

INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE NEINOR HOMES, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA FACULTAD DE AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL EN UNA O VARIAS VECES, CON LA FACULTAD, EN SU CASO, DE EXCLUIR EL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE, A QUE SE REFIERE EL PUNTO SEGUNDO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS, CONVOCADA PARA LOS DÍAS 20 Y 21 DE OCTUBRE DE 2025 EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE

1. OBJETO DEL INFORME

Este informe se formula por el consejo de administración de Neinor Homes, S.A. (la “**Sociedad**”), de conformidad con lo previsto en los artículos 286, 297.1.b) y 506 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**Ley de Sociedades de Capital**”), para justificar la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la junta general extraordinaria de accionistas bajo el punto Segundo de su orden del día, relativa a la delegación en el consejo de administración de la facultad de aumentar el capital social, sin previa consulta a la junta, dentro del plazo que se fije a tal efecto y por el límite máximo de cuantía previsto en la Ley de Sociedades de Capital, con la facultad de acordar la supresión del derecho de suscripción preferente con el límite del 20% del capital social, dando nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales de la Sociedad relativo al capital social.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

De conformidad con lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, la junta general de accionistas, con los requisitos establecidos para la modificación de los Estatutos Sociales, puede delegar en el consejo de administración la facultad de acordar, en una o varias veces, el aumento del capital social hasta una cifra determinada, en el momento y en la cuantía que decida, sin previa consulta a la junta general de accionistas.

Los referidos aumentos de capital no podrán ser superiores en ningún caso a la mitad del capital de la Sociedad en el momento de la autorización y deberán realizarse dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde el acuerdo de la junta general de accionistas mediante aportaciones dinerarias o mediante la transformación de reservas de libre disposición (si fuera permitido por la ley).

El consejo de administración considera de gran interés para la Sociedad poder disponer de las autorizaciones y facultades delegadas que permita la legislación societaria vigente, para fijar todos los términos y condiciones de los aumentos de capital, así como para determinar los inversores y mercados a los que se dirigen dichas ampliaciones, a fin de estar en todo momento en condiciones de captar los fondos que resulten necesarios para la mejor gestión de los intereses sociales.

La finalidad de la delegación es dotar al órgano de administración de la Sociedad del margen de maniobra y de la capacidad de respuesta que demanda el entorno competitivo en que se desenvuelve, en el que con frecuencia el éxito de una operación determinada o de una iniciativa estratégica depende de la

posibilidad de llevarla a cabo con agilidad y prontitud, sin los retrasos y costes que inevitablemente entraña la convocatoria y celebración de una nueva junta general.

Por ello, la delegación prevista en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital concede al consejo de administración las facultades necesarias para efectuar uno o varios aumentos de capital, atendiendo a los intereses de la Sociedad y respondiendo con mayor agilidad a las necesidades financieras que puedan presentarse en el futuro.

A tal efecto, se presenta a la junta general extraordinaria de accionistas la propuesta consistente en la delegación en el consejo de administración de la facultad de acordar el aumento del capital de la Sociedad en una cantidad no superior a la mitad del capital social existente a la fecha de la delegación (es decir, los aumentos de capital no podrán, en conjunto, superar la cifra de 231.203.627,57 euros de importe nominal).

Además, la delegación al consejo de administración para ampliar el capital contenida en la propuesta a la que el presente informe se refiere también incluye, de conformidad con lo establecido en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, la delegación a los administradores de la facultad de excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente de los accionistas, cuando el interés de la Sociedad así lo exija, todo ello en los términos de los artículos 308, 506 y demás concordantes del citado texto legal y sin que, en el caso de que el consejo de administración utilice la facultad de excluir del derecho de suscripción preferente en los términos expuestos, el aumento de capital social que se acuerde pueda exceder del 20% del capital social de la Sociedad en el momento de la autorización.

El consejo de administración considera que, en vista de las circunstancias de incertidumbre y volatilidad que envuelven a los mercados de capitales, y a diferencia de lo que ocurriría si el aumento de capital se realizara con derecho de suscripción preferente, la supresión de dicho derecho permitiría a la Sociedad, en primer lugar, la obtención de los recursos necesarios en el plazo de tiempo más breve posible, y en segundo lugar, la captación de dichos fondos de la manera más eficiente posible, de forma que se acortaría el período de colocación efectiva de la ampliación y se incrementará las posibilidades de éxito.

Para poder aprovechar las oportunidades que se presenten en el mercado es imprescindible actuar con agilidad y rapidez, por lo que, realizar una operación reconociendo el derecho de suscripción preferente incrementaría notablemente la complejidad, los plazos y los costes de la operación. Por ello, resulta aconsejable que el consejo de administración de la Sociedad disponga de los medios necesarios para poder optar en cada momento a las distintas fuentes de financiación disponibles con el fin de obtener las condiciones financieras más ventajosas. En particular, y teniendo en cuenta la oferta pública voluntaria de adquisición de acciones de Aedas Homes, S.A. (la “**Oferta**”) formulada por la Sociedad y anunciada al mercado con fecha 16 de junio de 2025 mediante la correspondiente comunicación de información privilegiada (número de registro 2.773), se considera conveniente dotar al consejo de administración de todos los mecanismos legalmente previstos para facilitar la captación de los recursos necesarios para atender al pago de la contraprestación de la Oferta, lo que podría materializarse, en caso de ser necesario, en la ejecución de los compromisos irrevocables de suscripción de un potencial aumento de

capital de la Sociedad emitidos por sus tres principales accionistas, descritos en el anuncio y en la solicitud de autorización de la Oferta.

