

Informe sobre la independencia del auditor externo de Neinor Homes S.A. para el ejercicio finalizado el 31 de Diciembre de 2022

El Departamento de Auditoría Interna de Neinor Homes S.A. (en adelante, “**Neinor Homes**” o la “**Sociedad**”), como función delegada de la Comisión de Auditoría y Control (la “**CAC**”), es la encargada, entre otras funciones, de evaluar anualmente la independencia y objetividad del auditor externo, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital¹, el Reglamento de la CAC², y la Guía Técnica 3/2017 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”) sobre comisiones de auditoría de entidades de interés público (la “**Guía Técnica 3/2017**”)³.

Con carácter previo a la emisión del presente Informe, el auditor de cuentas de la Sociedad, Deloitte S.L., ha remitido a la CAC una declaración escrita confirmando su independencia en la que indica que ha cumplido con los requerimientos de independencia aplicables de acuerdo con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, emitido por el Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de julio y su normativa de desarrollo. Se adjunta a este informe copia de la referida representación.

Es por ello que durante la realización del trabajo de auditoría de cuentas anuales consolidadas de Neinor Homes S.A. y sociedades dependientes (Grupo Neinor Homes) para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, así como el resto de servicios prestados adicionales a la auditoría legal que se han llevado a cabo por parte del auditor externo, se han puesto de manifiesto los siguientes aspectos:

- Se han establecido las oportunas relaciones con el auditor de cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su posterior análisis por la Dirección de Auditoría Interna y la CAC;
- No se han detectado errores u omisiones de información por parte del auditor externo que puedan poner en duda la independencia y objetividad de los trabajos realizados;
- Desde Neinor se ha facilitado y proporcionado acceso a todos los datos y procedimientos relevantes para el desarrollo del trabajo. Entre éstos se incluyen: registros contables, contratos, convenios, acuerdos, políticas y procedimientos internos, etc.
- El auditor de cuentas ha garantizado que, en aplicación de sus procedimientos internos, no ha identificado circunstancias que pudieran suponer una amenaza significativa para su independencia y que, por tanto, pudiesen suponer causas de incompatibilidad; y
- El Departamento de Auditoría Interna de la Sociedad ha verificado que se ha cumplido la política de “Prestación de servicios distintos a los de auditoría por parte del auditor externo”.
- Los auditores cumpliendo con los artículos 80 y 81 del Real Decreto 2/2021, de 12 de enero, donde se aprueba un desarrollo de la Ley 22/2015 de auditoría de cuentas, han sometido a la aprobación de la comisión de auditoría dos operaciones de verificación relativas al EINF y al SCIIF que ascienden a 38 mil € entre ambas. (Revisiones que se circunscriben en la Auditoría Global, pero que son independientes de la auditoría de información financiera).

Para estos encargos han presentado todos los análisis y salvaguardas para mantener su independencia.

Estos servicios han sido aprobados por el comité de auditoría, antes de su realización.

Adicionalmente, en la citada declaración del auditor externo en la que confirma su independencia, se adjunta la relación de todos y cada uno de los servicios profesionales prestados, tanto de auditoría de cuentas como de otra índole, y sus correspondientes honorarios (ver informe adjunto).

¹ La normativa a la que se hace referencia es el artículo 529 quaterdecies sobre “Comisión de Auditoría” del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

² La normativa a la que se hace referencia es el punto 9.6.d sobre “Funciones generales del auditor externo” del Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control.

³ La normativa a la que se hace referencia es el punto 65 de la Guía Técnica 3/2017.

En este sentido, se concluye que la independencia del auditor de cuentas no se ha visto comprometida ya que no se han identificado aspectos que puedan poner en duda esta cuestión.

Nota sobre los servicios de auditoría del ejercicio en curso. Consideramos destacable señalar como uno de los aspectos más importantes que los servicios distintos a los de auditoría prestados por el auditor externo a lo largo del ejercicio han supuesto unos honorarios de 4 mil € sobre un total de honorarios facturados, por todos los servicios prestados, de 264.740 €, lo que representa un 1,4% de esta cifra, que está detallada en profundidad en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y que será observada con detenimiento por los distintos proxy advisors y analistas, siendo una cifra que consideramos que no compromete la independencia del auditor, salvaguardando su independencia.

