

INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE NEINOR HOMES, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE REELECCIÓN DE CONSEJEROS DE LA SOCIEDAD, QUE SE SOMETE A LA JUNTA GENERAL CONVOCADA PARA LOS DÍAS 30 Y 31 DE MARZO DE 2025 EN PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA, RESPECTIVAMENTE, BAJO LOS PUNTOS UNDÉCIMO Y DUODÉCIMO DE SU ORDEN DEL DÍA

1. INTRODUCCIÓN

Este informe se formula por el consejo de administración de Neinor Homes, S.A. (la “**Sociedad**”), de conformidad con lo previsto en el apartado 5 del artículo 529 *decies* del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**LSC**”), para justificar las propuestas de acuerdo que se someten a la aprobación de la junta general ordinaria de accionistas de la Sociedad bajo los puntos Undécimo y Duodécimo de su orden del día relativas a la reelección de consejeros de la Sociedad.

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 529 *decies* de la LSC, la propuesta de reelección de los miembros del consejo de administración corresponde (i) a la comisión de nombramientos y retribuciones en caso de consejeros independientes, propuesta que debe ir acompañada de un informe justificativo del consejo de administración; y (ii) al consejo de administración en los demás casos, previo informe favorable de la comisión de nombramientos y retribuciones.

En virtud de lo anterior, y tomando en consideración la propuesta que ha sido formulada (en el caso del consejero independiente) o informada favorablemente (en el caso del consejero dominical) por la comisión de nombramientos y retribuciones en su reunión de 25 de febrero de 2025, de conformidad con los apartados 4 y 6 del artículo 529 *decies* de la LSC, a continuación se incluye, separadamente, el correspondiente informe justificativo del consejo de administración en el que se valora la competencia, experiencia y méritos de D. Andreas Segal y D. Juan Pepa.

A los efectos de lo previsto en el artículo 518.e) de la LSC, se hace constar, asimismo, que este documento contiene información sobre la identidad, currículo y categoría a las que pertenecen los candidatos propuestos.

En consecuencia, el consejo de administración emite este informe sobre la reelección, y expone su valoración sobre la competencia, experiencia y méritos, de D. Andreas Segal y D. Juan Pepa, ya sea en

atención a la propuesta formulada por la comisión de nombramientos y retribuciones (**Anexo I**) o al informe favorable de la comisión de nombramientos y retribuciones (**Anexo II**), según corresponda.

Como introducción a este informe procede señalar que la Sociedad tiene en marcha un plan de renovación ordenada del consejo de administración que, a medio plazo, permita cumplir con la Ley Orgánica 2/2024, de 1 de agosto, de representación paritaria y presencia equilibrada de mujeres y hombres (la "**Ley Orgánica**") y con la Recomendación 15 del Código de Buen Gobierno Corporativo de las Sociedades Cotizadas ("**CBG**"), sin comprometer otras recomendaciones sobre la estructura y composición del consejo de administración (el "**Plan de Renovación**").

De esta forma, el consejo de administración, en pleno y por unanimidad, ha reafirmado su compromiso de cumplir con la Ley Orgánica y la Recomendación 15 del CBG, si bien asegurando en todo momento la conveniente estabilidad en la composición del Consejo de Administración en orden a mantener la idoneidad del mismo en su conjunto y preservar la experiencia y conocimientos de quienes han venido ejerciendo el cargo de consejero. A este respecto, los consejeros independientes de la Sociedad (esto es, D. Ricardo Martí Fluxá, Dña. Anna Birulés Bertran, D. Alfonso Rodés Vilà y D. Andreas Segal) han expresado al consejo de administración de la Sociedad, a título individual, su compromiso firme, incondicional e irrevocable de adoptar cuantas medidas sean necesarias o convenientes para garantizar y facilitar el cumplimiento de los objetivos de igualdad de género de la Sociedad.

