

INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE NEINOR HOMES, S.A. EN RELACIÓN CON EL ACUERDO DE AUMENTO DE CAPITAL MEDIANTE APORTACIONES DINERARIAS Y CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE QUE SE PROPONE APROBAR AL AMPARO DE LA DELEGACIÓN ACORDADA POR LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS CELEBRADA EL 20 DE OCTUBRE DE 2025 BAJO EL PUNTO SEGUNDO DE SU ORDEN DEL DÍA

1. OBJETO DEL INFORME

Este informe se formula por el consejo de administración de Neinor Homes, S.A. ("**Neinor**" o la "**Sociedad**"), en relación con el acuerdo de aumento de capital social mediante aportaciones dinerarias y con exclusión del derecho de suscripción preferente (el "**Aumento**") que el consejo de administración de la Sociedad tiene previsto aprobar en la fecha del presente informe al amparo de la delegación acordada por la junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 20 de octubre de 2025 bajo el punto Segundo de su orden del día. En concreto, el presente informe se formula en cumplimiento de lo dispuesto en (i) los artículos 286 y 297 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la "**LSC**"), por lo que se refiere al acuerdo de aumento de capital y la consiguiente modificación estatutaria; y (ii) los artículos 308, 504 y 506 de la LSC, por lo que se refiere a la justificación de la exclusión del derecho de suscripción preferente. El informe incluye asimismo el texto íntegro del acuerdo del consejo de administración de la Sociedad en relación con el Aumento.

De conformidad con lo previsto en el artículo 506.4 de la LSC, este informe será puesto a disposición de los accionistas y comunicado a la primera junta general que se celebre tras la aprobación de la ejecución del Aumento objeto del presente informe. Asimismo, y al amparo de lo previsto en la recomendación 5 del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "**CNMV**"), dicho informe se publicará a la mayor brevedad posible en la página web corporativa de la Sociedad (www.neinorhomes.com).

2. AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

La junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 20 de octubre de 2025 acordó, bajo el punto Segundo de su orden del día y de conformidad con lo previsto en el artículo 297.1.b) de la LSC, facultar al consejo de administración, tan ampliamente como en derecho sea necesario, para 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 fecha de adopción del acuerdo, en la cantidad máxima permitida por la ley, esto es, hasta la mitad del capital social de la Sociedad en la fecha de aprobación del acuerdo (es decir, hasta un importe nominal máximo de 231.203.627,57 euros). Asimismo, en relación con los aumentos de capital que se realicen al amparo de esta delegación, se facultó expresamente al consejo de administración para excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente hasta el límite del 20% del capital social en la fecha de aprobación del acuerdo (es decir, hasta un importe nominal máximo de 92.481.451,02 euros). El contenido íntegro del referido

acuerdo de delegación de facultades se encuentra disponible en la página web corporativa de la Sociedad (www.neinorhomes.com).

Se hace constar que, hasta la fecha del presente informe, el consejo de administración no ha hecho uso de la delegación referida y que, por tanto, dispone de la facultad para emitir acciones nuevas por un importe nominal total de 231.203.627,57 euros (92.481.451,02 euros con exclusión del derecho de suscripción preferente).

3. PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL AUMENTO DE CAPITAL

El Aumento que acuerda el consejo de administración de la Sociedad, al amparo de la delegación de facultades referida en el apartado anterior, tiene como principales términos y condiciones los siguientes:

- (i) Aumento de capital: el Aumento se realizará mediante aportaciones dinerarias en un importe efectivo (incluyendo valor nominal y prima de emisión) máximo de 139.999.988,70 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, de 5,14 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación (sin perjuicio de la previsión de la posibilidad de suscripción incompleta) (las “**Nuevas Acciones**”).

En cumplimiento de lo previsto en los artículos 504.1 y 506.1 de la LSC, el valor nominal conjunto de las Nuevas Acciones a emitir no representará en ningún caso más del 20% del capital social de la Sociedad a la fecha de aprobación de dicho acuerdo por la junta general. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 299 de la LSC, se hace constar que las acciones de la Sociedad emitidas con anterioridad al Aumento se encuentran íntegramente desembolsadas.

- (ii) Finalidad: el Aumento tiene por finalidad reforzar los recursos propios de Neinor e incrementar su flexibilidad financiera para afrontar desde una mejor posición las oportunidades de crecimiento que se presenten en el sector residencial español.
- (iii) Tipo de emisión: el tipo de emisión (incluyendo nominal y prima de emisión) de las Nuevas Acciones será de 15,73 euros (el “**Tipo de Emisión**”).

