

## **SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA VOLUNTARIA DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES FORMULADA POR NEINOR DMP BIDCO, S.A.U. SOBRE LA TOTALIDAD DE LAS ACCIONES REPRESENTATIVAS DEL CAPITAL SOCIAL DE AEDAS HOMES, S.A.**

*La presente solicitud de autorización se hace pública en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio (el “**Real Decreto 1066/2007**”), y se refiere a una oferta que está sujeta a la preceptiva autorización de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”).*

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

Neinor DMP BidCo, S.A.U. (el “**Oferente**”), sociedad anónima de nacionalidad española, con domicilio social en Paseo de la Castellana 20, 5ª planta, 28046 Madrid (España), provista de NIF A-19497858, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid y con código LEI 959800DLHX6K19T84H92, debidamente representada por 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 titular del DNI 30604376R 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 y titular del DNI 53123670H, en su condición de administradores solidarios del Oferente,

### **EXPONE**

#### **1. DECISIÓN DE FORMULAR LA OFERTA**

El Oferente ha decidido formular una oferta pública voluntaria de adquisición sobre la totalidad de las acciones de Aedas Homes, S.A. (“**Aedas**”), esto es, 43.700.000 acciones, de un euro de valor nominal cada una, pertenecientes a una misma clase y serie, representativas del 100% de su capital social (la “**Oferta**”), de conformidad con los términos y condiciones que se describen en el presente escrito de solicitud y en el folleto explicativo adjunto (el “**Folleto**”).

La decisión de formular la Oferta fue aprobada por Neinor DMP HoldCo, S.A.U. (“**HoldCo**”), en su condición de accionista único del Oferente, en virtud de las decisiones adoptadas el 15 de junio de 2025, y por los administradores solidarios del Oferente, en virtud de los acuerdos adoptados en esa misma fecha.

La decisión de formular la Oferta fue asimismo adoptada por:

- (i) Neinor Homes, S.A. (“**Neinor**” y, junto con sus filiales, el “**Grupo Neinor**”), en su condición de accionista único de HoldCo, 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.

Asimismo, la adquisición de Aedas que se derive de la Oferta debe ser autorizada por la junta general de accionistas de Neinor de conformidad con lo previsto en el artículo 160.f) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

A tal efecto, el consejo de administración de Neinor convocará a los accionistas a una junta general, cuya celebración está prevista durante el tercer cuatrimestre del año. Según lo indicado en el anuncio previo de la Oferta, se hace constar que Orion European Real Estate Fund V S.L.P. ("**Orion**"), Stoneshield Southern Real Estate Holding II, S.à r.l. ("**Stoneshield**") y Welwel Investments Ltd. ("**Welwel**"), accionistas titulares conjuntamente del 56,35% del capital social de Neinor, han comunicado al consejo de administración de Neinor su compromiso de votar a favor del correspondiente acuerdo de autorización de la adquisición en la citada junta general de accionistas.

La formulación de la Oferta no requiere la aprobación o adopción de ningún otro acuerdo societario por ninguna otra entidad del Grupo Neinor.

## **2. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA OFERTA**

El 16 de junio de 2025 Neinor remitió el anuncio previo de la Oferta a la CNMV, que fue publicado mediante comunicación de información privilegiada número 2.773, de acuerdo con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de abril de 2014, en el artículo 226 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**"), en el artículo 16 del Real Decreto 1066/2007, y en la Norma Primera de la Circular 8/2008, de 10 de diciembre, de la CNMV.

El Oferente confirma las informaciones y características de la Oferta contenidas en el anuncio previo, a excepción de las siguientes variaciones respecto a las informaciones en él contenidas:

### **2.1 CONTRAPRESTACIÓN DE LA OFERTA**

Conforme a lo indicado en la correspondiente comunicación de otra información relevante de 9 de julio de 2025 (número de registro 35777), la contraprestación inicial de la Oferta se redujo a 21,335 euros por acción con efectos a partir del 9 de julio de 2025 como consecuencia de los dividendos por importe conjunto de 3,15 euros brutos por acción aprobados por la junta general ordinaria de accionistas de Aedas celebrada el 3 de julio de 2025, en primera convocatoria, y cuyo pago está previsto para el día de hoy.