También debemos señalar que los honorarios del auditor para este año y el anterior han sido significativamente superiores a los de otros años, lo que se debe a los servicios de verificación y auditoría prestados relacionados con un mayor número de sociedades en el perímetro de consolidación y la incorporación de diferentes líneas de negocio como construcción, alquiler... de esta forma los honorarios han pasado de unos 220 mil € a 260 mil €, cantidad que consideramos razonable en base al incremento de riesgo y volumen de trabajo.

A continuación encontrarán la nota sobre la independencia del auditor incluida también en la presentación que han recibido, que será sustituida por la carta de independencia cuando sea posible.

Madrid, 22 de Febrero de 2023.



Álvaro Conde (Director de GRC, Auditoría Interna y ESG)

22 de febrero 2023

Neinor Homes, S.A.
C/ Ercilla, 24 2ª planta
48911 Bilbao, España

Al Comité de Auditoría de Neinor Homes, S.A.

Muy señores nuestros:

En relación con la auditoría de cuentas anuales consolidadas de Neinor Homes, S.A. y sociedades dependientes (Grupo Neinor Homes) para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, les confirmamos que, en nuestro mejor leal saber y entender:

1. El equipo del encargo de auditoría y Deloitte, S.L., con las extensiones que les son aplicables, han cumplido con los requerimientos de independencia aplicables de acuerdo con lo establecido en la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas (LAC) y el Reglamento (UE) nº 537/2014, de 16 de abril.
2. Los honorarios cargados a Neinor Homes, S.A. y a sus entidades vinculadas, desglosados por concepto, tanto por servicios de auditoría como por servicios distintos de la auditoría, durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 por Deloitte y su red, para facilitarles la evaluación de los mismos en el marco de nuestra independencia son los siguientes:

Conceptos	Honorarios en euros
Servicios de Auditoría (*)	222.990
Otros servicios de Verificación	38.000
Total servicios de Auditoría y Relacionados	260.990
Servicios Fiscales	3.750
Otros Servicios	-
Total Servicios Profesionales	264.740

(*) Incluye los honorarios relativos a la revisión limitada de los estados financieros consolidados del Grupo a 30.06.2022, que ascendieron a 25 miles de euros.

El detalle individualizado de los epígrafes "Otros servicios de verificación" y "Servicios fiscales" se recoge en el Anexo 1.

Tenemos diseñados e implantados políticas y procedimientos internos dirigidos a proporcionar una seguridad razonable del mantenimiento de nuestra independencia. Estos procedimientos incluyen aquellos dirigidos a identificar y evaluar amenazas que puedan surgir de circunstancias relacionadas con entidades auditadas, incluidas las que puedan suponer causas de incompatibilidad y, en su caso, a la aplicación de las medidas de salvaguarda necesarias, que se pueden consultar en el Informe de Transparencia de Deloitte disponible en www.deloitte.es, y en relación con la auditoría indicada, y para el periodo cubierto por los estados financieros y hasta la emisión de esta carta no se han identificado circunstancias, que de forma individual o en su conjunto, pudieran suponer una amenaza significativa a nuestra independencia y que, por tanto, requiriesen la aplicación de medidas de salvaguarda o que pudieran suponer causas de incompatibilidad.

Esta carta es para información y uso exclusivo del Comité de Auditoría de Neinor Homes, S.A. para el fin mencionado anteriormente y, por tanto, no puede ser usada por otras personas o para otros fines distintos del mencionado.

Atentamente,

DELOITTE, S.L.



Iñigo Úrculo

Anexo 1 - DETALLE INDIVIDUALIZADO

A continuación se detalla en relación con el punto 2 de la confirmación de independencia, la información sobre servicios adicionales de cualquier clase prestados y sus correspondientes honorarios:

Otros servicios de Verificación

Descripción	Honorarios en euros
Informe de sostenibilidad	23.000
Informe del auditor referidos a la información relativa al sistema de control interno sobre la información financiera	15.000
Total	38.000

Servicios Fiscales

Descripción	Honorarios en euros
Servicios fiscales relacionados con recursos en vía económico-administrativa	3.750
Total	3.750