



En cumplimiento de los deberes de información previstos en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y Servicios de Inversión, AEDAS Homes, S.A. (en adelante, “**AEDAS**” o la “**Sociedad**”) pone en conocimiento de la Comisión Nacional del Mercado de Valores la siguiente

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

De conformidad con lo previsto en el artículo 114.4 de la Ley 6/2023 y 24 del Real Decreto 1066/2007, se acompaña a esta comunicación de otra información relevante el informe emitido por el Consejo de Administración de AEDAS en relación con la oferta pública obligatoria de adquisición de acciones de la Sociedad formulada por Neinor DMP BidCo, S.A.U. y autorizada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) el 28 de enero de 2026.

En Madrid, a 2 de febrero de 2026.

D. Patxi Xabier Castaños Gil

Vicesecretario del Consejo de Administración

**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE AEDAS HOMES, S.A. EN
RELACIÓN CON LA OFERTA PÚBLICA OBLIGATORIA DE ADQUISICIÓN DE
ACCIONES FORMULADA POR NEINOR DMP BIDCO, S.A.U.**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 114.4 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 24 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 Consejo de Administración de **Aedas Homes, S.A.** (“**Aedas**” o la “**Sociedad**”), en su reunión del día 2 de febrero de 2026, ha emitido este informe en relación con la oferta pública obligatoria de adquisición de acciones de la Sociedad formulada por **Neinor DMP BidCo, S.A.U.** (el “**Oferente**”, sociedad perteneciente al grupo de sociedades cuya dominante, en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, es Neinor Homes, S.A. – el “**Grupo Neinor**”) y autorizada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) el 28 de enero de 2026 (la “**Oferta**”).

Los términos y condiciones de la Oferta se recogen en el correspondiente folleto explicativo preparado por el Oferente y aprobado por la CNMV (el “**Folleto**”) y que ha sido puesto a disposición del público en los términos del artículo 22 del Real Decreto 1066/2007. En particular, el Folleto está disponible en formato electrónico en las páginas web de la CNMV (www.cnmv.es) y de la Sociedad (www.aedashomes.com).

La Oferta se dirige a la totalidad del capital social de Aedas, integrado por 43.700.000 acciones admitidas a cotización en las Bolsas de Valores de Barcelona, Bilbao, Madrid y Valencia, a través del Sistema de Interconexión Bursátil, y se formula como compraventa a un precio en efectivo de 24 euros por acción de Aedas.

Esta Oferta trae causa de la adquisición por parte del Oferente de 34.610.761 acciones de Aedas, representativas del 79,20% de su capital social, mediante la liquidación de la oferta pública voluntaria de adquisición que formuló sobre las acciones de la Sociedad y que fue autorizada por la CNMV el 26 de noviembre de 2025 (la “**Oferta Inicial**”), habiendo adquirido por ello el Oferente y tras la liquidación de la Oferta Inicial el control de Aedas. En la medida en que el precio de la Oferta Inicial no fue considerado equitativo de acuerdo con el artículo 9 del Real Decreto 1066/2007, y esta no fue aceptada por un número de acciones representativas de al menos el 50% de los derechos de voto a los que se dirigía (excluyendo del cómputo los que ya obraran en poder del Oferente y los que correspondían a accionistas que hubieran alcanzado algún acuerdo con el Oferente relativo a la Oferta Inicial), el Oferente asumió el compromiso y quedó obligado a formular una oferta pública de adquisición dirigida a los restantes accionistas a un precio equitativo, de conformidad con lo previsto en los artículos 108 de la Ley del Mercado de Valores y 3 del Real Decreto 1066/2007.

El Consejo de Administración de Aedas recuerda el carácter preceptivo, pero no vinculante, de este informe, así como la naturaleza meramente informativa de las opiniones que contiene. Estas opiniones se emiten de buena fe y exclusivamente con



base en las circunstancias conocidas a la fecha de su emisión, sin que puedan ser tenidas en cuenta circunstancias o hechos sobrevenidos, previsibles o no, acaecidos con posterioridad. Por otro lado, este informe incorpora una opinión emitida por Goldman Sachs Bank Europe SE, Sucursal en España ("**Goldman Sachs**"), sobre la razonabilidad (*fairness*) del precio de la Oferta desde un punto de vista financiero para los titulares (distintos del Oferente y de las sociedades de su grupo) de acciones de Aedas con arreglo a la Oferta, que debe ser leída íntegramente junto a este informe.

Este informe no constituye asesoramiento de inversión o desinversión y corresponde a cada accionista de la Sociedad decidir si acepta o no la Oferta atendiendo, entre otros aspectos, a sus particulares circunstancias, intereses y tipología, con base en la información contenida en el Folleto, que debe leerse en su integridad.

1. PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA

Conforme al Folleto, las principales características de la Oferta son las siguientes:

1.1 Oferente

La sociedad oferente es **Neinor DMP BidCo, S.A.U.**, sociedad anónima de nacionalidad española, con domicilio social en Paseo de la Castellana 20, 5ª planta, 28046 Madrid, con N.I.F. A-19497858 y con código LEI 959800DLHX6K19T84H92. Las acciones del Oferente no cotizan en ningún mercado de valores.

El Oferente está íntegramente participado por Neinor DMP HoldCo, S.A.U. ("**HoldCo**"), sociedad anónima de nacionalidad española, con domicilio social en Paseo de la Castellana 20, 5ª planta, 28046 Madrid, con N.I.F. A-19497866 y con código LEI 959800KAK097XC5Y1854. Las acciones de HoldCo no cotizan en ningún mercado de valores.

A su vez, HoldCo está íntegramente participada por Neinor Homes, S.A. ("**Neinor**"), sociedad anónima cotizada de nacionalidad española, con domicilio social en calle Henao 20, planta 1.ª izq., 48009 Bilbao, con N.I.F. A-95786562 y con código LEI 959800FW4JL65YWSQ217. Las acciones de Neinor están admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Barcelona, Bilbao, Madrid y Valencia, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

De acuerdo con lo establecido en el Folleto, no existe ninguna persona física o jurídica que ejerza, de forma individual o concertada, el control sobre Neinor a los efectos de los artículos 4 de la Ley del Mercado de Valores, 42 del Código de Comercio y 4 del Real Decreto 1066/2007.

La estructura de propiedad y control del Oferente se explica en el apartado 1.4 del Folleto.

1.2 Valores a los que se dirige la Oferta

La Oferta se dirige a la totalidad de las acciones en que se divide el capital social de Aedas, es decir, 43.700.000 acciones con un valor nominal de un euro cada una de



ellas, pertenecientes a una misma y única clase y serie, totalmente suscritas y desembolsadas. No obstante, de acuerdo con la información pública disponible, el Oferente ha inmovilizado las 34.610.761 acciones de Aedas de las que es titular, representativas del 79,20% de su capital social, hasta la finalización del plazo de aceptación de la Oferta, por lo que la Oferta se dirige de modo efectivo a las 9.089.239 acciones restantes de Aedas, representativas del 20,80% de su capital social.

Los términos de la Oferta, incluida su contraprestación, son idénticos para todas las acciones de Aedas a las que está dirigida.

