

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 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 nominal máximo de 77.067.876,02 euros mediante la emisión de hasta 14.993.750 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, de 5,14 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación (las "**Acciones Nuevas**"), con cargo a aportaciones dinerarias y con exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad, a través de una colocación privada dirigida exclusivamente a inversores cualificados (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 ordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 13 de abril de 2022.

El Aumento se llevará a cabo a través de un procedimiento privado de colocación acelerada (*accelerated bookbuilding*) que se ejecutará de conformidad con los términos del contrato de colocación suscrito en el día de hoy por la Sociedad y por Banco Santander, S.A. y J.P. Morgan SE (las "**Entidades Coordinadoras Globales**"), Citigroup Global Markets Europe AG, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank y Société Générale (junto con las Entidades Coordinadoras Globales, las "**Entidades Colocadoras Conjuntas**"), y Alantra Equities Sociedad de Valores, S.A. (conjuntamente con las Entidades Colocadoras Conjuntas, los "**Managers**"), en virtud del cual los Managers llevarán a cabo un proceso prospección de la demanda acelerado (el "**ABO**") dirigido exclusivamente a inversores cualificados para determinar el precio de emisión y el número definitivo de Acciones Nuevas a emitir en el marco del Aumento.

El ABO se iniciará inmediatamente después de la publicación de esta comunicación de información privilegiada y se espera que finalice el 25 de junio de 2025, no más tarde de las 8:00 horas (CEST), si bien podrá prorrogarse por acuerdo entre la Sociedad y los Managers si lo consideran oportuno. Una vez finalizado el ABO y siempre y cuando las indicaciones de interés recibidas de los inversores en el marco del proceso de prospección de la demanda fueran satisfactorias, se fijará el precio de emisión y el número definitivo de Acciones Nuevas a emitir por la Sociedad en el Aumento.

La Sociedad anunciará el resultado del Aumento (incluyendo el precio de emisión y el número definitivo de Acciones Nuevas a emitir) mediante la publicación de la correspondiente comunicación de información privilegiada.

El importe neto obtenido del Aumento se destinará a financiar parcialmente la oferta pública voluntaria de adquisición (la “**OPA**”) de la totalidad de las acciones de Aedas Homes, S.A. formulada por Neinor DMP Bidco, S.A.U., filial íntegramente participada por la Sociedad, y que fue anunciada por la Sociedad mediante comunicación de información privilegiada comunicada al mercado el 16 de junio de 2025 (número de registro 2.773).

El Aumento se lleva a cabo en atención a la buena acogida que ha tenido en los mercados el anuncio de la OPA y que se ha visto reflejada en la evolución positiva de la acción de Neinor en las sesiones bursátiles posteriores a la fecha de publicación del referido anuncio previo. Esta iniciativa está asimismo alineada con la intención de la Sociedad, manifestada en el anuncio previo de la OPA, de evaluar la posibilidad de lanzar un aumento de capital si las condiciones de mercado o la situación de la compañía fueran favorables.

La Sociedad tiene la intención de maximizar el volumen de recursos captados a través del Aumento, con el objetivo de dotarse de una mayor flexibilidad financiera y de recursos adicionales a aquellos de los que ya dispone para financiar la OPA.

Con el Aumento, el compromiso de aseguramiento (*standby volume underwriting letter*) de Banco Santander, S.A. y J.P. Morgan SE por importe de 175 millones de euros quedará sin efecto, si bien los compromisos irrevocables de los tres principales accionistas de suscribir, a petición de la Sociedad, un aumento de capital por importe de hasta 225 millones de euros continúan plenamente en vigor. En función del volumen total de recursos obtenidos en el Aumento y de la disponibilidad de tesorería actual y generación de caja futura (incluidos los importes correspondientes a los dividendos no distribuidos de 2025), la Sociedad valorará la conveniencia de llevar a cabo dicha ampliación de capital por un importe de hasta 225 millones de euros. Esta ampliación se acordaría antes de la autorización de la OPA por la CNMV y se llevaría a cabo a precios de mercado.