En consecuencia, tras el referido ajuste, el importe total máximo a pagar por el Oferente en la Oferta asciende a 932.339.500 euros.

Asimismo, se informa de que, tal y como se indicó en el anuncio previo de la Oferta, si Aedas efectuara cualquier otra distribución de dividendos, reservas o prima de emisión, o cualquier otra distribución a sus accionistas con anterioridad a la liquidación de la Oferta, el precio de la Oferta también se reducirá en el importe bruto correspondiente, 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* para dicha distribución.

## 2.2 FINANCIACIÓN DE LA OFERTA

El 24 de junio de 2025, el consejo de administración de Neinor acordó lanzar un aumento de capital dinerario, con exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas, mediante la emisión y puesta en circulación de un número máximo de 14.993.750 acciones (representativas de cerca de un 20% del capital social de Neinor) a través de un procedimiento de colocación privada acelerada (*accelerated bookbuilding*) dirigida a inversores cualificados, en los términos descritos en la comunicación de información privilegiada de 24 de junio de 2025 (número de registro 2793). Tras la terminación del proceso de prospección de la demanda, y en vista de las órdenes de suscripción recibidas, se acordó ejecutar el aumento por un importe efectivo de 228.654.687,50 euros, mediante la emisión del número máximo de acciones inicialmente previsto, a un precio de emisión de 15,25 euros por acción.

Teniendo en cuenta la ejecución del aumento de capital acelerado, Neinor y el Oferente financiarán la Oferta y los gastos relacionados con esta mediante los siguientes recursos:

- (i) Fondos propios: fondos procedentes del aumento de capital acelerado y caja disponible en balance y generada en el curso de su actividad en un importe conjunto máximo de aproximadamente 500 millones de euros, con el siguiente desglose:
  - a) 225 millones de euros con cargo a los fondos procedentes del aumento de capital acelerado; y
  - b) un importe adicional máximo de aproximadamente 275 millones de euros con cargo a caja disponible en el balance y la generación de caja prevista en el corto plazo. Este importe incluye el correspondiente a los dividendos acordados y pendientes de distribución por un importe total de 92 millones de euros.

En este sentido, Neinor ya ha aportado al Oferente (a través de HoldCo) el importe mencionado de 225 millones de euros procedentes del aumento acelerado, así como 50 millones de euros de los 275 millones adicionales que tiene previsto aportar al Oferente.

Neinor dispone de caja en su balance y prevé generar caja adicional en los próximos meses para atender el compromiso de aportación de las cantidades que restan por aportar de los 275 millones previstos (y que ascienden a 225 millones de euros). De este importe, 92 millones de euros corresponden a las distribuciones acordadas por la junta general de accionistas de Neinor celebrada el 31 de marzo de 2025 y que Neinor tiene previsto posponer al ejercicio 2026 para destinarlos, total o parcialmente, a la financiación de la Oferta y de sus gastos.

No obstante lo anterior, Neinor reevaluará, con anterioridad a la autorización de la Oferta, la decisión de posponer el pago de las mencionadas distribuciones, teniendo en cuenta la posición de tesorería del grupo, las previsiones de generación de flujos de caja en el corto plazo y la disponibilidad de recursos adicionales. En relación con lo anterior, se hace constar que los compromisos irrevocables de suscripción de un potencial aumento de capital de Neinor por importe de hasta 225 millones de euros a los que se hacía referencia en el anuncio previo de la Oferta, emitidos por los tres principales accionistas de la Sociedad —esto es, Orion, Stoneshield

y Welwel—, continúan plenamente vigentes y Neinor los ejecutará, total o parcialmente, en el caso de que finalmente decidiera repartir los dividendos anteriormente mencionados y no hubiera generado suficiente caja en el curso de su actividad para atender el compromiso de aportación de las cantidades que resten por aportar al Oferente. Esta ampliación, en caso de que se lleve a cabo, se acordará antes de que la CNMV autorice la Oferta y se realizará a precios de mercado.

- (ii) Financiación externa: el importe restante de la contraprestación se financiará con cargo a fondos procedentes de una emisión de bonos senior garantizados que realizará el Oferente en los términos indicados en el anuncio previo de la Oferta. El Oferente tiene previsto destinar un tramo de la referida emisión de bonos a refinanciar parcialmente el endeudamiento financiero de Aedas y su grupo.