La Sociedad no ha emitido valores o instrumentos financieros distintos de sus acciones, que puedan dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de acciones de Aedas.

1.3 Mercados en los que se formula la Oferta

La Oferta se formula exclusivamente en el mercado español, 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 Folleto y a la extensión de la Oferta en determinadas jurisdicciones se indican en el apartado 5.4 del Folleto.

1.4 Tipo de oferta

La Oferta tiene carácter obligatorio de conformidad con lo previsto en los artículos 108 de la Ley del Mercado de Valores y 3 y 8 del Real Decreto 1066/2007 por haber alcanzado el Oferente el control de Aedas tras la liquidación de la Oferta Inicial, sin que esta hubiera sido aceptada por titulares de valores representativos de, al menos, el 50% de los derechos de voto a los que se dirigía (excluyendo de dicho cómputo a las acciones de Castllake, L.P.), y al no tener el precio de la Oferta Inicial la consideración de equitativo. Como consecuencia de lo anterior, la Oferta no está sujeta a condición alguna.

1.5 Contraprestación

La Oferta se formula como una compraventa de acciones.

La contraprestación ofrecida por el Oferente a los accionistas de Aedas es de 24 euros por acción y se abonará íntegramente en efectivo.

De conformidad con lo establecido en el Folleto, el Oferente no promoverá la realización por parte de Aedas de ninguna distribución a sus accionistas antes de la publicación del resultado de la Oferta, por lo que el precio de la Oferta no se verá reducido.

La CNMV ha manifestado en su autorización que el precio de la Oferta ha sido fijado de acuerdo con las reglas de precio equitativo de los artículos 110 de la Ley del Mercado de Valores y 9 del Real Decreto 1066/2007.



De acuerdo con lo manifestado por el Oferente en el Folleto, dicha consideración se debe a que:

- (i) el precio de la Oferta es superior al precio más elevado pagado o acordado por el Oferente por las acciones de Aedas durante los 12 meses previos a la solicitud de autorización de la Oferta, que fue de 21,335 euros por acción y se corresponde con (a) el precio pagado por Neinor a Castlelake en virtud del compromiso de formulación y aceptación de la Oferta Inicial, suscrito tras la finalización de un proceso competitivo coordinado por el consejo de administración de Aedas y dirigido a facilitar la desinversión por Castlelake de su participación mayoritaria en la sociedad, ajustado por los dividendos pagados por Aedas en julio de 2025, y (b) el precio al que se liquidó la Oferta Inicial.
- (ii) Neinor no ha adquirido ni ha acordado adquirir acciones de Aedas adicionales a las indicadas en el punto (i) anterior.
- (iii) no existe ninguna compensación adicional al precio de la Oferta Inicial, ni al precio acordado en el compromiso de formulación y aceptación de la Oferta Inicial suscrito por Neinor y Castlelake, ni al de la Oferta.
- (iv) no se ha acordado ningún aplazamiento en el pago del precio de la Oferta Inicial, ni en el precio acordado en el compromiso de formulación y aceptación de la Oferta Inicial suscrito por Neinor y Castlelake, ni en el precio de la Oferta.
- (v) conforme a lo previsto en el artículo 9.4 c) del Real Decreto 1066/2007, el precio de la Oferta se corresponde con el límite inferior del rango de cotización de las acciones de Aedas el 13 de junio de 2025 (última sesión bursátil anterior al 15 de junio de 2025, fecha de suscripción del acuerdo de formulación y aceptación de la Oferta Inicial entre Neinor y Castlelake, en virtud del cual Neinor se obligó a formular la Oferta Inicial y Castlelake se obligó a aceptarla con la totalidad de su participación), que fue de 27,15 euros por acción, lo que equivale a un precio de 24 euros por acción una vez descontados los dividendos de 3,15 euros por acción pagados por Aedas en julio de 2025; y
- (vi) tampoco concurre ninguno de los restantes supuestos de hecho previstos en el artículo 9.4 del Real Decreto 1066/2007 que pudieran dar lugar a la modificación del precio equitativo.

1.6 Plazo de aceptación

El plazo de aceptación de la Oferta es de 29 días naturales, habiendo comunicado la CNMV mediante la correspondiente Otra Información Relevante de fecha 30 de enero de 2026, que el mismo se extiende desde el día 30 de enero de 2026 hasta el día 27 de febrero de 2026, ambos incluidos.

1.7 Financiación y garantías de la Oferta

De conformidad con lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1066/2007, el Oferente ha presentado ante la CNMV la documentación acreditativa de la constitución de las



siguientes garantías que aseguran el cumplimiento íntegro de sus obligaciones de pago resultantes de la Oferta:

- un depósito en efectivo indisponible por importe de 118.141.736 euros en una cuenta abierta en Banco Santander, S.A; y
- dos avales bancarios a primer requerimiento de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Banco Santander, S.A. por un importe agregado de 100.000.000 euros (50.000.000 euros cada uno).

De acuerdo con la información que figura en el Folleto, el Oferente atenderá el pago del precio de la Oferta, así como los gastos relacionados con la operación, mediante la siguiente combinación de recursos propios y financiación externa:

- (i) **Fondos propios:** Neinor y el Oferente disponen actualmente de recursos propios por importe aproximado de 117 millones de euros procedentes de su actividad y de los fondos netos obtenidos en las ampliaciones de capital de junio y octubre de 2025 para financiar la Oferta y el pago de los gastos relacionados con esta.
- (ii) **Financiación corporativa de Neinor:** Con fecha 20 de octubre de 2025, Neinor anunció la ampliación de su emisión de bonos senior garantizados. Actualmente, Neinor y el Oferente disponen de 117 millones de euros procedentes de dicha fuente de financiación para destinarlos al pago de la contraprestación de la Oferta y de gastos relacionados con esta.
- (iii) **Financiación ajena del Oferente:** asimismo, el Oferente financiará un importe adicional máximo de aproximadamente 101 millones de euros, correspondiente a una parte de la contraprestación de la Oferta, mediante una emisión adicional de bonos senior garantizados “Serie A” con vencimiento el 31 de diciembre de 2029.

Dichos bonos fueron emitidos por el Oferente el pasado 19 de diciembre de 2025 por un importa nominal aproximado de 401 millones de euros.

Para mayor información sobre las garantías y la financiación de la Oferta, véase el apartado 2.4 del Folleto.

2. FINALIDAD DE LA OFERTA Y PLANES E INTENCIONES DEL OFERENTE

La descripción completa de los planes estratégicos, objetivos e intenciones del Oferente en relación con Aedas se contiene en el capítulo 4 del Folleto.

2.1 Finalidad de la Oferta

2.1.1 Justificación de la operación

De acuerdo con lo afirmado en el Folleto, el Oferente formula la Oferta de carácter obligatorio por haber alcanzado el control de Aedas, a los efectos del artículo 4 del Real Decreto 1066/2007, con motivo de la liquidación de la Oferta Inicial, sin que esta hubiera sido aceptada por titulares de valores que representen al menos el 50% de los derechos



de voto a los que se dirigía, excluyendo del cómputo los derechos de voto correspondientes a Castlelake, con quien el Oferente suscribió un acuerdo de formulación y aceptación de la Oferta Inicial.

