

Informe sobre la independencia del auditor externo de Neinor Homes S.A. para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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

Antes de emitir este Informe, el auditor de la Compañía, Deloitte S.L., ha remitido a la CAC una declaración escrita confirmando su independencia, en la que indica que ha cumplido con los requisitos aplicables en materia de independencia conforme a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de julio, y su normativa de desarrollo. Se adjunta a este informe una copia de dicha declaración.

Por este motivo, durante los trabajos de auditoría de las cuentas anuales consolidadas de Neinor Homes S.A. y sus sociedades dependientes (Grupo Neinor Homes) correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, así como de los demás servicios adicionales prestados en el marco de la auditoría legal realizada por el auditor externo, se han puesto de manifiesto los siguientes aspectos:

- Se estableció la relación adecuada con el auditor para recibir información sobre cualquier asunto que pudiera poner en riesgo su independencia, para su posterior análisis por el Departamento de Auditoría Interna y la CAC.
- No se detectaron errores u omisiones de información por parte del auditor externo que pudieran haber puesto en duda la independencia y objetividad de los trabajos realizados.
- La Compañía facilitó y proporcionó acceso a todos los datos y procedimientos relevantes para la realización del trabajo, incluyendo: libros contables, contratos, pactos, acuerdos y políticas y procedimientos internos, entre otros.
- El auditor ha garantizado que, en la aplicación de sus procedimientos internos, no identificó ninguna circunstancia que pudiera suponer una amenaza significativa para su independencia y, por tanto, constituir causa de incompatibilidad.
- El Departamento de Auditoría Interna de la Compañía verificó el cumplimiento de la política de “Prestación de servicios distintos a la auditoría por parte del auditor externo”.
- Los auditores, en cumplimiento de los artículos 80 y 81 del Real Decreto 2/2021, de 12 de enero, por el que se desarrolla la Ley 22/2015 de auditoría de cuentas, han sometido a la comisión de auditoría para su aprobación tres operaciones de verificación relativas al EINF (auditoría de información no financiera) y al SCIIF, que ascienden en conjunto a 47 mil euros. (Revisiones circunscritas en la Auditoría Global, pero independientes de la auditoría de la información financiera).
- Se han analizado y monitorizado los servicios prestados por el auditor a Aedas Homes con el fin de discontinuar aquellos que pudieran afectar a la independencia de la auditoría o que pudieran entrar en conflicto con una futura selección de auditores para todo el Grupo en 2027.

Para estos encargos, el auditor ha presentado todos los análisis y salvaguardas necesarios para mantener su independencia.

Estos servicios han sido aprobados por la comisión de auditoría con carácter previo a su realización.

Nota sobre los servicios de auditoría del ejercicio en curso. Consideramos relevante destacar, como uno de los aspectos más importantes, que los servicios no relacionados con la auditoría prestados por el auditor externo a lo largo del año han supuesto unos honorarios de 9 mil euros

(servicios fiscales) sobre un total de 240 mil euros facturados por todos los servicios prestados, lo que representa un 3,75% de dicha cifra. Este dato se detalla en profundidad en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y será objeto de especial atención por parte de los distintos proxy advisors y analistas, siendo una cifra que consideramos que no compromete la independencia del auditor, preservando así su objetividad.

Asimismo, en la mencionada declaración del auditor externo confirmando su independencia, se adjunta un listado de todos y cada uno de los servicios profesionales prestados, tanto de auditoría de cuentas como de cualquier otra naturaleza, junto con los honorarios correspondientes (véase informe adjunto).

Por todo ello, se concluye que la independencia del auditor no se ha visto comprometida, al no haberse identificado aspectos que pudieran haber generado dudas al respecto.

Madrid, 25 de febrero de 2026.

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

25 de febrero de 2026

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 2025, 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, 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 2025 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 (*)	367.600
Otros servicios de Verificación	42.520
Total servicios de Auditoría y Relacionados	410.120
Servicios Fiscales	-
Otros Servicios	-
Total Servicios Profesionales	410.120

(*) Incluye los honorarios relativos a la revisión limitada de los estados financieros consolidados del Grupo a 30 de junio de 2025, que ascendieron a 25.000 euros.