2. INFORME JUSTIFICATIVO

2.1 D. Andreas Segal

2.1.1 Perfil profesional y biográfico

La competencia, experiencia y méritos de D. Andreas Segal se desprenden de su currículum vitae, del cual resultan sus capacidades para el puesto de consejero independiente.

D. Andreas Segal tiene una experiencia de más de veinte años en el sector inmobiliario. Actualmente es Consejero de Kojamo plc, Helsinki, la mayor empresa privada de inversión inmobiliaria residencial de Finlandia. Fue miembro del consejo de administración de varias empresas cotizadas de este sector, entre otras, Buwog Group, Bonova, S.A., Deutsche Wohnen y GSW Immobilien.

El Sr. Segal es licenciado en Economía por la universidad de Berlín FU (Alemania) y es también licenciado en Derecho. Asimismo, tiene un Programa de Alta Dirección en Harvard Business School (Boston, EEUU).

En la actualidad el Sr. Segal es consejero independiente del Consejo de Administración y miembro de la Comisión de Inversiones Inmobiliarias.

2.1.2 Justificación

De acuerdo con lo previsto en la Política de Selección de Consejeros, el consejo de administración suscribe la propuesta y hace suyas todas las conclusiones alcanzadas por la comisión de nombramientos y retribuciones. Asimismo, el consejo estima que la trayectoria y el currículum vitae de D. Andreas Segal, así como el papel desempeñado en la Sociedad desde su nombramiento, acreditan que el candidato dispone de las competencias, experiencia y méritos adecuados para ser reelegido consejero de la Sociedad.

Lo anterior hace que el consejo de administración, en el marco del Plan de Renovación y con las perspectivas previstas en virtud del mismo, entienda justificada y conveniente la reelección de D. Andreas Segal como consejero independiente de la Sociedad, en el convencimiento de que goza de la competencia, experiencia y méritos adecuados para ejercer las funciones propias de su cargo.

2.1.3 Categoría

D. Andreas Segal ha sido propuesto para su reelección en atención a sus condiciones personales y profesionales, pudiendo desempeñar sus funciones sin verse condicionado por relaciones con la Sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos. En consecuencia, es considerado como consejero independiente, ya que, de acuerdo a la información proporcionada por el consejero, cumple con los requisitos establecidos en el apartado 4 del artículo 529 *duodecies* de la LSC.

2.2 D. Juan Pepa

2.2.1 Perfil profesional y biográfico

La competencia, experiencia y méritos de D. Juan Pepa se desprenden de su currículum vitae, del cual resultan sus capacidades para el puesto de consejero dominical.

D. Juan Pepa es uno de los dos socios fundadores de Stoneshield Investment Funds y actualmente es codirector de la firma.

Previamente, trabajó en Lone Star Funds (desde 2008 hasta 2017) donde fue nombrado socio y responsable de la adquisición, suscripción y estructuración de activos inmobiliarios; así como de la supervisión continua de más de 10 mil millones de euros en inversiones en activos inmobiliarios y deuda

en toda Europa. Durante este tiempo, el Sr. Pepa participó en múltiples inversiones en diversas clases de activos como oficinas, comercios, hoteles o activos residenciales e industriales ubicados en varios países como España, Alemania, Reino Unido, Países Bajos, Francia, Bélgica y Suiza. Asimismo, durante sus últimos años en Lone Star, dirigió las inversiones de la firma en España y Portugal.

Antes de formar parte de Lone Star, el Sr. Pepa trabajó en el equipo global de situaciones especiales de Citigroup.

El Sr. Pepa se graduó en la Universidad de San Andrés (Buenos Aires) y cuenta con un MBA del Babson College de Massachusetts.

D. Juan Pepa es miembro de la comisión de inversiones inmobiliarias de la Sociedad.

2.2.2 Justificación

De acuerdo con lo previsto en la Política de Selección de Consejeros, el consejo de administración suscribe la valoración realizada por la comisión de nombramientos y retribuciones y hace suyas todas las conclusiones alcanzadas por la misma. Asimismo, el consejo estima que la trayectoria y el currículum vitae de D. Juan Pepa, así como el papel desempeñado en la Sociedad desde su nombramiento, acreditan que el candidato dispone de las competencias, experiencia y méritos adecuados para ser reelegido consejero de la Sociedad.