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

La Oferta se formula, según informa el Oferente en el Folleto, en el marco de la operación de adquisición del control de Aedas promovida por Neinor en junio de 2025 con la finalidad última 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.

De acuerdo con el Folleto, la adquisición de Aedas promovida por Neinor no tiene como finalidad facilitar una operación de fusión posterior entre ambas sociedades. Neinor tiene la intención de que Aedas mantenga su personalidad jurídica propia como una filial del Grupo Neinor, sin perjuicio de que se promuevan actuaciones tendentes a garantizar el alineamiento de las actividades y procesos de Aedas con las políticas de gestión del Grupo Neinor.

La Oferta no es de exclusión y Neinor ha manifestado no tener 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 ha manifestado que valorará la conveniencia de mantener a Aedas como sociedad cotizada o de promover una oferta de exclusión —que deberá ajustarse a lo previsto en el Real Decreto 1066/2007—, siempre que ello no suponga la realización de una oferta a un precio superior al de la Oferta.

Para más información sobre la finalidad de la Oferta, véase el apartado 4.1 del Folleto.

2.2 Planes estratégicos e intenciones sobre las actividades futuras y la localización de los centros de actividad de la Sociedad y su grupo

De acuerdo con lo manifestado en el Folleto, tras la autorización de la Oferta, Aedas continuará operando como filial del Grupo Neinor, manteniendo su personalidad jurídica propia, sin que Neinor vaya a promover una fusión entre ambas entidades.

El Oferente ha manifestado que 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. El Oferente ha manifestado que 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 reporte financiero y



control interno, así como la integración en las políticas de sostenibilidad y cumplimiento 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 ventas alineados con los del Grupo Neinor.

El apartado 4.2 del Folleto contiene más información en relación con estos planes.

2.3 Planes estratégicos e intenciones respecto al mantenimiento de los puestos de trabajo del personal y directivos de la Sociedad y su grupo, incluyendo cualquier cambio importante en las condiciones de trabajo

De acuerdo con lo manifestado en el Folleto, la adquisición de Aedas supone, para el Grupo Neinor, duplicar el tamaño de su cartera actual de proyectos, que pasa de las 23.000 unidades gestionadas con carácter previo a un total de 43.200 unidades bajo gestión.

Dada la dimensión y relevancia de Aedas para el Grupo Neinor, el Oferente ha manifestado que 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 afirma que considera prioritario asegurar una supervisión y un control efectivos de las operaciones de Aedas, así como la optimización de sus estructuras organizativas y sus operaciones.

En atención a lo anterior, Neinor ha manifestado tener la intención de promover determinados cambios en las estructuras organizativas de Aedas, reorganizando el consejo de administración y el comité de dirección, así como llevando 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. El Folleto anticipa que, como resultado de dicha revisión, puedan producirse ajustes en la plantilla de Aedas o en las condiciones de trabajo, sin que se hayan identificado necesidades específicas de ajuste.

El apartado 4.3 del Folleto contiene una descripción más detallada de estos planes.

2.4 Planes relativos a la utilización o disposición de activos de la Sociedad; variaciones previstas en su endeudamiento financiero neto

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

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



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

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

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

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

Neinor ha afirmado en el Folleto que promoverá que Aedas atienda el servicio ordinario y el repago del endeudamiento corporativo anterior en los términos previstos en la correspondiente documentación financiera, haciendo uso de la caja generada por Aedas y de los fondos restantes de la emisión de bonos de la Serie B que no se utilicen para la amortización anticipada de los bonos *senior* garantizados.

Neinor ha manifestado no tener planes para refinanciar el referido endeudamiento de Aedas, más allá de lo indicado anteriormente.

Los apartados 4.4.1 y 4.4.2 del Folleto contienen más información en relación con estos planes, incluyendo los efectos que la financiación pueda tener en Aedas.

2.5 Planes relativos a la emisión de valores de cualquier clase por la sociedad afectada y su grupo

Al margen de lo descrito en el apartado 2.4 anterior relativo a la emisión de los bonos “Serie B” con la finalidad principal de promover la recompra y amortización anticipada de los bonos *senior* garantizados emitidos por Aedas Homes OpCo, S.L.U., Neinor ha manifestado no tener planes para emitir valores, ya sean participativos o no, de Aedas o de sus filiales tras la autorización de la Oferta.

2.6 Reestructuraciones societarias

De acuerdo con lo descrito en el Folleto, 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 ha manifestado no tener 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 ha manifestado no tener previsto promover una fusión entre Aedas y Neinor.

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

2.7 Política de dividendos y retribución al accionista

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

Neinor promoverá que Aedas realice distribuciones a sus accionistas en función de las necesidades y objetivos globales del Grupo Neinor.

En particular, a los efectos de adoptar una decisión sobre la realización de dichas distribuciones (ya sea mediante el reparto de dividendos, de prima de emisión u otras distribuciones a accionistas), Neinor 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.

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

Para más información, véase el apartado 4.7 del Folleto.

2.8 Planes sobre los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad y su grupo

De acuerdo con las manifestaciones que ha realizado en el Folleto, el Oferente pretende designar tras la autorización de la Oferta a la mayoría de los consejeros de Aedas en los términos que se indican a continuación.

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

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

Con dicha finalidad, el Oferente ha manifestado que promoverá la celebración de una reunión del Consejo de Administración de Aedas inmediatamente después de la sesión en la que se apruebe la formulación del informe sobre la Oferta previsto en el artículo 24 del Real Decreto 1066/2007, para proceder a la aprobación de las modificaciones en su composición antes indicadas. La intención manifestada por el Oferente es que el nombramiento de los nuevos consejeros se produzca, en la referida reunión, a través del procedimiento de cooptación, mediante la cobertura de las vacantes que está previsto que se produzcan como consecuencia de las dimisiones que se presentarán en dicha sesión. Neinor afirma tener la intención de que los dos consejeros independientes sean consejeros actuales de Aedas. En esa misma reunión, el Folleto prevé que el Consejo de Administración de Aedas acuerde el nombramiento del nuevo consejero delegado de entre los consejeros dominicales nombrados a propuesta del Oferente,



momento a partir del cual este pasará a estar adscrito a la categoría de consejero ejecutivo.

En relación con el cumplimiento de las recomendaciones de la CNMV en materia de gobierno corporativo de sociedades cotizadas, el Oferente considera que la nueva composición del Consejo de Administración se ajustará a lo previsto en las recomendaciones correspondientes del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas por los motivos que describe en el Folleto.

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.

El apartado 4.8 del Folleto contiene una descripción más detallada de los planes del Oferente en relación con los órganos de administración, dirección y control de Aedas y, en particular, describe en detalle sus planes en relación con las diversas comisiones con que este Consejo de Administración cuenta actualmente.

