

NO DESTINADO A SU DIVULGACIÓN, PUBLICACIÓN O DISTRIBUCIÓN, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, EN O HACIA LOS ESTADOS UNIDOS, CANADÁ, AUSTRALIA, JAPÓN O CUALQUIER OTRA JURISDICCIÓN EN LA QUE DICHA DIVULGACIÓN O DISTRIBUCIÓN ESTÉ PROHIBIDA POR LA LEGISLACIÓN APLICABLE

De conformidad con lo previsto en el artículo 226 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, Neinor Homes, S.A. ("**Neinor**" o la "**Sociedad**") comunica la siguiente

INFORMACIÓN PRIVILEGIADA

En su sesión celebrada en el día de hoy, el consejo de administración de la Sociedad ha aprobado llevar a cabo un aumento de capital social en un importe efectivo máximo (valor nominal y prima de emisión) de 140 millones de euros mediante la emisión de hasta 8.900.190 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, a un tipo de emisión de 15,73 euros cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación (las "**Nuevas Acciones**" y el "**Aumento**"). El Aumento ha sido aprobado por el consejo de administración de la Sociedad en virtud de la autorización otorgada por la junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 20 de octubre de 2025, y se llevará a cabo con cargo a aportaciones dinerarias y con exclusión del derecho de suscripción preferente.

El tipo de emisión de 15,73 euros por acción representa: (i) un descuento del 6,4% sobre el precio de cotización de las acciones de la Sociedad al cierre de la sesión bursátil correspondiente al 22 de octubre de 2025 (el día hábil bursátil anterior a la ejecución del Aumento); y (ii) una prima del 3,1% sobre el precio de emisión de la colocación acelerada de acciones (*accelerated bookbuilding*) completada en junio de 2025 (comunicación de información privilegiada de fecha 25 de junio de 2025 con número de registro 2.794).

En el contexto del Aumento, Orion European Real Estate Fund V, SLP ("**Orion**") ha acordado suscribir, y la Sociedad ha acordado asignar a Orion, 6.357.279 acciones nuevas por un importe efectivo total de 100 millones de euros.

El importe restante del Aumento se colocará entre accionistas institucionales existentes de la Sociedad. El referido importe se colocará a través de un proceso de colocación privada acelerada (*accelerated bookbuilding*) que llevarán a cabo Banco Santander, S.A. y J.P. Morgan SE, como entidades coordinadoras globales y entidades colocadoras conjuntas (las "**Entidades Coordinadoras Globales**"), y Alantra Equities Sociedad de Valores, S.A., como entidad colocadora conjunta.

Tras el cierre del Aumento, los compromisos irrevocables no dispuestos del resto de accionistas descritos en el anuncio de la oferta pública voluntaria de adquisición de acciones sobre la totalidad del capital social de AEDAS Homes, S.A. ("**AEDAS**"), formulada por Neinor DMP Bidco, S.A.U. (comunicación de información privilegiada de fecha 16 de junio de 2025 con número de registro 2.773), quedarán sin efecto entre la Sociedad y los accionistas correspondientes.

Dado que la Sociedad cuenta con recursos comprometidos suficientes para completar la financiación de la adquisición de AEDAS, la ampliación de capital tiene por objeto reforzar el balance de la Sociedad

e incrementar su flexibilidad financiera, dotando a la Sociedad de opcionalidad para afrontar las oportunidades de crecimiento a corto plazo en el mercado residencial español. En vista de lo anterior, la Sociedad ha asumido un compromiso de *lock-up* por un periodo de 90 días frente a las Entidades Coordinadoras Globales, con sujeción a determinadas excepciones habituales.

La Sociedad proporcionará más información al mercado confirmando el importe definitivo del Aumento y la formalización de la escritura pública de ejecución del Aumento, incluido el calendario previsto para la admisión a negociación de las Nuevas Acciones.

De conformidad con lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, el consejo de administración ha preparado el correspondiente informe de administradores en relación con la exclusión del derecho de suscripción preferente del Aumento. Dicho informe se pondrá a disposición de los accionistas de la Sociedad de conformidad con la normativa aplicable.

En Bilbao, a 23 de octubre de 2025

INFORMACIÓN IMPORTANTE

Esta comunicación ha sido emitida por y es responsabilidad exclusiva de la Sociedad. La información contenida en esta comunicación se proporciona únicamente con fines informativos y no pretende ser exhaustiva ni completa. Ninguna persona debe basar ninguna actuación o decisión, ni se debe considerar que puede confiar en la información contenida en esta comunicación para ningún propósito. La información aquí contenida está sujeta a modificación sin previo aviso.

La información contenida en este documento no está destinada a su divulgación, publicación o distribución, directa o indirectamente, en o hacia los Estados Unidos, Canadá, Australia, Japón o cualquier otra jurisdicción en la que dicha divulgación o distribución esté prohibida por la legislación aplicable. Esta comunicación no constituye una oferta de venta ni una solicitud de oferta de compra de valores en ninguna jurisdicción en la que dicha oferta, solicitud o venta esté prohibida por la legislación aplicable.

Esta comunicación no constituye una oferta de valores en los Estados Unidos. Los valores mencionados no han sido ni serán registrados conforme a la Ley de Valores de los Estados Unidos de 1933 (U.S. Securities Act of 1933, la “**Ley de Valores**”) y no podrán ser ofrecidos, vendidos, pignorados, entregados ni transferidos de ningún modo, directa o indirectamente, en los Estados Unidos, salvo en virtud de una exención aplicable o en una operación no sujeta a los requisitos de registro de la Ley de Valores. No se realizará ninguna oferta pública de valores en los Estados Unidos.