Lo anterior hace que el consejo de administración entienda justificada y conveniente la reelección de D. Juan Pepa como consejero dominical de la Sociedad, en el convencimiento de que goza de la competencia, experiencia y méritos adecuados para ejercer las funciones propias de su cargo.

2.2.3 Categoría

D. Juan Pepa representa en el consejo de administración la participación accionarial de Stoneshield Southern Real Estate Holding II, S.à.r.l., entidad controlada indirectamente por Stoneshield Holding S.à.r.l. Por tanto, conforme a lo dispuesto por la normativa aplicable, D. Juan Pepa tendrá la consideración de consejero dominical.

3. CONCLUSIONES

El consejo de administración, a la vista de lo anterior:

- entiende justificada y conveniente la propuesta de la comisión de nombramientos y retribuciones de reelección, por el período estatutario de tres años, de D. Andreas Segal; y

- toma razón del informe favorable emitido por la comisión de nombramientos y retribuciones relativo a la reelección, por el período estatutario de tres años, de D. Juan Pepa, como consejero dominical de la Sociedad, y entiende justificado y conveniente proponer su reelección a la junta general.

4. PROPUESTA DE ACUERDO

Las propuestas de acuerdo que se someten a la aprobación de la junta general ordinaria de accionistas de la Sociedad son las siguientes:

“PUNTO UNDÉCIMO DEL ORDEN DEL DÍA

Reelección, en su caso, de D. Andreas Segal como consejero, con la calificación de consejero independiente, por el plazo estatutario de tres años

Reelegir, a propuesta de la comisión de nombramientos y retribuciones, a D. Andreas Segal, mayor de edad, de nacionalidad alemana, con pasaporte de su nacionalidad número [...] en vigor y con domicilio a estos efectos en calle Henao 20, planta 1ª, oficina izquierda, 48009 Bilbao (España) como consejero de Neinor Homes, S.A. con la calificación de “independiente” por el plazo estatutario de tres años a contar desde la fecha de la reunión de esta junta general de accionistas.

La propuesta de acuerdo de la junta general se acompaña de un informe justificativo del consejo de administración en el que se valora la competencia, experiencia y méritos de D. Andreas Segal y el papel que ha desempeñado en Neinor Homes, S.A. desde su nombramiento, además de la propuesta formulada por la comisión de nombramientos y retribuciones. El informe y la propuesta han sido puestos a disposición de los accionistas desde la publicación del anuncio de la convocatoria de la junta general.

D. Andreas Segal aceptará su reelección por cualquier medio válido en Derecho.”

“PUNTO DUODÉCIMO DEL ORDEN DEL DÍA

Reelección, en su caso, de D. Juan Pepa como consejero, con la calificación de consejero dominical, por el plazo estatutario de tres años

Reelegir, a propuesta del consejo de administración, a D. Juan Pepa, mayor de edad, de nacionalidad italiana, con pasaporte de su nacionalidad [...] en vigor y con domicilio a estos efectos en calle Henao 20, planta 1ª, oficina izquierda, 48009 Bilbao (España) como consejero de Neinor Homes, S.A. con la

calificación de “dominical” por el plazo estatutario de tres años a contar desde la fecha de celebración de esta junta general de accionistas.

La propuesta de acuerdo de la junta general se acompaña de un informe justificativo del consejo de administración en el que se valora la competencia, experiencia y méritos de D. Juan Pepa y el papel que ha desempeñado en Neinor Homes, S.A. desde su nombramiento, además de un informe favorable de la comisión de nombramientos y retribuciones. Estos informes han sido puestos a disposición de los accionistas desde la publicación del anuncio de la convocatoria de la junta general.