2.9 Previsiones relativas al mantenimiento o modificación de los estatutos de la Sociedad o de las entidades de su grupo

La intención del Oferente tras la autorización de la Oferta es promover la modificación del ejercicio social de Aedas con el fin de hacerlo coincidir con el año natural y alinearlos con el ejercicio social de Neinor, fijando el 1 de enero de cada año como fecha de inicio del ejercicio social y el 31 de diciembre de cada año como fecha de cierre.

Para ello, el Oferente señala que promoverá la pertinente modificación estatutaria, como también la relativa a la correspondiente a la eliminación de los elementos propios de una sociedad cotizada en el 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.

Para más información sobre estos aspectos, véase el apartado 4.9 del Folleto.

2.10 Iniciativas en materia bursátil; derecho a exigir la 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 ha manifestado su intención de hacer uso de su derecho a exigir la venta forzosa de las restantes acciones de Aedas (*squeeze-out*) al precio al que se liquide la Oferta (ajustado, en su caso, como consecuencia del reparto de dividendos o la realización de otras distribuciones a los accionistas de Aedas).

La ejecución de la operación de venta forzosa resultante del ejercicio del referido derecho dará lugar, de conformidad con los artículos 47 y 48 del Real Decreto



1066/2007 y disposiciones relacionadas, a la exclusión de cotización de Aedas de las Bolsas de Valores Españolas. Dicha exclusión será efectiva a partir de la liquidación de la operación de venta forzosa.

En el caso de que la Oferta se liquide sin que se cumplan los requisitos para el ejercicio de las compraventas forzosas, el Oferente ha manifestado que 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.

Si como consecuencia de la Oferta, las acciones de Aedas no tuvieran una adecuada distribución o frecuencia de negociación y liquidez bursátil, el Oferente ha manifestado que 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.

2.11 Intenciones relativas a la transmisión de valores de Aedas

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

2.12 Informaciones contenidas en este apartado relativas al Oferente y al Grupo Neinor

Véanse los apartados 4.12 y 4.13 del Folleto para una descripción de las anteriores afirmaciones en relación con Grupo Neinor y, en particular, para el impacto de la Oferta en sus principales magnitudes financieras.

3. ACTUACIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

3.1 Actuaciones en el seno de la Oferta

Esta Oferta trae causa, como se ha indicado, de la liquidación de la Oferta Inicial a través de la cual el Oferente tomó el control de Aedas, obligándose a presentar una oferta obligatoria a precio equitativo.

En el marco de la Oferta Inicial y de la actual Oferta, el Consejo de Administración de Aedas ha cumplido con su deber de pasividad sin llevar a cabo actuación alguna que pudiera impedir el éxito de estas.



3.2 Asesoramiento recibido por el Consejo de Administración

Tal y como se ha mencionado anteriormente, el Consejo de Administración ha recibido el asesoramiento de Goldman Sachs, como asesor financiero del Consejo de Administración en relación con la Oferta y la opinión de Goldman Sachs respecto de la razonabilidad (*fairness*) del precio de la Oferta desde un punto de vista financiero para los titulares (distintos del Oferente y de las sociedades de su grupo) de acciones de Aedas con arreglo a la Oferta, y con el asesoramiento de Garrigues, como asesor legal en relación con la Oferta.

4. ACUERDOS ENTRE AEDAS Y EL OFERENTE, SUS ADMINISTRADORES O SOCIOS, O ENTRE CUALQUIERA DE ESTOS Y LOS ADMINISTRADORES DE AQUELLA

4.1 Acuerdos entre Aedas y el Oferente

A fecha de este informe, no existe ningún acuerdo entre Aedas y el Oferente en relación con la Oferta.

4.2 Acuerdos entre Aedas y los socios o administradores del Oferente

No existe ningún acuerdo de ninguna naturaleza entre Aedas y los socios o administradores del Oferente en relación con la Oferta.

4.3 Acuerdos entre los administradores de Aedas y el Oferente, sus socios o sus administradores

Del mismo modo, tampoco existe ningún acuerdo de ninguna naturaleza entre los administradores de Aedas y el Oferente, sus socios o sus administradores en relación con la Oferta.

4.4 Acuerdos entre los accionistas de Aedas y el Oferente

El Consejo de Administración no conoce ningún acuerdo suscrito entre sus actuales accionistas y el Oferente.

5. VALORES DEL OFERENTE POSEÍDOS POR AEDAS, LAS PERSONAS CON LAS QUE ACTÚE CONCERTADAMENTE O SUS ADMINISTRADORES

5.1 Valores del Oferente poseídos directa o indirectamente por Aedas o las personas con las que actúa concertadamente

Aedas y las sociedades de su grupo no son titulares, directa ni indirectamente ni de forma concertada con terceros, de valores del Oferente o de las sociedades del grupo al que pertenece, ni de valores u otros instrumentos que atribuyan el derecho de adquirir o suscribir dichos valores.



5.2 Valores del Oferente poseídos directa o indirectamente por los miembros del Consejo de Administración de Aedas

Don Jordi Argemí García, consejero de Aedas designado a propuesta del Oferente en el marco de la liquidación de la Oferta Inicial, es titular de 31.440 acciones de Neinor, representativas de un 0,03% de su capital social.

Al margen de lo anterior, los miembros del Consejo de Administración de Aedas no son titulares, directa ni indirectamente ni de forma concertada con terceros, de valores del Oferente o de las sociedades del grupo al que pertenece, ni de valores u otros instrumentos que atribuyan el derecho de adquirir o suscribir dichos valores.

6. VALORES DE LA SOCIEDAD POSEÍDOS O REPRESENTADOS POR SUS ADMINISTRADORES

Las acciones de la Sociedad de las que son titulares a título individual, directa o indirectamente, a la fecha de este informe los miembros del Consejo de Administración de Aedas, según resulta de la declaración individualizada de cada uno de ellos, son las siguientes:

Consejero	Cargo	Categoría	Accionista al que representa	Nº de acciones	% del capital social
Don Santiago Fernández Valbuena	Presidente	Independiente	-	220.727	0,51
Don David Martínez Montero	Vicepresidente y consejero delegado	Ejecutivo	-	196.236	0,45
Don Jordi Argemí García ⁽¹⁾	Consejero	Dominical	Neinor DMP Bidco, S.A.U.	-	
Don Javier Lapastora Turpín	Consejero	Independiente	-	1.579	0,00
Doña Cristina Álvarez Álvarez	Consejero	Independiente	-	-	-
Doña Milagros Méndez Ureña	Consejero	Independiente	-	920	0,00
Don Javier Martínez-Piqueras Barceló	Consejero	Otros externos	-	-	-
Total				419.462	0,96

⁽¹⁾ El Sr. Argemí es administrador solidario del Oferente y se incorporó al consejo de administración de Aedas el 17 de diciembre de 2025, a través del sistema de cooptación con la categoría de "otros externos", a solicitud de Neinor, tras la dimisión presentada por don Eduardo D'Alessandro Cishek tras conocerse el resultado de la Oferta Inicial. Tras la liquidación de la Oferta Inicial, el Sr. Argemí fue recalificado como consejero dominical.