El Tipo de Emisión representa un descuento del 6,4% sobre el precio de cotización de las acciones de la Sociedad en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) de las Bolsas de Valores de Barcelona, Bilbao, Madrid y Valencia al cierre de la sesión bursátil del día de ayer, redondeado al alza hasta obtener un número entero de céntimos de euro. Consecuentemente, el Aumento no requiere del informe de experto independiente previsto en el artículo 308 de la LSC al haberse establecido el Tipo de Emisión que cumple con los límites del artículo 504.3 de la LSC.

- (iv) Naturaleza de las Nuevas Acciones: Las Nuevas Acciones serán acciones ordinarias, iguales a las actualmente en circulación (de su misma clase y serie), y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuyo registro contable estará atribuido a la Sociedad de Gestión de los

Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“Iberclear”) y a sus entidades participantes.

- (v) Derechos de las Nuevas Acciones: Las Nuevas Acciones conferirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación a partir del momento en el que se declare ejecutado, suscrito y desembolsado el Aumento y emitidas las Nuevas Acciones, sin perjuicio de que la inscripción a nombre de los suscriptores en los correspondientes registros contables atribuidos a Iberclear y a sus entidades participantes se produzca en un momento posterior.
- (vi) Exclusión del derecho de suscripción preferente: haciendo uso de la facultad expresamente delegada por la junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad el 20 de octubre de 2025 y de conformidad con lo previsto en el artículo 506 de la LSC, se excluirá el derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad en atención a las exigencias del interés social, todo ello con la finalidad de que las Nuevas Acciones sean suscritas por determinados accionistas que suscribieron compromisos de suscripción con la Sociedad e inversores cualificados de la Sociedad que entraron en el capital social a través del ABB (conforme este término se define más adelante).
- (vii) Suscripción y desembolso: las Nuevas Acciones que se emitan serán íntegramente desembolsadas mediante aportaciones dinerarias.
- (viii) Suscripción incompleta: conforme a la delegación otorgada por la junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 20 de octubre de 2025, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 311.1 de la LSC, si el Aumento no se suscribe íntegramente, el capital social de la Sociedad se aumentará en la cuantía de las suscripciones efectivamente realizadas.
- (ix) Solicitud de admisión a negociación: se solicitará la admisión a negociación de las Nuevas Acciones que se emitan en virtud del Aumento en las Bolsas de Valores de Barcelona, Bilbao, Madrid y Valencia y su incorporación al Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo), al igual que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación. En este sentido, la Sociedad se somete a las normas que existan o puedan dictarse en esta materia y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de negociación.

4. INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN A EFECTOS DE LOS ARTÍCULOS 286 Y 297 DE LA LSC

De conformidad con lo previsto en los artículos 286 y 287 de la LSC, a continuación, se explican las razones que, desde el punto de vista del interés social, justifican la ejecución del Aumento.

4.1 Justificación del Aumento

El pasado 16 de junio de 2025, la Sociedad anunció la formulación de la oferta pública voluntaria de adquisición de acciones sobre la totalidad del capital social de AEDAS Homes, S.A. (“**AEDAS**” y la “**OPA**”) a través de su filial íntegramente participada Neinor DMP Bidco, S.A.U. (el “**Oferente**”). El anuncio previo de la OPA fue publicado en esa misma fecha, mediante comunicación de información

privilegiada (número de registro 2.773) a través de la página web de la CNMV (www.cnmv.es) y de la Sociedad (www.neinorhomes.com). Con fecha 11 de julio de 2025, el Oferente presentó ante la CNMV la solicitud de autorización de la OPA, la cual fue admitida a trámite el pasado 21 de julio de 2025.

Conforme a lo indicado en la referida solicitud de autorización de la OPA, la Sociedad tiene previsto financiar la OPA y los gastos relacionados con esta mediante una combinación de:

- (i) Financiación externa: procedente de una emisión de bonos senior garantizados que llevará a cabo el Oferente antes de la liquidación de la OPA.
- (ii) Fondos propios: la Sociedad se ha comprometido a aportar al Oferente un importe de hasta 500 millones de euros para atender, junto con los fondos procedentes de la emisión de bonos senior garantizados del Oferente, el pago de la contraprestación de la OPA y los gastos relacionados con esta. Neinor tiene previsto financiar la referida aportación con cargo a los siguientes recursos:
 - (a) Aumento acelerado: fondos procedentes del aumento de capital por importe efectivo de aproximadamente 229 millones de euros ejecutado en junio de 2025 mediante la emisión y puesta en circulación de 14.993.750 nuevas acciones de Neinor a través de un procedimiento de colocación privada acelerada (*accelerated bookbuilding*) dirigido a inversores cualificados, con exclusión del derecho de suscripción preferente (el “**ABB**”).
 - (b) Otros recursos propios: la Sociedad anunció su intención de aportar un importe de hasta 275 millones de euros con cargo a caja disponible en su balance y generación futura de caja. Neinor ya ha aportado un importe de 275 millones de euros al Oferente con cargo a fondos procedentes del aumento acelerado (por importe de 225 millones) y caja disponible en su balance (por importe de 50 millones).

