abonadas en 2025 (en concreto, el 11 de julio de 2025) se corresponden con las dos primeras distribuciones que realiza Aedas al amparo de la nueva política de remuneración al accionista acordada por su consejo de administración el 28 de mayo de 2025 y anunciada al mercado el 29 de mayo de 2025 (comunicación de otra información relevante con número de registro 35.027). En líneas generales, la nueva política de remuneración de Aedas se fundamenta en dos pilares:

- (i) la remuneración al accionista mediante la distribución de un dividendo mínimo equivalente al 50% de su beneficio neto atribuible hasta el ejercicio fiscal 2027/28, inclusive; y
- (ii) la posibilidad de complementar el primer pilar mediante dividendos extraordinarios, en la medida en que el pago adicional de estos dividendos no tenga como resultado que la ratio de deuda financiera neta sobre el valor bruto de los activos (*net loan-to-value*) de Aedas sea superior al 25%.

Neinor no continuará con esta política de dividendos 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 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 4.12.

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

4.8 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 a continuación.

De conformidad con los estatutos sociales de Aedas, el consejo de administración está compuesto por un mínimo de cinco y un máximo de quince miembros. A la fecha del Folleto, el consejo de administración de Aedas está compuesto por siete consejeros, de los cuales uno ejerce como consejero ejecutivo, cuatro son independientes, uno es dominical y uno es otro externo.

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 consecuencia, no se requerirá modificar los estatutos sociales de Aedas para modificar el número de miembros que integran el consejo de administración.

En todo caso, los miembros del consejo de administración de Aedas serán profesionales reputados con una amplia trayectoria y experiencia en el sector, y contarán con las competencias requeridas para el desempeño de su labor. Además, mientras las acciones de Aedas permanezcan admitidas a negociación en las Bolsas de Valores Españolas, el Oferente adoptará las medidas necesarias para que Aedas cumpla con la legislación aplicable y las recomendaciones de buen gobierno corporativo de las sociedades cotizadas, en particular, en lo relativo al nombramiento de consejeros independientes, así como en lo que respecta a la composición y funcionamiento del consejo de administración y de sus comisiones.

En relación con el cumplimiento de las recomendaciones de la CNMV en materia de gobierno corporativo de sociedades cotizadas, como consecuencia de los cambios que promoverá el Oferente en el consejo de administración de Aedas, el consejo de administración pasará a estar compuesto por dos consejeros independientes y cuatro consejeros designados a propuesta del Oferente. El Oferente considera que esta nueva composición se ajustará a lo previsto en la recomendación 17 del CBGSC, según la cual, para las sociedades cotizadas que cuenten con uno o varios accionistas que controlen más del 30% de su capital social, el número de consejeros independientes deberá representar, al menos, un tercio del total de consejeros.

Del mismo modo, la nueva composición del consejo de administración de Aedas cumpliría con las recomendaciones 16 y 21 del CBGSC. En primer lugar, porque el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos (tres sobre cinco o un 60%) será inferior a la proporción existente entre el capital de Aedas que representarían los consejeros dominicales (que alcanzaría, al menos, el 79,02% del capital social de Aedas) y el resto del capital. Al cumplirse la regla de proporcionalidad que recoge la recomendación 16, podrá darse lo indicado en el segundo párrafo de la recomendación 21 del CBGSC, que prevé que como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de una sociedad, como será el caso de Aedas tras la liquidación de la Oferta, pueda proponerse la separación de consejeros independientes cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad entre participación accionarial y representación en el consejo de administración.

Por último, con el fin de alinear y simplificar la estructura de gobierno corporativo de Aedas, Neinor valorará la supresión de la Comisión de Tecnología, Innovación y Ciberseguridad descrita en el apartado 1.3.3.

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 (la “**Ley 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.

4.9 Previsiones relativas a la modificación de los estatutos de Aedas

Tras la liquidación de la Oferta, el Oferente promoverá el cierre anticipado del 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.