7. CONFLICTOS DE INTERESES DE LOS CONSEJEROS DE LA SOCIEDAD Y EXPLICACIÓN DE SU NATURALEZA

El consejero don Jordi Argemí García, en tanto que consejero dominical designado a propuesta del Oferente en el Consejo de Aedas, manifiesta encontrarse en una situación de conflicto de intereses respecto a la Oferta, por lo que se abstiene de participar en la deliberación y votación del presente informe.



Los restantes consejeros de la Sociedad han manifestado no encontrarse en situación de conflicto de intereses respecto de la Oferta.

8. CONSIDERACIONES Y OPINIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

8.1 Consideraciones generales

El Consejo de Administración de Aedas destaca las siguientes características generales de la Oferta para su consideración por los accionistas de la Sociedad:

- (i) La Oferta se extiende a la totalidad de las acciones de la Sociedad.
- (ii) El precio de la Oferta es un precio en efectivo de 24 euros.
- (iii) 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 ha manifestado su intención de hacer uso de su derecho a exigir la venta forzosa de las restantes acciones de Aedas (*squeeze-out*) al precio al que se liquide la Oferta.
- (iv) En el caso de que la Oferta se liquide sin que se cumplan los requisitos para el ejercicio de las compraventas forzosas, el Oferente ha manifestado que 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.

8.2 Consideraciones en relación con el precio de la Oferta

Tal y como se ha indicado en el apartado 3.1 anterior de este informe, se encomendó a Goldman Sachs, como asesor financiero de la Sociedad en relación con la Oferta, la elaboración de una opinión respecto de la razonabilidad (*fairness*) del precio de la Oferta desde un punto de vista financiero para los titulares (distintos del Oferente y de las sociedades de su grupo) de acciones de Aedas con arreglo a la Oferta.

En este sentido, con fecha 2 de febrero de 2026, Goldman Sachs emite su opinión dirigida al Consejo de Administración en la que opina que, en la fecha de emisión de la opinión, basándose en, y sujeto a las asunciones, cualificaciones, limitaciones y otros aspectos establecidos en esta, y que deben leerse íntegramente, el precio de la Oferta que será pagado a los titulares (distintos del Oferente y de las sociedades de su grupo) de acciones de Aedas con arreglo a la Oferta es razonable (*fair*) desde un punto de vista financiero para dichos titulares.

El texto completo de la opinión de Goldman Sachs de fecha 2 de febrero de 2026, en la que se establecen las asunciones tomadas, los procedimientos seguidos y los asuntos y las limitaciones considerados en la revisión realizada en relación con esta opinión, se adjunta como **Anexo**. La opinión de Goldman Sachs se emite en inglés, adjuntándose



igualmente una traducción informativa al español. En caso de discrepancia entre la versión en inglés y cualquiera traducción de esta, prevalecerá la versión en inglés.

La opinión en inglés, junto con su traducción al español, que se adjuntan a este informe, deben ser leídas en su integridad. La opinión debe ser leída íntegramente para valorar su alcance y las asunciones realizadas, las cualificaciones consideradas, procedimientos seguidos y otros aspectos y limitaciones consideradas en relación con la revisión realizada con respecto a dicha opinión.

Goldman Sachs ha prestado servicios de asesoramiento financiero y emite su opinión únicamente para información y asistencia del Consejo de Administración de Aedas en relación con su consideración de la Oferta. La opinión de Goldman Sachs no está dirigida a ninguna persona distinta del Consejo de Administración de Aedas y ninguna otra parte puede confiar en ella. Asimismo, dicha opinión no constituye una recomendación sobre si cualquier titular de las acciones de Aedas debería acudir a la Oferta con dichas acciones en relación con la Oferta o cualquier otro aspecto .

8.3 Opinión sobre la Oferta

El Consejo de Administración, sobre la base de las consideraciones y de las opiniones contenidas en este informe, incluyendo la opinión de Goldman Sachs sobre la razonabilidad (*fairness*) del precio de la Oferta desde un punto de vista financiero para los titulares (distintos del Oferente y de las sociedades de su grupo) de acciones de Aedas con arreglo a la Oferta, teniendo en cuenta los términos y las características de la Oferta y la información contenida en el Folleto, considera que el precio de la Oferta es adecuado, por lo que emite una opinión favorable sobre la Oferta.

Se hace constar que, pese a no haber participado en la deliberación y votación de este informe (tal y como se ha descrito en el apartado 7 anterior), don Jordi Argemí García ha manifestado que considera el precio de la Oferta adecuado y, por tanto, tiene una opinión favorable sobre la Oferta.

En cualquier caso, la decisión de aceptar o no la Oferta es una decisión individual y libre que corresponde exclusivamente a cada uno de los accionistas de la Sociedad, en función de sus particulares intereses y circunstancias.

9. INTENCIÓN DE ACEPTAR LA OFERTA

9.1 Intención de aceptar la Oferta por parte de los miembros del Consejo de Administración

Los consejeros titulares de acciones de la Sociedad don Santiago Fernández Valbuena, don David Martínez Montero, don Javier Lapastora Turpín y doña Milagros Méndez Ureña, titulares, directa o indirectamente, tal y como se describe en el apartado 6 anterior de este informe, de 220.727, 196.236, 1.579 y 920 acciones de la Sociedad, respectivamente) han manifestado que su intención, a día de hoy y en las actuales circunstancias, es aceptar la Oferta con sus acciones.



9.2 Intención de aceptar la Oferta con las acciones propias en autocartera

Respecto de las acciones que la Sociedad mantiene en autocartera y que, a la fecha de este informe, ascienden a 497.279 acciones, el Consejo de Administración manifiesta que la Sociedad aceptará la Oferta con estas acciones.

10. INFORMACIÓN A LOS TRABAJADORES

Se hace constar que la Sociedad ha cumplido con sus obligaciones de información a los trabajadores previstas en el artículo 25 del Real Decreto 1066/2007 y que remitirá este informe a la representación de sus trabajadores conforme a lo dispuesto en el artículo 24.2 del mismo texto legal.

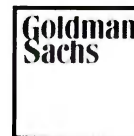
A la fecha de este informe no se ha recibido ningún dictamen de los trabajadores de la Sociedad en cuanto a las repercusiones de la Oferta sobre el empleo. En caso de recibirse con arreglo a lo indicado en el artículo 24.2 del Real Decreto 1066/2007, el referido dictamen se publicará como complemento a este informe y por los mismos medios.