D. Juan Pepa aceptará su reelección por cualquier medio válido en Derecho.”

En Bilbao, a 25 de febrero de 2025

ANEXO I

PROPUESTA MOTIVADA QUE FORMULA LA COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES DE NEINOR HOMES, S.A. EN RELACIÓN CON LA REELECCIÓN DE D. ANDREAS SEGAL COMO CONSEJERO INDEPENDIENTE DE LA SOCIEDAD

1. INTRODUCCIÓN

La comisión de nombramientos y retribuciones de Neinor Homes, S.A. (la “**Sociedad**”), de conformidad con lo previsto en el apartado 4 del artículo 529 *decies* del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**LSC**”), formula esta propuesta, que se sometería a la aprobación de la próxima junta general ordinaria de accionistas de la Sociedad, relativa a la reelección, por el período estatutario de tres años, de D. Andreas Segal como consejero externo independiente de la Sociedad.

La propuesta es consecuencia de la expiración del plazo para el que D. Andreas Segal fue nombrado consejero de la Sociedad.

El apartado 4 del artículo 529 *decies* de la LSC establece que la propuesta de nombramiento o reelección de los miembros del consejo de administración corresponde a la comisión de nombramientos y retribuciones si se trata de consejeros independientes. En consecuencia, la comisión de nombramientos y retribuciones emite esta propuesta de reelección del referido consejero.

Como introducción a esta propuesta procede señalar que la Sociedad tiene en marcha un plan de renovación ordenada del consejo de administración que, a medio plazo, permita cumplir con la Ley Orgánica 2/2024, de 1 de agosto, de representación paritaria y presencia equilibrada de mujeres y hombres (la “**Ley Orgánica**”) y con la Recomendación 15 del Código de Buen Gobierno Corporativo de las Sociedades Cotizadas (“**CBG**”), sin comprometer otras recomendaciones sobre la estructura y composición del consejo de administración (el “**Plan de Renovación**”).

2. ASPECTOS CONSIDERADOS POR LA COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

2.1. D. Andreas Segal

2.1.1. Perfil profesional y biográfico

La competencia, experiencia y méritos de D. Andreas Segal se desprenden de su currículum vitae, del cual resultan sus capacidades para el cargo de consejero independiente.

D. Andreas Segal tiene una experiencia de más de veinte años en el sector inmobiliario. Actualmente es Consejero de Kojamo plc, Helsinki, la mayor empresa privada de inversión inmobiliaria residencial de Finlandia. Fue miembro del consejo de administración de varias empresas cotizadas de este sector, entre otras, Buwog Group, Bonova, S.A., Deutsche Wohnen y GSW Immobilien.

El Sr. Segal es licenciado en Economía por la universidad de Berlín FU (Alemania) y es también licenciado en Derecho. Asimismo, tiene un Programa de Alta Dirección en Harvard Business School (Boston, EEUU).

En la actualidad el Sr. Segal es consejero independiente del Consejo de Administración y miembro de la Comisión de Inversiones Inmobiliarias.

2.1.2. Otros consejos de administración a los que pertenece

D. Andreas Segal es miembro del consejo de administración de Kojamo plc, Helsinki.

2.1.3. Justificación de la propuesta

La comisión de nombramientos y retribuciones estima que para que un consejero independiente pueda ejercer adecuadamente sus funciones propias del cargo debe combinar: (i) amplios conocimientos del sector inmobiliario; (ii) una extensa experiencia en compañías relacionadas con el referido sector; y (iii) reconocido prestigio e integridad.

De acuerdo con lo previsto en la Política de Selección de Consejeros, la comisión de nombramientos y retribuciones ha valorado la honorabilidad, solvencia y competencia del candidato a la reelección, así como su cualificación, formación, disponibilidad, compromiso para desempeñar su función y conocimiento de los idiomas castellano e inglés. Asimismo, la comisión de nombramientos y retribuciones ha verificado, en la medida de lo posible, que no concurra ninguna de las incompatibilidades, prohibiciones y causas de conflicto de interés establecidas en la ley o en el sistema de gobierno

corporativo y que el procedimiento de reelección no ha adolecido de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna.