Neinor cuenta con fondos comprometidos suficientes para atender al desembolso del importe adicional máximo de 225 millones de euros que resta por aportar al Oferente. Dicho importe adicional, en la cuantía que finalmente determine Neinor, se aportará al Oferente antes de la liquidación de la OPA y una vez se definan las necesidades de fondos propios del Oferente.

En este contexto, toda vez que Neinor se ha asegurado contar con los recursos necesarios para completar los desembolsos pendientes al Oferente, y atendiendo el fuerte interés mostrado por accionistas estratégicos de la Sociedad en reforzar su vinculación con la Sociedad, el consejo de administración considera que se dan las condiciones apropiadas para promover el Aumento con el objeto de reforzar el balance y la estructura de fondos propios de Neinor, e incrementar la flexibilidad financiera de la Sociedad para afrontar, desde una mejor posición, las oportunidades de crecimiento que se presenten en el sector residencial español en el corto plazo, teniendo en cuenta el elevado dinamismo del sector residencial español y los sólidos fundamentos de la economía española.

El Aumento propuesto se ejecuta por un importe efectivo máximo de 139.999.988,70 euros (con previsión de suscripción incompleta).

El Aumento cuenta con el respaldo de Orion European Real Estate Fund V, SLP (“**Orion**”), accionista principal de la Sociedad y titular de un 24,59% de su capital social, quien se comprometido a suscribir un importe efectivo de 100 millones de euros en el Aumento. Dicho importe se corresponde con la totalidad de su compromiso irrevocable de aportación de fondos emitido en relación con la OPA y al que se hacía referencia en su anuncio previo.

El importe restante del Aumento se colocará entre accionistas institucionales existentes de la Sociedad que participaron en el ABB a través de un procedimiento de colocación privada acelerada (*accelerated bookbuilding*) que realizarán Banco Santander, S.A. y J.P. Morgan SE, actuando como entidades coordinadoras globales (las “**Entidades Coordinadoras Globales**”) y Alantra Equities Sociedad de Valores, S.A., actuando junto con las Entidades Coordinadoras Globales como entidades colocadoras conjuntas.

Tras la ejecución de la Ampliación, los compromisos de aportación de fondos emitidos por Stoneshield Southern Real Estate Holding II, S.à r.l. y Welwel Investments Ltd. Con motivo de la OPA, y que continuaban vigentes tras la ejecución del ABB, quedarán sin efecto.

4.2 Modalidad de colocación

En vista de la finalidad perseguida con el Aumento y de las circunstancias en las que se lleva a cabo, el consejo de administración de la Sociedad considera que el procedimiento de colocación privada, con exclusión del derecho de suscripción preferente, constituye el modo más apropiado de proceder a la ejecución del Aumento. Este procedimiento de colocación privada se efectuará con sujeción a la normativa aplicable, incluyendo en particular las disposiciones del Reglamento 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, sobre el abuso de mercado, y a las prácticas y usos habituales en este tipo de operaciones.

En particular, el procedimiento de colocación privada permitirá que las Nuevas Acciones sean suscritas por: (i) Orion en ejecución de su compromiso de suscripción del Aumento en el importe efectivo indicado de 100 millones de euros; y (ii) determinados accionistas institucionales de la Sociedad que participaron en el ABB y que han mostrado su interés en suscribir el importe restante de hasta aproximadamente 40 millones de euros, a través del señalado procedimiento de colocación privada acelerada.

A estos efectos, una vez aprobado el acuerdo de Aumento por parte del consejo de administración, está previsto que Orion suscriba el importe indicado de 100 millones de euros y que el resto de Nuevas Acciones que se emitan con motivo del Aumento sean inicialmente suscritas y desembolsadas por las Entidades Coordinadoras Globales en nombre y por cuenta de los inversores finales. Tras la ejecución del Aumento, se dará nueva redacción al artículo 5 de los estatutos sociales de la Sociedad indicando la cifra exacta en la que haya quedado aumentado el capital como consecuencia del procedimiento de colocación privado.

A dicho fin, para mayor agilidad, el acuerdo de Aumento delega en cualquiera de las personas indicadas en el mismo, entre otras, todas las facultades necesarias para (i) determinar el número de Nuevas Acciones y el importe definitivo del Aumento; y (ii) otorgar los documentos y realizar cuantas actuaciones

sean necesarias o convenientes para la formalización del acuerdo de Aumento, incluida la facultad de modificar el artículo de los estatutos sociales de la Sociedad relativo al capital social.

5. INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN A LOS EFECTOS DE LOS ARTÍCULOS 308, 504 Y 506 DE LA LSC

El Aumento conlleva la exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad. Esta exclusión resulta necesaria para poder llevar a efecto el Aumento a través del procedimiento de colocación descrito en el apartado 4.2 anterior y que, en atención a las consideraciones anteriores, resulta el procedimiento más apropiado para ejecutar el Aumento.

De conformidad con lo previsto en los artículos 308, 504 y 506 de la LSC, procede la elaboración de un informe por los administradores de la Sociedad en el que se especifique el valor de las acciones de la Sociedad, se justifique detalladamente la propuesta y contraprestación a satisfacer por las Nuevas Acciones y se indique las personas a las que hayan de atribuirse. Así pues, se analiza a continuación cada uno de dichos aspectos, a fin de dar cumplimiento a los requisitos legales descritos.

5.1 Justificación de la exclusión del derecho de suscripción preferente desde la perspectiva del interés social

El consejo de administración considera que la exclusión del derecho de suscripción preferente en el Aumento resulta plenamente conforme con los requisitos sustantivos establecidos por la legislación aplicable y, especialmente, con el relativo a la necesidad de que la exclusión venga exigida por el interés social de la Sociedad por los motivos que se explican en detalle a continuación.

5.1.1 Conveniencia del Aumento desde la perspectiva del interés social

Tal y como se ha indicado, la finalidad principal del Aumento es reforzar el balance y la estructura de fondos propios de Neinor con el objeto de incrementar su flexibilidad financiera para afrontar, desde una mejor posición, las oportunidades de crecimiento que se presente en el sector residencial español en el corto plazo. El Aumento se lleva a cabo, igualmente, para dar respuesta al interés mostrado por accionistas estratégicos de la Sociedad en reforzar su vinculación con la Sociedad mediante la suscripción del Aumento propuesto.

Conforme a lo indicado en el apartado 4.2 anterior, la exclusión del derecho de suscripción preferente permite a la Sociedad realizar una operación conveniente desde el punto de vista del interés social del modo más eficaz y con un menor riesgo de ejecución.

5.1.2 Idoneidad de la realización del Aumento mediante una colocación privada de las Nuevas Acciones con exclusión del derecho de suscripción preferente

El método elegido para llevar a efecto la operación consiste en un aumento de capital dinerario con exclusión del derecho de suscripción que se ejecuta mediante una colocación privada de las Nuevas Acciones dirigida a Orion y otros accionistas institucionales de la Sociedad. Este método resulta no solo idóneo para alcanzar el fin deseado, sino además conveniente desde la perspectiva del interés social de la Sociedad. En particular, el procedimiento de colocación privada es la forma más eficaz de atender a:

(i) el compromiso de suscripción del Aumento emitido por Orion; y (ii) las muestras de interés de accionistas institucionales de la Sociedad en suscribir el importe restante propuesto de hasta 40 millones de euros que la Sociedad ha recibido en el contexto del proceso de *wall crossing*.

Cualquier operación alternativa —como, por ejemplo, un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias con derechos de suscripción preferente—, conllevaría plazos de ejecución más dilatados y expondría a la Sociedad a un mayor riesgo de ejecución. Además, los costes de una operación de colocación privada como la propuesta son notablemente inferiores a los de operaciones alternativas, fundamentalmente por la existencia de compromisos firmes de suscripción y de muestras de interés en suscribir las Nuevas Acciones al Tipo de Emisión propuesto.

En consecuencia, el consejo de administración considera que el método propuesto resulta no solo idóneo para alcanzar el fin deseado, sino además conveniente desde la perspectiva del interés social de la Sociedad.

5.1.3 *Proporcionalidad de la exclusión del derecho de suscripción preferente*

A juicio del consejo de administración de la Sociedad, la exclusión del derecho de suscripción preferente que se propone cumple sobradamente con la proporcionalidad que debe existir entre las ventajas que de dicha medida se derivan para la Sociedad y los inconvenientes que eventualmente podrían causarse a aquellos accionistas que viesan mermadas sus expectativas a causa de la dilución política que necesariamente conlleva toda ampliación de capital sin derechos. Esta afirmación queda plenamente justificada por los beneficios que se derivan para la Sociedad de la operación propuesta y a los que se ha ido haciendo referencia a lo largo del presente informe.

A la vista de todo lo anterior, el consejo de administración considera que la exclusión del derecho de suscripción preferente en el Aumento está plenamente justificada por razones de interés social. Además, estima que las ventajas que la operación tiene para la Sociedad compensan y justifican la supresión del derecho de suscripción preferente en beneficio del mencionado interés social.

5.2 Emisión a valor razonable

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 504.2 y 506.4 de la LSC, el Tipo de Emisión de las Nuevas Acciones deberá corresponderse con su valor razonable.