Finalmente, se informa de que, con el anuncio del aumento acelerado, quedó sin efecto el compromiso de aseguramiento (*standby volume underwriting*) de Banco Santander, S.A. y J.P. Morgan SE, por importe conjunto de 175 millones de euros, relativo a un hipotético aumento de capital con derechos de suscripción preferente, descrito en el anuncio previo.

### **2.3 AUTORIZACIÓN PREVIA DEL ARTÍCULO 26.2 DEL REAL DECRETO 1066/2007**

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

A este respecto, y de conformidad con lo previsto en el artículo 26.2 del Real Decreto 1066/2007, en esta misma fecha, el Oferente ha presentado ante la Dirección General de Comercio Internacional e Inversiones del Ministerio de Economía, Comercio y Empresa la solicitud de autorización de inversiones exteriores prevista en la normativa.

### **3. GARANTÍAS DE LA OFERTA**

De conformidad con lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1066/2007, el Oferente ha presentado o presentará 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 275.000.000 euros en una cuenta abierta

en Banco Santander, S.A., que incluye los 225 millones de euros procedentes del aumento acelerado y 50 millones procedentes de caja disponible de Neinor.

- (ii) Avales bancarios: Asimismo, el Oferente presentará, dentro del plazo máximo previsto en el artículo 17 del Real Decreto 1066/2007, dos avales bancarios a primer requerimiento por un importe agregado de 657.339.500 euros distribuidos del siguiente modo:

Banco emisor	Importe (en euros)
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	328.669.750
Banco Santander, S.A.	328.669.750
<b>Total</b>	<b>657.339.500</b>

El importe conjunto de las garantías anteriores cubre, por tanto, la totalidad de la contraprestación ofrecida por el Oferente por todas las acciones a las que se dirige la Oferta, que asciende a 932.339.500 euros.

#### 4. DOCUMENTACIÓN QUE SE ACOMPAÑA A LA PRESENTE SOLICITUD

De acuerdo con lo previsto en los artículos 17 y 20 del Real Decreto 1066/2007 y en el Anexo II de la Circular 8/2008 de la CNMV, se adjunta la siguiente documentación a la presente solicitud de autorización:

- (i) Ejemplar debidamente suscrito del Folleto.
- (ii) 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.
- (iii) 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.
- (iv) 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.
- (v) 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.
- (vi) 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.
- (vii) 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.

- (viii) 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.
- (ix) 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.
- (x) Copia del justificante de presentación de la solicitud de autorización en materia de inversiones exteriores derivada de la Oferta.
- (xi) Certificado acreditativo de la constitución de un depósito de efectivo indisponible emitido por Banco Santander, S.A.
- (xii) Modelo de anuncio de la Oferta.
- (xiii) Carta de publicidad de la Oferta.

El Oferente presentará los avales bancarios indicados en el apartado 3 y el justificante de presentación de la notificación de la concentración económica derivada de la liquidación de la Oferta a la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia dentro del plazo de siete días hábiles previsto al efecto en el artículo 17 del Real Decreto 1066/2007.

## **5. NOTIFICACIONES**

Para cualquier comunicación que haya de tener lugar en relación con el presente expediente, se señala a efectos de notificaciones a:

**Neinor Homes, S.A.**

A/A. D. David Hernández Segado

Paseo de la Castellana, 20, 5ª planta

28046 Madrid

Tel: +34 900 110 022

e-mail: [david.hernandezsegado@neinorhomes.com](mailto:david.hernandezsegado@neinorhomes.com)

En virtud de lo expuesto, Neinor DMP BidCo, S.A.U.

**SOLICITA**

A la Comisión Nacional del Mercado de Valores que tenga por presentado este escrito, junto con el Folleto de la Oferta y demás documentación que se acompaña, por realizadas las manifestaciones aquí contenidas, y se sirva admitirlos a trámite y se sirva autorizar la formulación de la Oferta.

En Madrid, a 11 de julio de 2025

**Neinor DMP BidCo, S.A.U.**

P.p.

P.p.

---

D. Francisco de Borja García-Egocheaga    D. Jordi Argemí García  
Vergara