La comisión de nombramientos y retribuciones ha valorado su integridad, conducta y trayectoria profesional, que considera está alineada con los principios recogidos en el Código Ético de la Sociedad, tal y como se ha apreciado durante el tiempo en que el Sr. Segal ha ejercido el cargo de consejero en la Sociedad.

Por lo que respecta al trabajo realizado por D. Andreas Segal en la Sociedad, la comisión de nombramientos y retribuciones considera que ha desempeñado su cargo con la lealtad de un fiel representante, obrando de buena fe, en el mejor interés de la Sociedad y bajo el principio de responsabilidad personal, con libertad de criterio e independencia respecto de instrucciones y vinculaciones de terceros, así como que ha dedicado el tiempo necesario para desempeñar eficazmente su cometido.

La trayectoria y el currículum del Sr. Segal, así como el papel desempeñado en la Sociedad desde su nombramiento, acreditan que dispone de las competencias, experiencia y méritos adecuados para ser reelegido como consejero independiente de la Sociedad.

La comisión de nombramientos y retribuciones, a la vista de lo anterior, considera que D. Andreas Segal posee la competencia, la experiencia y los méritos adecuados para ejercer sus funciones como consejero de la Sociedad en los términos legal y reglamentariamente establecidos y, en consecuencia y en el marco del Plan de Renovación y con las perspectivas previstas en virtud del mismo, eleva al consejo de administración, para que este a su vez eleve a la junta general de accionistas, la propuesta de reelección de D. Andreas Segal como consejero externo independiente de la Sociedad por el período estatutario de tres años.

2.1.4. Categoría

D. Andreas Segal no representará a ningún accionista en el consejo de administración ni tendrá funciones ejecutivas. Por tanto, conforme a lo dispuesto por la normativa aplicable, el candidato tendrá la categoría de consejero externo independiente.

3. CONCLUSIÓN

La comisión de nombramientos y remuneraciones, a la vista de lo anterior y, en particular, en el marco del Plan de Renovación y con las perspectivas previstas en virtud del mismo, eleva al consejo de administración, para que este a su vez eleve a la junta general de accionistas, la propuesta de reelección de D. Andreas Segal como consejero externo independiente de la Sociedad por el período estatutario de tres años.

En Bilbao, a 25 de febrero de 2025

ANEXO II

INFORME QUE FORMULA LA COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES DE NEINOR HOMES, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE REELECCIÓN DE D. JUAN PEPA COMO CONSEJERO DOMINICAL DE LA SOCIEDAD

1. INTRODUCCIÓN

La comisión de nombramientos y retribuciones de Neinor Homes, S.A. (la “**Sociedad**”), de conformidad con lo previsto en el apartado 6 del artículo 529 *decies* del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**LSC**”), emite este informe favorable en relación con la propuesta, que se sometería a la aprobación de la próxima junta general ordinaria de accionistas de la Sociedad, relativa a la reelección, por el período estatutario de tres años, de D. Juan Pepa como consejero dominical de la Sociedad.

La reelección que el consejo de administración plantea proponer es consecuencia de la expiración del plazo para el que D. Juan Pepa fue nombrado consejero de la Sociedad.

El apartado 6 del artículo 529 *decies* de la LSC establece que la propuesta de nombramiento o reelección de cualquier consejero no independiente por parte del consejo de administración deberá ir precedida de un informe de la comisión de nombramientos y retribuciones. En consecuencia, este informe se formula con la finalidad de dar cumplimiento a lo dispuesto en el referido artículo.

2. ASPECTOS CONSIDERADOS POR LA COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

2.1 D. Juan Pepa

2.1.1 Perfil profesional y biográfico

La competencia, experiencia y méritos de D. Juan Pepa se desprenden de su currículum vitae, del cual resultan sus capacidades para el puesto de consejero dominical.