En cumplimiento de lo anterior, sobre la base de la información facilitada por los asesores financieros de la Sociedad, el consejo de administración propone que el Tipo de Emisión de las Nuevas Acciones sea de 15,73 euros. El Tipo de Emisión se representa un descuento del 6,4% sobre el precio de cotización de las acciones de la Sociedad en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) de las Bolsas de Valores de Barcelona, Bilbao, Madrid y Valencia al cierre de la sesión bursátil del día de ayer, redondeado al alza hasta obtener un número entero de céntimos de euro. Este método de determinación del precio de acciones tanto de nueva emisión como ya en circulación está ampliamente extendido y aceptado en la práctica del mercado, conforme al artículo 505 de la LSC. La forma de fijación del Tipo de Emisión (valor nominal más prima de emisión) de las Nuevas Acciones permite que este

responda al valor razonable de las acciones de la Sociedad tal y como establecen los artículos 504.2 y 506.4 de la LSC.

En cualquier caso, el Tipo de Emisión representa un descuento inferior al 10% sobre el precio de cotización de las acciones de la Sociedad en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) de las Bolsas de Valores de Barcelona, Bilbao, Madrid y Valencia al cierre de la sesión bursátil del día de ayer, redondeado al alza hasta obtener un número entero de céntimos de euro. A estos efectos, se deja constancia de que el precio de cierre de las acciones de la Sociedad en la sesión bursátil celebrada en el día de ayer es de 16,8 euros. Consecuentemente, el Aumento no requiere del informe de experto independiente previsto en el artículo 308 de la LSC al haberse establecido el Tipo de Emisión que cumple con los límites del artículo 504.3 de la LSC.

Igualmente, se deja constancia de que, conforme al artículo 506 de la LSC (en relación con lo dispuesto en los artículos 308 y 504 del mismo texto legal), no es necesario el informe de experto independiente previsto en los referidos artículos debido a que el importe máximo del Aumento no es superior al 20% del capital social de la Sociedad.

6. PROPUESTA DE ACUERDO DE AUMENTO DE CAPITAL

Se incluye a continuación el texto íntegro del acuerdo de Aumento que el consejo de administración de la Sociedad propone adoptar:

“Primero.- Aumento de capital social mediante la emisión de nuevas acciones de la Sociedad de 5,14 euros de valor nominal cada una de ellas, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias, con exclusión del derecho de suscripción preferente y previsión de suscripción incompleta

1. Acuerdo de aumento de capital al amparo de la delegación de la junta general extraordinaria de accionistas

La junta general extraordinaria de accionistas de Neinor Homes, S.A. (la “Sociedad”) celebrada el 20 de octubre de 2025, bajo el punto Segundo de su orden del día, delegó en el consejo de administración de la Sociedad, de conformidad con lo establecido 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”), la facultad de aumentar el capital social de la Sociedad en una o varias veces y en cualquier momento, dentro del plazo de cinco años contados desde la fecha de adopción del referido acuerdo. Asimismo, se acordó delegar en el consejo de administración la facultad de excluir total o parcialmente el derecho de suscripción preferente en los términos del artículo 506 de la LSC, hasta el límite del 20% del capital social en la fecha de adopción del referido acuerdo.

Al amparo de dicha delegación de facultades, el consejo de administración acuerda por unanimidad aumentar el capital social de la Sociedad en un importe efectivo (incluyendo valor nominal y prima de emisión) de hasta 139.999.988,70 euros (el “Aumento”), mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 8.900.190 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 “Nuevas Acciones”), con exclusión del derecho de suscripción preferente.

Se hace constar que el importe nominal máximo del Aumento es inferior a 92.481.451,02 euros, esto es,

inferior al 20% de la cifra de capital social en: (i) la fecha en que la junta general de la Sociedad aprobó la delegación en el consejo de administración, de conformidad con lo previsto en el referido acuerdo; y (ii) la fecha del presente acuerdo de ejecución del Aumento.

2. Informe del consejo de administración a los efectos de los artículos 286, 297, 308, 504 y 506 de la LSC

Dado que está previsto que las Nuevas Acciones sean suscritas exclusivamente por Orion European Real Estate Fund V S.L.P. (“**Orion**”) —titular, directa o indirectamente, del 24,59% del capital social de Neinor— e inversores cualificados de la Sociedad, la ejecución del Aumento exige la exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad, a cuyos efectos se acuerda por unanimidad aprobar el correspondiente informe del consejo de administración de conformidad con lo previsto en los artículos 286 y 296 (en lo relativo al acuerdo de aumento de capital y la consiguiente modificación estatutaria) y 308, 504 y 506 (en lo relativo a la exclusión del derecho de suscripción preferente) de la LSC. Se adjunta a la presente acta como **Anexo** copia del referido informe.