* * *

En Madrid, a 2 de febrero de 2026

ANEXO

Copia de la opinión en inglés de Goldman Sachs Bank Europe SE, Sucursal en España para el Consejo de Administración de Aedas de fecha 2 de febrero de 2026, junto con una traducción informativa al español



PERSONAL AND CONFIDENTIAL

February 02, 2026

Board of Directors
AEDAS HOMES, S.A.
Paseo de la Castellana 130
5ª Planta, 28046
Madrid

Ladies and Gentlemen:

You have requested our opinion as to the fairness from a financial point of view to the holders (other than Neinor DMP BidCo, S.A.U (the "Offeror") and any of its affiliates) of the issued shares, with a par value of €1 each (the "Shares"), of Aedas Homes, S.A. (the "Company") of the €24 in cash per Share (the "Consideration"), to be paid to such holders pursuant to the mandatory tender offer launched by the Offeror for all of the Shares held by holders other than the Offeror (the "Offer"), and set forth in the offer document authorized by the Comisión Nacional del Mercado de Valores ("CNMV") and published by the Offeror on 28 January 2026 (the "Offer Document"). The Offeror has acquired control of the Company pursuant to settlement of the voluntary takeover offer launched by the Offeror over all of the Shares, which was authorized by the CNMV on 26 November 2025 (the "Initial Offer"). In connection with the Initial Offer, the Offeror acquired 34,610,761 Shares representing 79.20% of the share capital and voting rights of the Company. The Offer Document provides for an offer for the remaining 9,089,239 Shares, representing 20.80% of the share capital and voting rights of the Company, pursuant to which the Offeror will pay the Consideration for each Share tendered.

Goldman Sachs Bank Europe SE, Sucursal en España and its affiliates (collectively, "Goldman Sachs") are engaged in advisory, underwriting, lending, and financing, principal investing, sales and trading, research, investment management and other financial and non-financial activities and services for various persons and entities. Goldman Sachs and employees, and funds or other entities they manage or in which they invest or have other economic interests or with which they co-invest, may at any time purchase, sell, hold or vote long or short positions and investments in securities, derivatives, loans, commodities, currencies, credit default swaps and other financial instruments of the Company, the Offeror, or any of their respective affiliates and third parties, including Neinor Homes, S.A., the ultimate parent of the Offeror ("Neinor"), Stoneshield Holding,

Goldman Sachs Bank Europe SE, Sucursal en España, registered with the Register of Credit Institutions of the Bank of Spain (Banco de España) under the number 1564 and located at María de Molina 6, 28006 Madrid, Spain, is a branch of Goldman Sachs Bank Europe SE.

Goldman Sachs Bank Europe SE (Societas Europea) is a credit institution incorporated in Germany, having its registered office at Marienurm, Taunusanlage 9-10, 60329 Frankfurt am Main, Germany, registered in the commercial register at the local court (Amtsgericht) of Frankfurt am Main, Germany, under the number HRB 114190 and, within the Single Supervisory Mechanism, subject to direct prudential supervision by the European Central Bank and in other respects by the German Federal Financial Supervisory Authority (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, "BaFin") and Deutsche Bundesbank.

Goldman Sachs Bank Europe SE, Sucursal en España is, to a limited extent, also subject to local supervision by the Bank of Spain.



Board of Directors
AEDAS Homes, S.A.
February 02, 2026
Page 2

S.à r.l. and Orion European Real Estate Fund V, S.L.P. ("Orion"), each of which is a significant shareholder, or an affiliate thereof, of Neinor (collectively, the "Significant Shareholders"), and any of their respective affiliates and, as applicable, portfolio companies or any currency or commodity that may be involved in the Offer. We have acted as financial advisor to the Company in connection with, and have participated in certain of the negotiations leading to, the Offer. We expect to receive fees for our services in connection with the Offer, all of which are contingent upon consummation of the Offer, and the Company has agreed to reimburse certain of our expenses arising, and indemnify us against certain liabilities that may arise, out of our engagement. Goldman Sachs and/or its affiliates have provided certain financial advisory and/or underwriting services to the Company and/or its affiliates from time to time for which Goldman Sachs Investment Banking has received, and may receive, compensation, including having acted as agent in the open market repurchase of the Company's bonds in April 2024, and as financial advisor to the Company in connection with the Initial Offer. Goldman Sachs and/or its affiliates may also in the future provide financial advisory and/or underwriting services to the Company, the Offeror, Neinor, the Significant Shareholders and their respective affiliates and, as applicable, portfolio companies, for which Goldman Sachs Investment Banking may receive compensation. Funds managed by affiliates of Goldman Sachs Investment Banking also are co-invested with Orion and/or its affiliates and have invested in equity interests of funds managed by affiliates of Orion. Funds managed by affiliates of Goldman Sachs Investment Banking may also co-invest with, and invest in equity interests of, the Significant Shareholders and/or their respective affiliates or funds managed thereby in the future.

In connection with this opinion, we have reviewed, among other things, the Offer Document; the report to be issued by the Board of Directors of the Company in relation to the Offer (the "Board Document") in the draft form approved by you on the date of this opinion; annual reports to shareholders and annual reports of the Company for the five fiscal years ended 31 March 2025 and 31 December 2025, respectively; certain interim reports to shareholders and quarterly reports of the Company; certain other communications from the Company to its shareholders; certain publicly available research analyst reports for the Company; and certain internal financial analysis and forecasts for the Company prepared by its management as approved for our use by the Company (the "Forecasts"). We have also held discussions with members of the senior management of the Company regarding their assessment of the past and current business operations, financial condition and future prospects of the Company; reviewed the reported price and trading activity for the Shares; compared certain financial and stock market information for the Company with similar information for certain other companies the securities of which are publicly traded; reviewed the financial terms of certain recent business combinations in the real estate industry and in other industries; and performed such other studies and analyses, and considered such other factors, as we deemed appropriate.



Board of Directors
AEDAS Homes, S.A.
February 02, 2026
Page 3

For purposes of rendering this opinion, we have, with your consent, relied upon and assumed the accuracy and completeness of all of the financial, legal, regulatory, tax, accounting and other information provided to, discussed with or reviewed by, us, without assuming any responsibility for independent verification thereof. In that regard, we have assumed with your consent that the Forecasts have been reasonably prepared on a basis reflecting the best currently available estimates and judgments of the management of the Company. We have not made an independent evaluation or appraisal of the assets and liabilities (including any contingent, derivative or other off-balance-sheet assets and liabilities) of the Company or any of its subsidiaries and we have not been furnished with any such evaluation or appraisal. We have assumed that all governmental, regulatory or other consents and approvals necessary for the consummation of the Offer have been or will be obtained without any adverse effect on the expected benefits of the Offer in any way meaningful to our analysis. We have assumed that the Offer will be consummated on the terms set forth in the Offer Document, without the waiver or modification of any term or condition the effect of which would be in any way meaningful to our analysis. We have assumed that the Board Document as published by the Company will not deviate from the draft Board Document reviewed by us on the date of this opinion in any way meaningful to our analysis.