4.10 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 y sin perjuicio de la oferta obligatoria que el Oferente podría tener que formular según lo indicado en el apartado 2.2 anterior, 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.

4.11 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.

4.12 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 siguiente.

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.

La revisión al alza de los referidos objetivos obedece a dos motivos:

- a) En primer lugar, la adquisición de Aedas permite el Grupo Neinor alcanzar de forma anticipada los planes de adquisición de suelo establecidos para el periodo 2025 a 2027, que contemplaban un ritmo de inversiones en suelo de aproximadamente 150 millones de euros anuales. Tras la adquisición de Aedas, Neinor no tiene la necesidad ni tiene previsto acometer dichas inversiones, lo que le permitirá cumplir con su objetivo de recuperar la inversión en fondos propios del Oferente (de 500 millones de euros) en un plazo de algo más de tres años (*pay-back*) mediante la retención de los recursos destinados a la referida inversión en suelo, pudiendo destinar parte de estos recursos para dar cumplimiento a los nuevos objetivos de remuneración del accionistas de Neinor para el periodo 2025 a 2027.
- b) En segundo lugar, las ampliaciones de capital ejecutadas tras el anuncio de la Oferta han fortalecido los fondos propios del Grupo Neinor, incrementando su flexibilidad

financiera y su capacidad para operar con niveles de apalancamiento dentro de márgenes prudentes, como se ha puesto de manifiesto con la reciente ampliación de su emisión de bonos con vencimiento en 2030 en un importe de 100 millones de euros realizada en octubre de 2025. Gracias a ello, Neinor cuenta con capacidad adicional para reapalancarse de forma táctica, si lo considera oportuno, con el fin de contribuir a igualmente a la consecución de los objetivos de retribución al accionista antes indicados, manteniendo los niveles de las ratios descritas en el párrafo (iii) siguiente.

Además de lo anterior, la operación de adquisición de Aedas proporciona al Grupo Neinor una fuente adicional de generación de caja, cuya distribución a los accionistas podrá ser promovida por el Grupo Neinor conforme a las políticas y criterios de distribución descritos en el apartado 4.7, contribuyendo igualmente a la consecución de los objetivos de retribución al accionista de Neinor antes indicados, entre otras posibles finalidades.

Por otro lado, conforme se ha indicado, Neinor considera que la financiación ajena de la Oferta no tendrá un impacto negativo en la capacidad de Neinor para distribuir dividendos, ya que el calendario de amortización previsto, el pago de interés y la estructura financiera permiten a Neinor alcanzar los objetivos de remuneración al accionista anteriormente indicados.

(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 4.7.

(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 4.4.2). 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 mismo tiempo, la integración de Aedas en las políticas corporativas del Grupo Neinor en los términos descritos en el apartado 4.2, podrá requerir, en su caso, la adaptación de determinadas políticas internas y sistemas del propio Grupo Neinor con el objetivo de asegurar una plena y efectiva integración operativa, organizativa y financiera.

Tras la liquidación de la Oferta, Neinor se convertirá en el accionista de control de Aedas y será la entidad encargada de impulsar su dirección estratégica, así como la de sus filiales.

En suma, Neinor incorporará una nueva filial a su grupo y se verá afectado por los contratos y compromisos que Aedas y sus filiales hubiesen suscrito con anterioridad a la liquidación de la Oferta.

Asimismo, Neinor ha llevado en el marco de la Oferta y tras su anuncio, las operaciones de emisión de capital y de deuda descritas en el apartado 2.5.2 anterior. Dichas operaciones, junto con la caja generada en el curso de su actividad ordinaria, han permitido a Neinor disponer de los recursos necesarios para aportar al Oferente el importe comprometido de 500 millones de euros.

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.

