

Informe sobre la independencia del auditor externo de Neinor Homes S.A. para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

La Dirección 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 (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, en nuestro Reglamento de la CAC² y en la guía técnica sobre comisiones de auditoría 3/2017 emitida por la Comisión nacional del mercado de valores (CNMV)³

Con carácter previo a la emisión del presente Informe, el auditor de cuentas, 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 una copia al final del presente informe.

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 2024, así como el resto de los 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 a su independencia y que, por tanto, pudiesen suponer causas de incompatibilidad.
- Desde Auditoría Interna se ha verificado que se ha cumplido la política de “Prestación de servicios distintos de auditoría por auditor externo”
- Los auditores de cuentas, cumpliendo con los artículos 80 y 81 del Real Decreto 2/2021, de 12 de enero, por el que se aprueba un desarrollo de la Ley 22/2015, de auditoría de cuentas, han presentado al comité de auditoría para su aprobación tres operaciones de verificación relativas al EINF (auditoría de información no financiera), trabajos de confort letter para la emisión del bono y el SCIIF que ascienden a 142 K entre los tres. (Revisiones que se circunscriben a la Auditoría Global, pero que son independientes de la auditoría de información financiera).

Para estos encargos, los auditores han presentado por informe todos los análisis y salvaguardas para mantener su independencia.

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

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.iii sobre “Funciones generales de auditoría externa” del Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control.

³ La regulación se detalla en el apartado 65 de la guía técnica 3/2017.

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 y relacionados, como de otra índole, y sus correspondientes honorarios (ver informe de Deloitte posterior).

Finalmente, consideramos destacable que en el presente ejercicio no se han prestado servicios que no sean de verificación relacionados con la auditoría. (de aseguramiento)

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

Madrid, 25 de febrero de 2025.

Álvaro Conde (Dirección de GRC, auditoría interna y sostenibilidad)

Deloitte.

Deloitte Auditores, S.L.
Ercilla, 24
48011 Bilbao
España
Tel: +34 944 44 70 00
www.deloitte.es

25 de febrero 2025

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 individuales y consolidadas de Neinor Homes, S.A. y sociedades dependientes (Grupo Neinor Homes) para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, les confirmamos que, en nuestro mejor leal saber y entender:

1. El equipo del encargo de auditoría y Deloitte Auditores, 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, así como con el Código del IESBA aplicable para entidades de interés público.
2. Los honorarios cargados a Neinor Homes, S.A. y a sus entidades vinculadas con una relación de control, desglosados por concepto, tanto por servicios de auditoría como por servicios distintos de la auditoría, durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 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 (*)	281.000
Otros servicios de verificación	196.700
Total servicios de Auditoría y Relacionados	477.700
Servicios fiscales	-
Otros servicios	-
Total Servicios Profesionales	477.700

(*) Incluye los honorarios relativos a la revisión limitada de los estados financieros consolidados del Grupo a 30.06.2024, que ascendieron a 25,5 miles de euros.

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

3. 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 AUDITORES, S.L.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Alma Izaga", written over the printed name.

Alma Izaga

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 verificación independiente del Estado de Información no Financiera año 2023 (EINF)	25.000
Informe de procedimientos acordados sobre la información relativa al Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera año 2023 (SCIIF)	15.700
Informe de sostenibilidad (*)	23.000
Comfort Letters-Proyecto Newton	100.000
Servicio Due Diligence Fiscal y Financiera – Waterton Invest, S.L.	33.000
Total	196.700

(*) Honorarios incurridos por servicio prestado en 2024 por la actividad de planificación de emisión del informe CSRD, hasta la cancelación del servicio en enero 2025, tras decisión de formulación de EINF en el ejercicio 2024 al no haberse traspuesto la normativa de sostenibilidad en España. Este servicio se ha facturado en 2025.

Servicios fiscales

Descripción	Honorarios en euros
-	-
Total	-

Otros servicios

Descripción	Honorarios en euros
-	-
Total	-