El detalle individualizado del epígrafe “Otros servicios de verificación”, de “Servicios fiscales” y de “Otros Servicios” se recoge en el anexo 1.

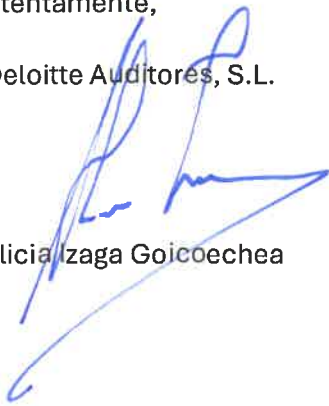
Tenemos diseñados e implantados políticas y procedimientos internos dirigidos a proporcionar una seguridad razonable del mantenimiento de nuestra independencia. Estos procedimientos incluyen aquellos dirigidos a identificar y evaluar amenazas que puedan surgir de circunstancias relacionadas con entidades 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 pudieran suponer causa de incompatibilidad, asimismo, se han aplicado las medidas de salvaguarda necesarias para eliminar o reducir hasta un grado aceptablemente bajo en aquellas situaciones para las que se han identificado amenazas a la independencia cuyo efecto pudiera ser significativo. En el anexo 2 de esta comunicación se detallan dichas circunstancias, agrupadas en función de la igual o similar naturaleza de las mismas, indicando las posibles amenazas significativas identificadas, así como las medidas de salvaguarda aplicadas, que tienen ver con las situaciones derivadas de la toma de control de Aedas Homes, S.A. y Sociedades Dependientes que fueron comunicadas en nuestra carta de fecha 22 de diciembre de 2025.

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.

Alicia Izaga Goicoechea

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Alicia Izaga Goicoechea', written over the printed name.

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 (EINF) del año 2024	28.000
Informe de procedimientos acordados sobre la información relativa al sistema de control interno sobre la información financiera (SCIIF) del año 2024	14.520
Total	42.520

Servicios Fiscales

Descripción	Honorarios en Euros
-	-
Total	-

Otros Servicios

Descripción	Honorarios en Euros
-	-
Total	-

Anexo 2 - DETALLE DE MEDIDAS DE SALVAGUARDA APLICADAS

A continuación, se detallan las situaciones en las que se han identificado amenazas a la independencia cuyo efecto pudiera ser significativo durante el periodo cubierto por las cuentas anuales individuales y consolidadas y hasta la emisión de esta carta:

Descripción de la circunstancia	Amenazas significativas eliminadas o reducidas	Medidas de Salvaguarda comunes aplicadas que permitieron eliminar o reducir las amenazas a un grado aceptablemente bajo
Servicio relacionado con ciberseguridad prestado a Aedas Homes, S.A. a la fecha de toma de control por parte de Neinor Homes, S.A.	Se trataba de una situación sobrevenida a la fecha de toma de control. De acuerdo con la normativa, el auditor debe tomar las medidas necesarias para eliminar situaciones que comprometan su independencia o las reduzcan a un nivel aceptablemente bajo lo antes posible y, en cualquier caso, en un plazo de 3 meses.	Adicionalmente a la medida de salvaguarda principal de discontinuar el servicio, se establecieron las siguientes salvaguardas:
Servicio relacionado con ciberseguridad prestado a Aedas Homes, S.A. (phishing report) a la fecha de toma de control por parte de Neinor Homes, S.A.	<p>En este sentido, se tomaron las medidas necesarias para realizar un traspaso ordenado y efectivo del servicio en el menor tiempo posible, extendiendo el servicio durante menos de 15 días desde la fecha de toma de control (hasta 31 de diciembre de 2025).</p> <p>Con base en lo anterior, consideramos que la amenaza de autorrevisión era significativa dado este servicio está prohibido según las normas de independencia, aunque la norma permite un periodo de transición para terminar el servicio.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ El servicio ha sido aprobado por el Comité de Auditoría. ➤ La carta de encargo incluía los términos del acuerdo con las responsabilidades del cliente y la aceptación de los resultados de los servicios por parte del mismo. ➤ El equipo de auditoría de Neinor Homes, S.A. es diferente al equipo que ofrecía este servicio.