4.13 Impacto de la Oferta y su financiación sobre las principales magnitudes financieras de Neinor

A continuación, se incluyen las principales magnitudes financieras consolidadas estimadas no auditadas de Neinor a 31 de diciembre de 2024, que ha sido preparada para recoger el impacto de la Oferta y el impacto de su financiación (descrita en el apartado 2.5), partiendo de la información incluida en las

cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2024 de Neinor y en las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2025 de Aedas, en un escenario de aceptación de la Oferta del 100% del capital social de Aedas.

La información financiera estimada se ha preparado sobre la base de información pública disponible únicamente a efectos ilustrativos y, por tanto, se trata de una situación hipotética.

(en miles de euros)	A 31 de diciembre de 2024		Ajustado a 31 de diciembre de 2024	A 31 de marzo de 2025	Agregado ⁽³⁾ ⁽⁴⁾	Impacto de la Oferta	Grupo Neinor ⁽³⁾⁽⁵⁾
	Grupo Neinor ⁽¹⁾	Dividendos pagados en 2025 ⁽²⁾	Grupo Neinor ⁽³⁾	Grupo Aedas ⁽¹⁾			
Ingresos	486.693	0	486.693	1.156.190	1.642.883	0	1.642.883
EBITDA	102.114	0	102.114	164.487	266.601	-45.900	220.701
Resultado neto consolidado del ejercicio	62.393	0	62.393	149.679	212.072	-45.900	166.172
Patrimonio neto	861.711	-92.388	769.323	986.933	1.756.256	-735.065	1.021.191
Total Activo	1.725.301	-154.612	1.570.689	2.228.426	3.799.115	-109.165	3.689.950
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	368.430	-154.612	213.818	343.974	557.792	-109.165	448.627
Deuda financiera neta ajustada	237.899	92.388	330.287	277.839	608.126	704.165	1.312.291

– Los datos mostrados en la tabla anterior no recogen el potencial impacto que pudiera derivar de la asignación del precio de compra (purchase price allocation).

– Todos los impactos se presentan brutos de efecto fiscal.

– Los datos relativos a la columna "Impacto de la Oferta" se recogen en la tabla de ajustes.

Notas:

- (1) Información auditada.
- (2) Incluye (i) las dos reducciones de capital mediante devolución de aportaciones por importe individual de 62.224.063,33 euros cada una, ejecutadas el 24 de enero de 2025 y el 14 de marzo de 2025, respectivamente, y que fueron aprobadas por la junta general extraordinaria de Neinor celebrada el 18 de diciembre de 2024; y (ii) reducción de capital en la cantidad de 30.737.187,91 euros con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la disminución en 0,41 euros del valor nominal de las acciones, ejecutada el 14 de mayo de 2025.
- (3) Información no auditada.
- (4) Importe resultante de la suma de las columnas "Ajustado a 31 de diciembre de 2024-Grupo Neinor" y "A 31 de marzo de 2025-Grupo Aedas".
- (5) Información estimada a 31 de diciembre de 2024 y preparada por el Oferente asumiendo como hipótesis que la Oferta es aceptada por el 100% de las acciones a las que se dirige.

A continuación, se recoge el desglose de las partidas que integran la columna “*Impacto de la Oferta*”:

<i>(en miles de euros)</i>	PyG	Patrimonio	Caja/Total Activo	Deuda Neta
Impacto primer aumento de capital Neinor⁽⁶⁾	0	228.654	228.654	-228.654
Dividendo Aedas⁽⁷⁾	0	-136.089	-136.089	136.089
Cancelación del Bono de Aedas⁽⁸⁾	0	0	-255.000	0
Financiación externa de Apollo⁽⁹⁾	-15.000	-15.000	735.000	15.000
Otros impactos PyG⁽¹⁰⁾	-30.900	-30.900	0	0
Adquisición de las acciones de Aedas a 21,335⁽¹¹⁾	0	-921.730	-921.730	921.730
Impacto segundo aumento de capital Neinor⁽¹²⁾	0	140.000	140.000	-140.000
Emisión adicional del bono senior garantizado de Neinor⁽¹³⁾	0	0	100.000	0
TOTAL	-45.900	-735.065	-109.165	704.165

