

## **Report on the independence of Neinor Homes S.A.'s external auditor for the financial year ended on 31 December 2025**

The Internal Audit Department at Neinor Homes S.A. (hereinafter, “**Neinor Homes**” or the “**Company**”), as a delegated function of the Audit and Control Committee (the “**ACC**”), is, amongst other functions, in charge of annually assessing the independence and objectivity of the external auditor, in accordance with the provisions of the Spanish Companies Act<sup>1</sup>, the ACC Regulation<sup>2</sup>, and the Technical Guide 3/2017 of the Spanish National Securities Market Commission (the “**CNMV**”) regarding audit committees of public interest companies (the “**Technical Guide 3/2017**”)<sup>3</sup>.

Prior to issuing this Report, the Company’s auditor, Deloitte S.L., has sent the ACC a written representations confirming its independence in which it indicates that it has complied with the applicable requirements for independence in accordance with the provisions of the Consolidated Text of the Spanish Audit Act, approved by Royal Legislative Decree 1/2011, of 1 July, and its implementing legislation. A copy of the referred representation is attached to this report.

For this reason, during the work on auditing Neinor Homes S.A. and subsidiary companies’ (Neinor Homes Group) consolidated annual accounts for the financial year ended on 31 December 2025, and the other additional services rendered for the legal audit carried out by the external auditor, the following aspects were clear:

- The appropriate relationship with the auditor was set up to receive information about any matters that may have put its independence at risk, for subsequent analysis by the Internal Audit Department and the ACC;
- No errors or omissions of information were detected by the external auditor which may have cast doubt on the independence and objectiveness of the work carried out;
- The Company facilitated and provided access to all the relevant data and procedures for the work to be carried out. These included the following: accounting books, contracts, covenants, agreements and internal policies and procedures, etc.;
- The auditor has warranted that, in applying its internal procedures, it did not identify any circumstances which may have involved a significant threat to its independence and, therefore, involve grounds for incompatibility; and
- The Company’s Internal Audit Department verified that the policy for “Provision of services other than audit by the external auditor” was complied with.
- The auditors complying with articles 80 and 81 of Royal Decree 2/2021 of January 12, where a development of Law 22/2015 on auditing of accounts is approved, have submitted three verification operations to the audit committee for approval regarding the EINF (non-financial information audit), and the SCIIF that amount to 47 K between them. (Reviews that are circumscribed in the Global Audit, but that are independent of the audit of financial information).
- The services provided by the auditor to Aedas Homes have been analyzed and monitored in order to discontinue those that could affect the independence of the audit or those that could conflict with a future selection of auditors for the entire Group in 2027.

For these engagements they have presented all the analyses and safeguards to maintain their independence.

These services have been approved by the audit committee, prior to their performance.

Note on auditing services for the current year. We consider noteworthy to note as one of the most important aspects that the non-auditing services provided by the external auditor throughout the year have involved fees of 9 thousand euros (tax services) out of a total charged fees, for all services

---

<sup>1</sup>The legislation referred to is article 529.14 on “Audit Commission” of Spanish Royal Legislative Decree 1/2010, of 2 July, which approved the consolidated text of the Spanish Capital Companies Act.

<sup>2</sup>The regulation referred to is point 9.6.d on “General functions of the external auditor” in the Regulation of the Audit and Control Committee.

<sup>3</sup> The regulation referred is item 65 of Technical Guide 3/2017.

provided, of 240 K euros, representing 3,75% of this figure, which is being detailed in depth in the Annual

Corporate Governance Report and which will be closely observed by the different proxy advisors and analysts, being a figure that we consider that does not compromise the auditor's independence, safeguarding its independence.

Furthermore, in the aforementioned statement by the external auditor confirming its independence, a list is attached of each and every one of the professional services rendered, both for auditing the accounts and of any other nature, and the relevant fees (see report attached).

**Therefore, it was concluded that the auditor's independence was not compromised as no aspects were identified which may have cast doubt on the matter.**

Madrid, 25 February 2026.

Álvaro Conde (Head of GRC & Internal Audit, 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
<b>Total servicios de Auditoría y Relacionados</b>	<b>410.120</b>
Servicios Fiscales	-
Otros Servicios	-
<b>Total Servicios Profesionales</b>	<b>410.120</b>

(\*) 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.

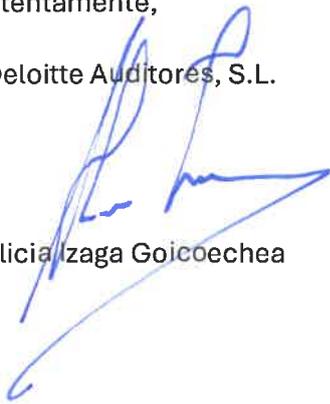
Tenemos diseñados e implantados políticas y procedimientos internos dirigidos a proporcionar una seguridad razonable del mantenimiento de nuestra independencia. Estos procedimientos incluyen aquellos dirigidos a identificar y evaluar amenazas que puedan surgir de circunstancias relacionadas con entidades 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](http://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
<b>Total</b>	<b>42.520</b>

### Servicios Fiscales

Descripción	Honorarios en Euros
-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>

### Otros Servicios

Descripción	Honorarios en Euros
-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>

## 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"> <li>➤ El servicio ha sido aprobado por el Comité de Auditoría.</li> <li>➤ 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.</li> <li>➤ El equipo de auditoría de Neinor Homes, S.A. es diferente al equipo que ofrecía este servicio.</li> </ul>