En cualquier caso, si, en uso de estas facultades, el consejo de administración decidiera suprimir el derecho de suscripción preferente con relación a una ampliación de capital que eventualmente decida realizar al amparo de la delegación concedida por la junta general extraordinaria de accionistas, emitirá, al tiempo de acordar el aumento, un informe detallando las concretas razones de interés social que justifiquen dicha medida, que será puesto a disposición de los accionistas y comunicado a la primera junta general que se celebre tras el aumento de capital, de conformidad con lo establecido en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital. Dicho informe será igual e inmediatamente incluido en la página web de la Sociedad, en cumplimiento de la recomendación 5 del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas.

El valor nominal de las acciones a emitir, más, en su caso, el importe de la prima de emisión deberá corresponderse con el valor razonable, que se presumirá que es el valor de mercado establecido por referencia a la cotización bursátil, siempre que no sea inferior en más de un 10% al precio de dicha cotización.

No obstante, las acciones podrán emitirse a un precio inferior al valor razonable. En ese caso, el informe de los administradores deberá justificar que el interés social no solo exige la exclusión del derecho de suscripción preferente, sino también el tipo de emisión propuesto, que será objeto del correlativo informe del auditor de cuentas al que se refiere el artículo 308 de la Ley de Sociedades de Capital, el cual se pronunciará específicamente sobre el importe de la dilución económica esperada y la razonabilidad de los datos y consideraciones recogidos en el informe de los administradores para justificarla. Este informe será igualmente puesto a disposición de los accionistas y comunicado a la primera junta general que se celebre tras el aumento de capital, de conformidad con lo establecido en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, y se incluirá de manera inmediata en la página web de la Sociedad de conformidad con la recomendación 5 del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas.

Por todo lo anterior, el consejo de administración considera que esta propuesta es justificada y responde a las necesidades que la Sociedad, por su condición de cotizada, podría tener que afrontar en el futuro.

Finalmente, las facultades que se atribuirán al consejo de administración, en caso de ser adoptado el acuerdo que se propone, lo serán con expresa facultad de sustitución, de manera que se refuerza la finalidad de dotar al órgano de administración de la capacidad de dar una respuesta rápida y suficiente ante las operaciones que se le planteen.

3. PROPUESTA DE ACUERDO A SOMETER A LA JUNTA GENERAL

La propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad es la siguiente:

“Delegación en el consejo de administración de la facultad de aumentar el capital social en los términos y condiciones del artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital, durante el plazo máximo de cinco años, con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción

preferente hasta el límite del 20% del capital social conforme a lo establecido en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital

Facultar al consejo de administración de Neinor Homes, S.A. (la “**Sociedad**”), tan ampliamente como sea necesario en Derecho, para que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 297.1.b) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**LSC**”), pueda aumentar el capital social, sin previa consulta a la junta general, una o varias veces y en cualquier momento, durante un plazo de cinco años contados desde la celebración de esta junta, en la cantidad máxima permitida por la ley, esto es, hasta la mitad del capital social de la Sociedad en la fecha de la presente autorización (es decir, hasta un importe nominal máximo de 231.203.627,57 euros).

La ampliación o ampliaciones de capital podrán llevarse a cabo mediante la emisión de nuevas acciones ordinarias o de cualquier otro tipo de conformidad con las exigencias legales aplicables —con o sin prima de emisión— consistiendo el contravalor de las nuevas acciones a emitir en aportaciones dinerarias al patrimonio social o en la transformación de reservas de libre disposición (si estuviera permitido por la ley), en cuyo caso la ampliación o ampliaciones de capital podrán realizarse mediante el aumento del valor nominal de las existentes.

El consejo de administración podrá fijar los términos y condiciones del aumento o aumentos de capital y las características de las acciones; determinar libremente los inversores y mercados a los que se destinen las ampliaciones; ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el plazo de suscripción preferente y establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital quedará aumentado sólo en la cuantía de las acciones suscritas, así como dar nueva redacción al artículo de los estatutos sociales de la Sociedad relativo al capital social.

En caso de emisión de nuevas acciones, se faculta expresamente al consejo de administración para excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente hasta el límite del 20% del capital social en los términos del artículo 506 de la LSC.

Asimismo, se faculta al consejo de administración de la Sociedad para:

- (i) solicitar, en su caso, la admisión a negociación en los mercados regulados o no regulados, organizados o no, españoles o extranjeros, de las acciones que se emitan por la Sociedad con sometimiento a las normas que existan al respecto y especialmente sobre contratación, permanencia y exclusión de la negociación;
- (ii) solicitar, en su caso, la exclusión de negociación de las acciones, que se adoptará con las mismas formalidades que la solicitud de admisión y con estricto cumplimiento de la normativa que fuere de aplicación; y
- (iii) delegar todas o parte de las facultades a que se refiere el presente acuerdo a favor de cualquiera de sus miembros.

Se hace constar que se ha puesto a disposición de los accionistas el correspondiente informe de administradores justificativo de la propuesta de delegación para aumentar el capital social.

Este acuerdo deja sin efecto la facultad para aumentar el capital social en una o varias veces y en cualquier momento en los términos y con los límites recogidos en el artículo 297.1.b) de la LSC otorgada al consejo de la administración por la junta general de accionistas de la Sociedad con fecha 13 de abril de 2022.“

En Bilbao, a 24 de septiembre de 2025