Our opinion does not address the underlying business decision of the Company to engage in the Offer, or the relative merits of the Offer as compared to any strategic alternatives that may be available to the Company; nor does it address any legal, regulatory, tax or accounting matters. This opinion addresses only the fairness from a financial point of view to the holders (other than the Offeror and any of its affiliates) of the Shares, as of the date hereof, of the Consideration to be paid to such holders pursuant to the Offer. We do not express any view on, and our opinion does not address, any other term or aspect of the Offer Document or any term or aspect of any other agreement or instrument contemplated by the Offer Document or entered into or amended in connection with the Offer, including, any compulsory sales or purchases (each as described in the Offer Document), the fairness of the Offer to, or any consideration received in connection therewith by, the holders of any other class of securities, creditors, or other constituencies of the Company; nor as to the fairness of the amount or nature of any compensation to be paid or payable to any of the officers, directors or employees of the Company, or class of such persons, in connection with the Offer, whether relative to the Consideration to be paid to the holders of the Shares pursuant to the Offer or otherwise. We are not expressing any opinion as to the prices at which the Shares will trade at any time or, as to the potential effects of volatility in the credit, financial and stock markets on the Company, the Offeror or the Offer, or as to the impact of the Offer on the solvency or viability of the Company or the Offeror or the ability of the Company or the Offeror to pay their respective obligations when they come due. Our opinion is necessarily based on economic, monetary, market and other conditions as in effect on, and the information made available to us as of, the date hereof and we assume no responsibility for updating, revising



Board of Directors
AEDAS Homes, S.A.
February 02, 2026
Page 4

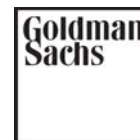
or reaffirming this opinion based on circumstances, developments or events occurring after the date hereof. Our advisory services and the opinion expressed herein are provided solely for the information and assistance of the Board of Directors of the Company in connection with its consideration of the Offer and such opinion does not constitute a recommendation as to whether or not any holder of the Shares should tender such Shares in connection with the Offer or any other matter. This opinion has been approved by a fairness committee of Goldman Sachs.

Based upon and subject to the foregoing, it is our opinion that, as of the date hereof, the Consideration to be paid to the holders (other than the Offeror and any of its affiliates) of the Shares pursuant to the Offer is fair from a financial point of view to such holders.

Very truly yours,

GOLDMAN SACHS BANK EUROPE SE, SUCURSAL EN ESPAÑA





Traducción a efectos informativos – Prevalecerá la versión en inglés en caso de discrepancias

PRIVADO Y CONFIDENCIAL

2 de febrero de 2026

Consejo de Administración
AEDAS Homes, S.A.
Paseo de la Castellana 130,
5ª planta, 28046
Madrid

Señores y señoras:

Han solicitado nuestra opinión sobre la razonabilidad, desde un punto de vista financiero, para los titulares (distintos de Neinor DMP BidCo, S.A.U. ("el "Oferente") y de las sociedades de su grupo) de las acciones emitidas, con valor nominal de 1 euro cada una (las "Acciones"), de AEDAS Homes, S.A. (la "Sociedad") de los 24 euros en efectivo por cada Acción (la "Contraprestación"), a pagar a dichos titulares en virtud de la oferta pública de adquisición obligatoria formulada por el Oferente por todas las Acciones titularidad de accionistas diferentes del Oferente (la "Oferta"), y establecida en el documento de oferta autorizado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores ("CNMV") y publicado por el Oferente el 26 de noviembre de 2025 (el "Documento de la Oferta"). El Oferente ha adquirido el control de la Sociedad como consecuencia de la liquidación de la oferta pública de adquisición voluntaria formulada por el Oferente sobre la totalidad de las Acciones, la cual fue autorizada por la CNMV el 26 de noviembre de 2025 (la "Oferta Inicial"). En relación con la Oferta Inicial, el Oferente adquirió 34.610.761 Acciones, representativas del 79,20% del capital social y de los derechos de voto de la Sociedad. El Documento de la Oferta establece una oferta por las restantes 9.089.239 Acciones, representativas del 20,80% del capital social y de los derechos de voto de la Sociedad. en virtud de la cual el Oferente pagará la Contraprestación por cada Acción que acepte la Oferta.

Goldman Sachs Bank Europe SE, Sucursal en España y las sociedades de su grupo (colectivamente, "Goldman Sachs") se dedican a actividades y servicios de asesoramiento, *underwriting*, préstamo y financiación, inversión principal, ventas y negociación, análisis de mercados, gestión de inversiones y otras actividades y servicios financieros y no financieros para diversas personas y entidades. Goldman Sachs y sus empleados, y los fondos u otras entidades que gestionan o en los que invierten o tienen otros intereses económicos o con los que coinvierten, podrán en cualquier momento comprar, vender, mantener o votar posiciones largas o cortas e inversiones en valores, derivados, préstamos, materias primas, divisas, permutas de incumplimiento crediticio y otros instrumentos financieros de la Sociedad, el Oferente o

Goldman Sachs Bank Europe SE, Sucursal en España, inscrita en el Registro de Entidades de Crédito del Banco de España con el número 1564 y con domicilio en María de Molina 6, 28006 Madrid, España, es una sucursal de Goldman Sachs Bank Europe SE.

Goldman Sachs Bank Europe SE (Societas Europaea, SE) es una entidad de crédito constituida en Alemania, con domicilio social en Marienturm, Taunusanlage 9-10, 60329 Frankfurt am Main, Alemania, inscrita en el registro mercantil del tribunal local (Amtsgericht) de Frankfurt am Main, Alemania, con el número HRB 114190 y, en el marco del Mecanismo Único de Supervisión, sujeta a la supervisión prudencial directa del Banco Central Europeo y, en los demás aspectos, de la Autoridad Federal de Supervisión Financiera alemana (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, "BaFin") y del Deutsche Bundesbank.

Goldman Sachs Bank Europe SE, Sucursal en España está también sujeta, en medida limitada, a la supervisión local del Banco de España

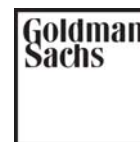


Traducción a efectos informativos – Prevalecerá la versión en inglés en caso de discrepancias

Consejo de Administración
AEDAS Homes, S.A.
2 de febrero de 2026
Página 2

cualquiera de sus respectivas sociedades del grupo y terceros, incluyendo Neinor Homes, S.A., accionista último del Oferente ("Neinor"), Stoneshield Holding, S.à r.l. y Orion European Real Estate Fund V, S.L.P. ("Orion"), cada uno de los cuales es un accionista significativo, o una filial de estos, de Neinor (conjuntamente, los "Accionistas Significativos") y cualquiera de sus respectivas sociedades de su grupo y, según aplique, sociedades en cartera, o cualquier divisa o materia prima que pueda estar involucrada en la Oferta. Hemos actuado como asesores financieros de la Sociedad en relación con, y hemos participado en ciertas negociaciones dirigidas a, la Oferta. Esperamos recibir honorarios por nuestros servicios en relación con la Oferta, que son contingentes a la consumación de la Oferta, y la Sociedad ha acordado reembolsar algunos de nuestros gastos incurridos e indemnizarnos frente a ciertas responsabilidades que puedan surgir de nuestro acuerdo. Goldman Sachs y/o las sociedades de su grupo han prestado ciertos servicios de asesoramiento financiero y/o *underwriting* a la Sociedad y/o sus sociedades del grupo ocasionalmente por los cuales Goldman Sachs Investment Banking ha recibido y puede recibir una remuneración, incluyendo al haber actuado como agente en la recompra en mercado abierto de bonos de la Sociedad en abril de 2024, y como asesor financiero de la Sociedad en relación con la Oferta Inicial. Goldman Sachs y/o las sociedades de su grupo también podremos prestar en el futuro servicios de asesoramiento financiero y/o *underwriting* a la Sociedad, al Oferente, Neinor, los Accionistas Significativos y a sus respectivas sociedades del grupo y, según aplique, sociedades en cartera, por los cuales Goldman Sachs Investment Banking podrá recibir una remuneración. Fondos gestionados por sociedades del grupo de Goldman Sachs Investment Banking han coinvertido también con Orion y/o sus sociedades del grupo y han invertido participaciones en el capital de fondos gestionados por sociedades del grupo de Orion. Los fondos gestionados por sociedades del grupo de Goldman Sachs Investment Banking también pueden coinvertir con, e invertir en participaciones en el capital de, los Accionistas Significativos y/o sus respectivas sociedades del grupo, o fondos gestionados por estos en el futuro.