Dicho informe será puesto a disposición de los accionistas de la Sociedad y comunicado a la primera junta general que se celebre tras la aprobación del presente acuerdo. Sin perjuicio de lo anterior, será publicado en la página web de la Sociedad a la mayor brevedad posible para cumplir con la recomendación 5 del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“**CNMV**”).

3. Tipo de emisión

El tipo de emisión (incluyendo nominal y prima de emisión) de las Nuevas Acciones será de 15,73 euros (el “**Tipo de Emisión**”).

El Tipo de Emisión representa un descuento del 6,4% sobre el precio de cotización de las acciones de la Sociedad en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) de las Bolsas de Valores de Barcelona, Bilbao, Madrid y Valencia al cierre de la sesión bursátil del día de ayer, redondeado al alza hasta obtener un número entero de céntimos de euro.

4. Naturaleza de las Nuevas Acciones

Las Nuevas Acciones serán acciones ordinarias, iguales a las actualmente en circulación (de su misma clase y serie), y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuyo registro contable estará atribuido a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“**Iberclear**”) y a sus entidades participantes.

5. Derechos de las Nuevas Acciones

Las Nuevas Acciones conferirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación a partir del momento en la que se declare ejecutado, suscrito y desembolsado el Aumento y emitidas las Nuevas Acciones, sin perjuicio de que la inscripción a nombre de los suscriptores en los correspondientes registros contables atribuidos a Iberclear y a sus entidades participantes se produzca en un momento posterior.

6. Exclusión del derecho de suscripción preferente

Haciendo uso de la facultad expresamente delegada por la junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad el 20 de octubre de 2025, y de conformidad con lo previsto en el artículo 506 de la LSC, se acuerda por unanimidad excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad en atención a las exigencias del interés social (según se justifica en el informe referido en el apartado 2

anterior) y con el fin de permitir que las Nuevas Acciones sean suscritas por determinados accionistas de la Sociedad.

En particular, las Nuevas Acciones serán suscritas por: (i) Orion; y (ii) determinados inversores cualificados de la Sociedad tras un colocación privada acelerada (accelerated bookbuilding) que realizarán, entre otros, Banco Santander, S.A. y J.P. Morgan SE, bancos de inversión internacionales con reconocida experiencia en este tipo de operaciones y que actúan como entidades coordinadoras globales del Aumento (las “**Entidades Coordinadoras Globales**”).

7. Suscripción y desembolso de las Nuevas Acciones

Las Nuevas Acciones que se emitan serán íntegramente desembolsadas mediante aportaciones dinerarias.

8. Suscripción incompleta

Conforme a la delegación otorgada por la junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 20 de octubre de 2025, y de acuerdo con lo previsto en los artículos 311.1 y 507 de la LSC, si el Aumento no se suscribe íntegramente, el capital social de la Sociedad se aumentará en la cuantía de las suscripciones efectivamente realizadas.

9. Solicitud de admisión a negociación de las Nuevas Acciones

De conformidad con la delegación otorgada por la junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 20 de octubre de 2025, se solicitará la admisión a negociación de las Nuevas Acciones que se emitan en virtud del Aumento en las Bolsas de Valores de Barcelona, Bilbao, Madrid y Valencia, y su incorporación al Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo), al igual que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación. En este sentido, la Sociedad se somete a las normas que existan o puedan dictarse en esta materia y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de negociación.

Se hace constar expresamente que, en caso de que se solicitase posteriormente la exclusión de la negociación de las acciones de la Sociedad, esta se adoptará con las mismas formalidades y, en tal supuesto, se garantizará el interés de los accionistas, cumpliendo con los requisitos previstos en la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión y sus disposiciones de desarrollo, así como en cualesquiera otras normas vigentes en cada momento que resulten aplicables.

10. Ejecución del Aumento y modificación de los estatutos sociales

Cualquiera de las personas indicadas en el apartado 11 siguiente declarará el Aumento suscrito y desembolsado, total o parcialmente, y, por tanto, cerrado, y modificará la redacción del correspondiente artículo de los estatutos sociales para adaptarlo a la nueva cifra de capital social y número de acciones resultantes.

Se hace constar que la Sociedad cumplirá con los requisitos establecidos en los artículos 166 y 167 del Reglamento del Registro Mercantil, aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio y, en particular, señalará en la correspondiente escritura de aumento la cuantía dispuesta respecto del límite establecido en la autorización de la junta general para aumentar el capital social, así como la cuantía que queda por disponer.