Esta comunicación no debe ser reproducido, publicado ni divulgado, total o parcialmente, por sus destinatarios. Cualquier acción en este sentido puede estar restringida por la legislación aplicable en determinadas jurisdicciones. Las personas que reciban esta comunicación deberán informarse sobre dichas restricciones y cumplirlas. El incumplimiento de estas restricciones puede constituir una infracción de la normativa aplicable en materia de valores.

En los Estados miembros del Espacio Económico Europeo (el “**EEE**”), esta comunicación y cualquier oferta que se realice posteriormente se dirige exclusivamente a personas que sean “inversores cualificados” en el sentido del Reglamento sobre Folletos (Reglamento (UE) 2017/1129) (“**Inversores Cualificados**”). En el Reino Unido, esta comunicación y cualquier oferta si se realiza posteriormente se dirige exclusivamente a personas que son “inversores cualificados” en el sentido del Reglamento sobre Folletos del Reino Unido (Reglamento (UE) 2017/1129), tal y como forma parte de la legislación nacional del Reino Unido en virtud del Acuerdo de Retirada de la Unión Europea de 2018 (i) que tienen experiencia profesional en asuntos relacionados con inversiones que entran dentro del artículo 19 (5) de la Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (tal y como la misma haya sido modificada en cada momento, la “Orden”) o (ii) que entren en el ámbito de aplicación del artículo 49(2)(A) a (D) de la Orden, o (iii) a quienes pueda comunicarse legalmente de otro modo (todas estas personas, junto con los Inversores Cualificados del EEE, se denominan en el presente documento “**Sujetos Relevantes**”). Este documento está dirigido únicamente a Sujetos Relevantes y no debe ser utilizado por personas que no sean Sujetos Relevantes. Cualquier inversión o actividad de inversión a la que se refiere este documento sólo está disponible para Sujetos Relevantes y sólo se realizará con Sujetos Relevantes. Esta comunicación no constituye una oferta de venta de valores o inversiones ni una solicitud de oferta de compra de valores o inversiones en ninguna jurisdicción en la que dicha oferta o solicitud sea ilegal. No se ha tomado ninguna medida que permita la oferta de los valores o la posesión o distribución de esta comunicación en ninguna jurisdicción en la que se requieran 3 medidas a tal efecto. Las personas a las que llegue esta comunicación deberán informarse sobre dichas restricciones y respetarlas.

El contenido de esta comunicación no ha sido verificado por Banco Santander, S.A., J.P. Morgan SE ni Alantra Equities Sociedad de Valores, S.A., ni por ninguno de sus respectivos afiliados (conjuntamente, los “**Bancos**”).

Los Bancos actúan exclusivamente por cuenta de la Sociedad y no de ninguna otra persona en relación con cualquier operación mencionada en esta comunicación. En consecuencia, no considerarán a ninguna otra persona (ya sea o no receptora de esta comunicación) como cliente a efectos de dicha operación, y no serán responsables ante ninguna otra persona de proporcionar la protección que se ofrece a sus respectivos clientes ni de proporcionar asesoramiento alguno en relación con el contenido de esta comunicación o con cualquier operación mencionada en el mismo.

No se deberá basar ninguna actuación o decisión en la información contenida en esta comunicación. No se otorga, ni expresa ni implícitamente, ninguna declaración ni garantía por parte de los Bancos, sus sociedades dependientes, afiliadas, agentes o asesores respectivos, ni por parte de ninguno de sus afiliados, consejeros, directivos, empleados o cualquier otra persona, en cuanto a la equidad, exactitud, integridad o verificación de la información o de las opiniones contenidas en esta comunicación, y no se acepta responsabilidad alguna respecto de dicha información u opiniones. Con sujeción a la normativa aplicable, cada uno de los Bancos rechaza expresamente toda responsabilidad, contractual, extracontractual o de cualquier otra índole, por cualquier error, omisión o inexactitud en dicha información u opiniones, así como por cualquier pérdida, coste o daño que pudiera derivarse, directa o indirectamente, del uso de esta comunicación, de su contenido o de cualquier otra forma relacionada con el mismo. Las personas que reciban esta comunicación deberán tomar todas las decisiones de inversión y negociación basándose exclusivamente en su propio criterio y no en función de los Bancos. Ninguno de los Bancos está proporcionando a dichas personas asesoramiento sobre la idoneidad de los asuntos tratados en esta comunicación ni ningún otro tipo de asesoramiento en materia de inversiones o recomendaciones personalizadas. Cualquier información comunicada o puesta a disposición en esta comunicación es meramente incidental a la prestación de servicios por parte de los Bancos a la Sociedad y no se basa en las circunstancias particulares de ningún inversor.

Los Bancos o sus filiales podrán celebrar acuerdos financieros (incluidos contratos de permuta financiera o “swaps”) con inversores, en virtud de los cuales podrán adquirir, mantener o enajenar valores, incluidos los de la Sociedad. Los Bancos no tienen la intención de revelar el alcance de dichas inversiones o transacciones, salvo que así lo exija la normativa aplicable. Además, los Bancos y sus afiliadas podrán celebrar acuerdos de financiación (incluidos swaps, warrants o contratos por diferencias) con inversores, en relación con los cuales los Bancos y sus afiliadas podrán, ocasionalmente, adquirir, mantener o enajenar Nuevas Acciones. Los Bancos no tienen la intención de revelar el alcance de dichas inversiones o transacciones, salvo en la medida en que estén legal o reglamentariamente obligados a hacerlo.