En relación con esta opinión, hemos revisado, entre otros, el Documento de la Oferta; el informe a emitir por el Consejo de Administración de la Sociedad en relación con la Oferta (el "Documento del Consejo"), en la forma de borrador por vosotros aprobada en la fecha de la presente opinión; los informes anuales a los accionistas y los informes anuales de la Sociedad de los cinco ejercicios fiscales anteriores al finalizados a 31 marzo de 2025 31 y diciembre de 2025 respectivamente; ciertos informes intermedios a los accionistas e informes trimestrales de la Sociedad; otras comunicaciones de la Sociedad a sus accionistas; ciertos informes de analistas de investigación públicos respecto de la Sociedad; y ciertos análisis y análisis y previsiones financieras internas para la Sociedad preparados por el equipo directivo aprobados para nuestro uso por la Sociedad (las "Previsiones"). También hemos mantenido conversaciones con miembros de la alta dirección de la Sociedad en relación con su evaluación de las operaciones comerciales pasadas y actuales, la situación financiera y las perspectivas futuras de la Sociedad;



Traducción a efectos informativos – Prevalecerá la versión en inglés en caso de discrepancias

Consejo de Administración
AEDAS Homes, S.A.
2 de febrero de 2026
Página 3

hemos revisado el precio registrado y la actividad de negociación de las Acciones; hemos comparado cierta información financiera y del mercado de valores de la Sociedad con información similar de otras sociedades cuyos valores cotizan en bolsa; hemos revisado los términos financieros de ciertas combinaciones de negocios recientes en el sector inmobiliario y en otros sectores; y hemos realizado otros estudios y análisis, y considerado otros factores, que consideramos apropiados.

A los efectos de la emisión de esta opinión, con su consentimiento, hemos confiado y asumido la exactitud e integridad de toda la información financiera, legal, regulatoria, fiscal, contable y de otra índole que se nos ha proporcionado, discutido o revisado, sin asumir ninguna responsabilidad por la verificación independiente de la misma. En este sentido, hemos asumido, con su consentimiento, que las Previsiones se han preparado razonablemente sobre una base que refleja las mejores estimaciones y juicios actualmente disponibles de la dirección de la Sociedad. No hemos realizado una evaluación o tasación independiente de los activos y pasivos (incluidos los activos y pasivos contingentes, derivados u otros fuera de balance) de la Sociedad o cualquiera de sus filiales, y no se nos ha proporcionado ninguna evaluación o tasación de este tipo. Hemos asumido que todos los consentimientos y autorizaciones gubernamentales, regulatorios o de otro tipo necesarios para la consumación de la Oferta han sido o serán obtenidos sin que ello tenga ningún efecto adverso sobre los beneficios previstos de la Oferta de un modo relevante para nuestro análisis. Hemos supuesto que la Oferta se consumará en los términos establecidos en el Documento de la Oferta, sin la dispensa ni modificación de ningún término o condición cuyo efecto fuera relevante para nuestro análisis. Hemos supuesto que el Documento del Consejo publicado por la Sociedad no se desviará del borrador del Documento del Consejo revisado por nosotros en la fecha de la presente opinión de ninguna manera significativa para nuestro análisis.

Nuestra opinión no aborda la decisión empresarial subyacente de la Sociedad respecto de la Oferta, o los méritos relativos de la Oferta en comparación con cualquier alternativa estratégica que pueda estar disponible para la Sociedad; tampoco aborda cuestiones legales, regulatorias, fiscales o contables. Esta opinión aborda únicamente la razonabilidad (*fairness*) desde un punto de vista financiero para los titulares (distintos del Oferente y de cualquiera de las sociedades de su grupo) de las Acciones, a la fecha del presente documento, de la Contraprestación a pagar a dichos titulares en virtud de la Oferta. No expresamos ninguna opinión sobre, y nuestra opinión no aborda, cualquier otro término o aspecto del Documento de la Oferta o cualquier término o aspecto de cualquier otro acuerdo o instrumento contemplado por el Documento de la Oferta, o suscrito o modificado en relación con la Oferta, incluyendo cualesquiera ventas o compras obligatorias (cada una según se describan en el Documento de la Oferta), la razonabilidad de la Oferta



Traducción a efectos informativos – Prevalecerá la versión en inglés en caso de discrepancias

Consejo de Administración
AEDAS Homes, S.A.
2 de febrero de 2026
Página 4

para, o cualquier contraprestación recibida en relación con la misma por, los titulares de cualquier otra clase de valores, acreedores u otros colectivos o grupos de interés de la Sociedad; ni tampoco la razonabilidad (*fairness*) del importe o la naturaleza de cualquier compensación a pagar a cualquiera de los directivos, consejeros o empleados de la Sociedad, o clase de dichas personas, en relación con la Oferta, ya sea en relación con la Contraprestación a pagar a los titulares de las Acciones en virtud de la Oferta o de otro modo. No expresamos ninguna opinión sobre los precios a los que las Acciones se negociarán en cualquier momento, ni sobre los posibles efectos de la volatilidad en los mercados de crédito, financieros y bursátiles sobre la Sociedad, el Oferente o la Oferta, o sobre el impacto de la Oferta en la solvencia o viabilidad de la Sociedad o el Oferente o la capacidad de la Sociedad o del Oferente de pagar sus respectivas obligaciones cuando devengan exigibles. Nuestra opinión se basa necesariamente en las condiciones económicas, monetarias, de mercado y de otra índole en vigor en la fecha del presente documento, y en la información que se nos ha facilitado a esa fecha, y no asumimos ninguna responsabilidad de actualizar, revisar o reafirmar esta opinión basándonos en circunstancias, desarrollos o eventos ocurridos después de la fecha del presente documento. Nuestros servicios de asesoramiento y la opinión expresada en el presente se proporcionan únicamente para la información y asistencia del Consejo de Administración de la Sociedad en relación con su consideración de la Oferta y dicha opinión no constituye una recomendación sobre si algún titular de las Acciones debe o no aceptar dicha Oferta o cualquier otro asunto. Esta opinión ha sido aprobada por un comité (*fairness committee*) de Goldman Sachs.

Sobre la base de, y con sujeción a, lo anterior, es nuestra opinión que, a la fecha del presente documento, la Contraprestación a pagar a los titulares (distintos del Oferente y de cualquiera de sus filiales) de las Acciones en virtud de la Oferta es razonable (*fair*) desde un punto de vista financiero para dichos titulares.

Atentamente,