11. Delegación de facultades

El consejo de administración acuerda conferir poder especial, tan amplio y suficiente como en derecho

sea necesario, en favor de las siguientes personas:

- (i) los señores consejeros de la Sociedad;
- (ii) la secretaria no consejera, Doña Silvia López Jiménez;
- (iii) el vicesecretario no consejero, D. David Hernández Segado;
- (iv) D. Francisco de Borja García-Egocheaga Vergara, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Calle Henao 20, 1ª planta, oficina izquierda, 48009, Bilbao (España), con DNI 30.604.376-R, en vigor;
- (v) D. Jordi Argemí García, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Avenida Diagonal, 409, 5ª planta, 08008 Barcelona (España), con D.N.I. número 53.123.670-H, en vigor;
- (vi) D. Mario Lapiedra Vivanco, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Paseo de la Castellana 20, 5ª planta, 28046 Madrid (España), con D.N.I. número 51.092.237-Z, en vigor;
- (vii) D. Gabriel Ignacio Sánchez Cassinello, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Paseo de la Castellana 20, 5ª planta, 28046 Madrid (España), con D.N.I. número 51.451.066-C, en vigor;
- (viii) D. Fernando Hernanz de Dueñas, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Paseo de la Castellana 20, 5ª planta, 28046 Madrid (España), con D.N.I. número 50.845.654-Z, en vigor;
- (ix) D. Francisco Martín Jiménez, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Paseo de la Castellana 20, 5ª planta, 28046 Madrid (España), con D.N.I. número 06.581.475-W, en vigor;
- (x) D. José Manuel Sala Martí, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Paseo de la Castellana 20, 5ª planta, 28046 Madrid (España), con D.N.I. número 51.093.403-F, en vigor;
- (xi) D. Ignacio Mª Pombo Aldecoa, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Paseo de la Castellana 20, 5ª planta, 28046 Madrid (España), con D.N.I. número 02.538.420-W, en vigor; y
- (xii) D. Jorge Eduardo Peño Iglesias, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Paseo de la Castellana 20, 5ª planta, 28046 Madrid (España), con D.N.I. número 50.226.099-X, en vigor.

(conjuntamente, los “**Apoderados**” e, individualmente cada uno de ellos, un “**Apoderado**”), para que cualquiera de los Apoderados pueda, solidaria e indistintamente, en nombre y representación de la Sociedad –incluso cuando incurra en la figura jurídica de la autocontratación (tanto propia como impropia, por actuar el Apoderado como representante también de otras partes), multirrepresentación o exista conflicto de intereses– en los términos y condiciones que el Apoderado estime convenientes, llevar a cabo las siguientes actuaciones:

- (i) decidir la fecha concreta en que el Aumento, así como la colocación, deba llevarse a efecto;

- (ii) *fijar las condiciones del Aumento en todo lo no previsto en este acuerdo y de conformidad con sus términos y condiciones y, en concreto, el número de Nuevas Acciones a emitir;*
- (iii) *reducir el importe efectivo del Aumento si, por razones puramente técnicas, resultara aconsejable dicha reducción con el objeto de cuadrar la suma de su importe nominal total y de la prima de emisión que finalmente se determine;*
- (iv) *en cualquier momento anterior al desembolso del precio de emisión de las Nuevas Acciones, dejar sin efecto el Aumento y, por tanto, la colocación, ante el cambio sustancial de las condiciones de mercado o por cualquier otra causa relevante a su juicio;*
- (v) *declarar cerrado el Aumento una vez suscritas y desembolsadas las Nuevas Acciones y, en caso de suscripción incompleta, determinar el importe final del Aumento y el número de Nuevas Acciones efectivamente suscritas, otorgando cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes para la ejecución total o parcial del Aumento; y*
- (vi) *aceptar, rechazar o modificar total o parcialmente la propuesta de adjudicación formulada por, entre otras, las Entidades Coordinadoras Globales, todo ello con sujeción a los criterios establecidos en el informe aprobado en el día de hoy por el consejo de administración en relación con el Aumento;*
- (vii) *modificar el artículo de los estatutos sociales relativo al capital social, adaptándolo a la nueva cifra que resulte en función del número de Nuevas Acciones efectivamente suscritas, así como en general modificar cualesquiera otras disposiciones estatutarias que lo requieran, adaptándolas a la nueva cifra de capital social resultante y al número total de acciones en circulación;*
- (viii) *negociar y suscribir, en nombre y representación de la Sociedad, uno o más contratos de colocación y aseguramiento con, entre otras, las Entidades Coordinadoras Globales o cualquier otra que actúe como entidad colocadora del Aumento, cartas de mandato y de indemnidad relacionadas con dicho contrato, un contrato de agencia financiera con Banco Santander, S.A., entidad agente en relación con el Aumento, contratos de apertura de cuenta corriente con la entidad agente y cualesquiera otros contratos o acuerdos con entidades financieras u otros proveedores de servicios que sean necesarios o convenientes en relación con el Aumento;*
- (ix) *asignar las Nuevas Acciones a sus suscriptores una vez finalizado el procedimiento de colocación;*
- (x) *redactar, suscribir y presentar cualquier documentación necesaria o conveniente para la autorización, verificación y ejecución del Aumento, así como para la admisión a negociación de las Nuevas Acciones en las Bolsas de Valores de Barcelona, Bilbao, Madrid y Valencia y su incorporación al Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo), ante la CNMV, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores, la Sociedad de Bolsas, Iberclear, el Registro Mercantil y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, español o extranjero o cualquier otra autoridad competente, asumiendo la responsabilidad del contenido de dicha documentación, y realizar en nombre de la Sociedad cualquier actuación, declaración o gestión que se requiera ante la CNMV, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores, la Sociedad de Bolsas, Iberclear, el Registro Mercantil, y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, español o extranjero, para llevar a buen término la emisión de las Nuevas Acciones y el Aumento, así como redactar, suscribir y presentar ante cualesquiera otras autoridades competentes españolas o extranjeras cuanta información o documentación adicional o*