El Aumento se realizará en los términos que se indican a continuación:

- Tras la publicación de esta comunicación de información privilegiada, los Managers iniciarán el ABO con el objeto de recibir indicaciones de interés de los inversores cualificados a los que se dirige la oferta de las Acciones Nuevas. Asimismo, la Sociedad procederá a otorgar la escritura pública de elevación a público de acuerdos sociales relativos al Aumento y a su presentación a inscripción en el Registro Mercantil de Bizkaia.
- Una vez finalizado el ABO (i) se determinará el precio de emisión definitivo por cada Acción Nueva y el número definitivo de Acciones Nuevas que serán objeto de emisión en función de los resultados del ABO; (ii) se informará al mercado de los resultados del Aumento mediante la publicación de una comunicación de información privilegiada; y (iii) se seleccionarán y confirmarán las propuestas de suscripción formuladas por los inversores, tras lo cual se procederá a la adjudicación definitiva de las Acciones Nuevas entre los inversores correspondientes.
- Una vez adjudicadas las Acciones Nuevas, éstas serán suscritas y desembolsadas íntegramente, inicial y temporalmente, por las Entidades Coordinadoras Globales, actuando por

cuenta de los inversores finales. A continuación, se producirá: (i) la inscripción de la escritura pública de elevación a público de acuerdos sociales relativos al Aumento; (ii) el otorgamiento de la escritura pública de cierre del Aumento y la inscripción en el Registro Mercantil de Bizkaia de la referida escritura; (iii) el alta de las Acciones Nuevas por la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“**Iberclear**”); (iv) la solicitud de verificación del cumplimiento de los requisitos para la admisión a negociación de las Acciones Nuevas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“**CNMV**”); y (v) la admisión a negociación de las Acciones Nuevas por las Bolsas de Valores de Barcelona, Bilbao, Madrid y Valencia. Está previsto que las Acciones Nuevas queden admitidas a negociación en las Bolsas de Valores españolas el 26 de junio de 2025 y que comiencen a cotizar el 27 de junio de 2025. Las Acciones Nuevas conferirán a sus titulares los mismos derechos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta en los registros contables de Iberclear.

- Una vez que las Acciones Nuevas hayan sido dadas de alta por Iberclear, se hayan verificado los requisitos para la admisión a negociación por la CNMV y las Acciones Nuevas hayan sido admitidas a negociación por las Bolsas de Valores españolas, las Acciones Nuevas inicialmente suscritas por las Entidades Coordinadoras Globales serán transmitidas a los correspondientes inversores a través de las correspondientes operaciones bursátiles, que se liquidarán de acuerdo con los procedimientos establecidos por Iberclear. Se prevé que la liquidación de dichas operaciones bursátiles tenga lugar en torno al 30 de junio de 2025.
- La Sociedad ha acordado un *lock-up* de 90 días, sujeto a ciertas excepciones habituales.

Las Acciones Nuevas sólo se ofrecerán a inversores cualificados, esto es: (i) en cualquier Estado miembro del Espacio Económico Europeo, según lo previsto en el artículo 2(e) del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017 (el “**Reglamento de Folletos**”); y (ii) en otros países fuera de la Unión Europea en los que se lleve a cabo la colocación, a quienes ostenten la condición de inversores cualificados o categoría equivalente de acuerdo con la normativa aplicable en cada jurisdicción y teniendo en cuenta los restantes requisitos que excluyan el registro o aprobación del Aumento por las autoridades competentes. Las Acciones Nuevas se ofrecerán exclusivamente (i) en los Estados Unidos de América a inversores cualificados en el sentido de la Rule 144A del U.S. Securities Act de 1933 (el “**Securities Act**”) o de conformidad con otra exención de los requisitos de registro del Securities Act, o a través de operaciones no sujetas al mismo, y (ii) fuera de los Estados Unidos de América, a través de operaciones *off-shore* tal y como se definen en la Regulation S del Securities Act y de conformidad con la misma. De conformidad con el Reglamento de Folletos, ni la oferta ni la admisión a negociación de las Acciones Nuevas requieren el registro y aprobación de un folleto por la CNMV.

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 24 de junio 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, Citigroup Global Markets Europe AG, Société Générale, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank 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.