D. Juan Pepa es uno de los dos socios fundadores de Stoneshield Investment Funds y actualmente es codirector de la firma.

Previamente, trabajó en Lone Star Funds (desde 2008 hasta 2017) donde fue nombrado socio y responsable de la adquisición, suscripción y estructuración de activos inmobiliarios; así como de la supervisión continua de más de 10 mil millones de euros en inversiones en activos inmobiliarios y deuda

en toda Europa. Durante este tiempo, el Sr. Pepa participó en múltiples inversiones en diversas clases de activos como oficinas, comercios, hoteles o activos residenciales e industriales ubicados en varios países como España, Alemania, Reino Unido, Países Bajos, Francia, Bélgica y Suiza. Asimismo, durante sus últimos años en Lone Star, dirigió las inversiones de la firma en España y Portugal.

Antes de formar parte de Lone Star, el Sr. Pepa trabajó en el equipo global de situaciones especiales de Citigroup.

El Sr. Pepa se graduó en la Universidad de San Andrés (Buenos Aires) y cuenta con un MBA del Babson College de Massachusetts.

D. Juan Pepa es miembro de la comisión de inversiones inmobiliarias de la Sociedad.

2.1.2 Otros consejos de administración a los que pertenece

En la actualidad, D. Juan Pepa no pertenece a otros consejos de administración de compañías cotizadas o no cotizadas.

2.1.3 Justificación

De acuerdo con lo previsto en la Política de Selección de Consejeros, la comisión de nombramientos y retribuciones ha valorado la honorabilidad, solvencia y competencia del candidato a la reelección, así como su cualificación, formación, disponibilidad, compromiso para desempeñar su función y conocimiento de los idiomas castellano e inglés. Asimismo, la comisión de nombramientos y retribuciones ha verificado, en la medida de lo posible, que no concorra ninguna de las incompatibilidades, prohibiciones y causas de conflicto de interés establecidas en la ley o en el sistema de gobierno corporativo y que el procedimiento de reelección no ha adolecido de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna.

La comisión de nombramientos y retribuciones ha valorado su integridad, conducta y trayectoria profesional, que considera está alineada con los principios recogidos en el Código Ético de la Sociedad, tal y como se ha apreciado durante el tiempo en que el Sr. Pepa ha ejercido el cargo de consejero en la Sociedad.

Por lo que respecta al trabajo realizado por D. Juan Pepa en la Sociedad, la comisión de nombramientos y retribuciones considera que ha desempeñado su cargo con la lealtad de un fiel representante, obrando de buena fe, en el mejor interés de la Sociedad y bajo el principio de responsabilidad personal, con

libertad de criterio e independencia respecto de instrucciones y vinculaciones de terceros, así como que ha dedicado el tiempo necesario para desempeñar eficazmente su cometido.

La comisión de nombramientos y retribuciones, a la vista de lo anterior, considera que el Sr. Pepa posee la competencia, la experiencia y los méritos adecuados para ejercer sus funciones como consejero de la Sociedad en los términos legal y reglamentariamente establecidos y, en consecuencia, se informa favorablemente al consejo de administración de la reelección del Sr. Pepa como consejero dominical de la Sociedad por el período estatutario de tres años.

2.1.4 Categoría

D. Juan Pepa representa en el consejo de administración la participación accionarial Stoneshield Southern Real Estate Holding II, S.à.r.l., entidad controlada indirectamente por Stoneshield Holding S.à.r.l. Por tanto, conforme a lo dispuesto por la normativa aplicable, D. Juan Pepa tendrá la consideración de consejero dominical.

3. CONCLUSIÓN

La comisión de nombramientos y remuneraciones, a la vista de lo anterior, informa favorablemente la reelección, por el período estatutario de tres años, de D. Juan Pepa como consejero dominical de la Sociedad.

En Bilbao, a 25 de febrero de 2025