Notas:

- (6) Aumento de capital acelerado con cargo a aportaciones dinerarias y exclusión del derecho de suscripción preferente por importe efectivo (nominal más prima de emisión) de 228.654.687,50 euros ejecutado el 26 de junio de 2025 por Neinor. No incluye gastos ni costes de la operación.
- (7) Importe de los dividendos con cargo a resultados y con cargo a prima de emisión aprobados por la junta general ordinaria de Aedas celebrada el 3 de julio de 2025 por importe agregado de 3,15 euros por acción y que han sido abonados el 11 de julio de 2025.
- (8) Amortización total de la emisión de bonos senior garantizados emitidos por Aedas Homes Opco, S.L.U. en los términos descritos en el apartado 2.5.2 del Folleto
- (9) Corresponde a la emisión de bonos descrita en el apartado 2.5.2 del Folleto al amparo del Contrato de Emisión que prevé dos series (Serie A y Serie B). Dicha emisión tiene unos gastos asociados de aproximadamente 15 millones de euros registrados contra resultado del ejercicio, si bien contablemente dicho gasto se capitalizará registrando el pasivo a coste amortizado.
- (10) Pasivos no registrados en las cuentas anuales consolidadas de Aedas correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de marzo de 2025, en particular: (i) 10 millones de euros relacionados con litigios; (ii) 9 millones de euros correspondientes a costes relacionados con la operación, incluyendo servicios profesionales y otros gastos y costes asociados; y (iii) 12 millones de euros en costes de personal que se devengarán con ocasión de la liquidación de la Oferta.
- (11) Importe de la contraprestación total de la Oferta en un escenario de aceptación del 100% del capital social de Aedas, pero excluyendo el importe pagado por la autocartera (497.279 acciones a 31 de marzo de 2025), equivalente a 10.609.447,50 euros, ya que Aedas recibirá dicho importe y, por tanto, no debe tenerse en cuenta en términos netos. No incluye gastos ni costes de la operación.
- (12) Aumento de capital acelerado con cargo a aportaciones dinerarias y exclusión del derecho de suscripción preferente por importe efectivo (nominal más prima de emisión) de 139.999.988,70 euros ejecutado el 25 de octubre de 2025 por Neinor. No incluye los costes asociados a la operación.

- (13) Emisión adicional por importe de 100 millones de euros de los bonos senior garantizados al 5,875% con vencimiento el 15 de febrero de 2030 de Neinor, realizada bajo los mismos términos y condiciones que los bonos emitidos de conformidad con el contrato de emisión de fecha 8 de noviembre de 2024, a excepción de la fecha y del precio de su emisión. No incluye los costes asociados a la operación.

CAPÍTULO 5

5.1 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 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 Ley de Defensa de la Competencia, 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. Se adjunta copia de la citada autorización como **Anexo 17** a este Folleto.

El Oferente considera que no es necesario obtener ninguna otra autorización de otra autoridad competente en materia de defensa de la competencia.

5.2 Otras autorizaciones administrativas

Como se ha indicado, la Dirección General de Comercio Internacional e Inversiones resolvió, mediante resolución de fecha 23 de septiembre de 2025, archivar la solicitud de autorización de inversión extranjera presentada por el Oferente por no estar la Oferta sujeta a autorización previa en materia de control de inversiones extranjeras.

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.

5.3 Lugares donde puede consultarse el Folleto y los documentos que lo acompañan

El presente Folleto y sus anexos estarán disponibles en las páginas web de la CNMV (www.cnmv.es), de Neinor (www.neinorhomes.com) y de Aedas (www.aedashomes.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.

5.4 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 el lugar y fecha indicados en el encabezamiento, se firma el presente folleto de la oferta pública voluntaria de adquisición de acciones de Aedas Homes, S.A.

Neinor DMP BidCo, S.A.U.

P.p.

P.p.

D. Francisco de Borja García-Egocheaga
Vergara

D. Jordi Argemí García