complementaria requieran, asumiendo la responsabilidad por su contenido y solicitando su verificación y registro;

- (xi) redactar y publicar cuantos anuncios o comunicaciones de información privilegiada o de otra información relevante resulten necesarias o convenientes en relación con el Aumento;*
- (xii) realizar los actos, presentar las solicitudes, suscribir los documentos y llevar a cabo las actuaciones que sean necesarias o convenientes para la plena efectividad y cumplimiento del presente acuerdo, así como comparecer ante Notario y otorgar la correspondiente escritura pública de ampliación de capital (o escrituras, en su caso), solicitar la inscripción, total o parcial, de las citadas escrituras públicas en el Registro Mercantil, realizar los anuncios que sean necesarios o convenientes y, en su caso, subsanar y aclarar este acuerdo en los términos que sea necesario para lograr su plena inscripción en el Registro Mercantil; y*
- (xiii) en general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin del Aumento.*

La anterior enumeración de facultades se efectúa con carácter meramente enunciativo y no limitativo, pudiendo asimismo los Apoderados elevar a público los anteriores acuerdos y comparecer ante la CNMV, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores, Iberclear y cualesquiera otras autoridades, organismos o entidades, públicos o privados, firmando a tal efecto cuantos documentos, públicos o privados, y realizando y dando cumplimiento a cuantos trámites y actuaciones sean precisos o convenientes para la ejecución y buen fin de los precedentes acuerdos, pudiendo en particular determinar, aclarar, precisar, modificar e interpretar su contenido en todas las condiciones de los mismos en lo no previsto en las anteriores decisiones, incluso modificando la redacción y las condiciones en aquellos aspectos que sean precisos al objeto de ajustar su texto y contenidos a cualesquiera modificaciones legislativas o recomendaciones de carácter no vinculante que pudieran producirse desde la fecha de adopción del acuerdo y la de su presentación o inscripción en cualquier registro público, y a las calificaciones que sobre dichos documentos pudieran realizar cualquiera de las autoridades y organismos anteriormente citados o cualesquiera otros competentes, formalizando los documentos complementarios que sean precisos al respecto, así como subsanar cualesquiera defectos, omisiones o errores que fueran puestos de manifiesto por la CNMV, el Registro Mercantil, o cualquier otra autoridad o registro público o administrativo.

De conformidad con el presente poder, los Apoderados son autorizados para celebrar y formalizar los documentos privados y escrituras públicas que resulten necesarias o convenientes al objeto de ejercitar las facultades antedichas.

Las facultades otorgadas han de ser interpretadas en su más amplio sentido, con objeto de permitir el fin para el que han sido conferidas. Asimismo, en el supuesto de que cualquiera de las anteriores actuaciones se hubiera realizado con anterioridad al presente acuerdo por un apoderado (o mandatario verbal de la Sociedad), se acuerda que dicha actuación queda plena y totalmente ratificada por la Sociedad.

La Sociedad se compromete a (i) indemnizar a cualquier Apoderado de cualquier gasto, pérdida o responsabilidad que sufra en su condición de apoderado de la Sociedad; (ii) exonerar a cualquiera de dichos Apoderados de cualquier responsabilidad en que puedan incurrir en su condición de tales; y (iii) ratificar cualquier actuación llevada a cabo por los Apoderados en nombre de la Sociedad de conformidad con este poder de representación.

Asimismo, mediante el presente, la Sociedad ratifica cualesquiera actos realizados o documentos



otorgados por cualquiera de los Apoderados con anterioridad al otorgamiento del presente poder que estuvieran comprendidos en el ámbito de facultades comprendidas en el mismo.”

En Bilbao, a 23 de octubre de 2025