

INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE NEINOR HOMES, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE REDUCCIÓN DE SU CAPITAL SOCIAL MEDIANTE LA AMORTIZACIÓN DE ACCIONES PROPIAS INCLUIDA EN EL PUNTO SÉPTIMO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS 2021

1. OBJETO DEL INFORME

Este informe se formula por el Consejo de Administración de Neinor Homes, S.A. (la "**Sociedad**"), de conformidad con lo previsto en los artículos 286 y 318 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la "**Ley de Sociedades de Capital**"), para justificar la propuesta de reducción de capital social mediante amortización de acciones propias existentes en autocartera que se somete a la aprobación de la Junta General ordinaria de accionistas bajo el punto Séptimo de su orden del día (la "**Reducción de Capital**").

En virtud de los referidos artículos, el Consejo de Administración debe formular un informe con la justificación de la propuesta que se somete a la Junta General, en la medida en que la Reducción de Capital supone la modificación del artículo de los estatutos sociales que fija el capital social.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

De conformidad con la política de retribución al accionista prevista, entre otros, en el plan de negocio 2019-2021 comunicado al mercado mediante hecho relevante de 8 de abril de 2019, el Consejo de Administración considera conveniente reducir el capital social mediante la amortización de acciones propias de la Sociedad por los motivos expuestos en el presente informe.

En particular, tal y como se indica en la referida comunicación, la Sociedad tiene establecida una política de retribución a los accionistas basada en los siguientes dos objetivos:

2.1 Reparto del exceso de caja

En relación con el este objetivo, la Junta General ordinaria de accionistas celebrada el 1 de abril de 2020 aprobó, bajo el punto sexto de su orden del día, el reparto de un dividendo con cargo a la reserva de prima de emisión y/o a otras reservas distribuibles por importe máximo de 40 millones de euros, pagadero en una o varias veces durante los años 2020 y 2021, así como delegar en el Consejo de Administración la facultad de determinar, en su caso, el importe y la fecha de cada distribución durante el referido período, siempre atendiendo el importe máximo global señalado.

En este sentido, y debido a la incertidumbre creada como consecuencia de la irrupción de la enfermedad SARS-CoV-2, el Consejo de Administración consideró conveniente retrasar la ejecución de la distribución aprobada. No obstante, tras el cierre del ejercicio 2021, y tomando en consideración los resultados alcanzados por la Sociedad durante dicho período, el Consejo de Administración acordó el 7 de enero de 2021, con base en la delegación referida en el párrafo anterior, proceder al reparto de un dividendo en efectivo con cargo prima de emisión por importe de 0,5 euros brutos por cada acción de la Sociedad con derecho a percibirlo.

Se hace constar que está previsto que dicho dividendo sea abonado el 2 de marzo de 2021.

2.2 Recompra de acciones

En relación con el este objetivo, la Junta General ordinaria de accionistas celebrada el 1 de abril de 2020 aprobó, bajo el punto decimosexto de su orden del día, autorizar al Consejo de Administración, en los términos más amplios posibles, para que llevase a cabo, directa o indirectamente, y en la medida que lo estimase conveniente en atención a las circunstancias, la adquisición derivativa de acciones de la Sociedad dentro de los límites legales existentes en cada momento, previendo expresamente la posibilidad de que el Consejo de Administración pudiera destinar las acciones adquiridas a su amortización.

La amortización de acciones propias es un instrumento al que recurren habitualmente las sociedades cotizadas para, entre otros objetivos, contribuir al mantenimiento del beneficio por acción de la Sociedad. Consecuentemente, tomando en consideración el nivel actual de autocartera de la Sociedad, su política retributiva y la potencial incorporación al capital de la Sociedad de nuevos accionistas con ocasión de la ejecución de la fusión por absorción de Quabit Inmobiliaria, S.A. que se somete a la misma Junta General ordinaria que ha de resolver sobre la Reducción de Capital, el Consejo de Administración considera que la Reducción de Capital es la decisión más ventajosa para los actuales accionistas de la Sociedad para incrementar el valor liquidativo por acción de las acciones restantes, así como el beneficio por acción.

Por ello, el Consejo de Administración ha decidido proponer a la Junta General ordinaria de accionistas la Reducción de Capital. En caso de que la Reducción de Capital sea finalmente aprobada, está previsto que se amorticen las acciones propias de la Sociedad en autocartera, con la correspondiente reducción del capital social en la cuantía que corresponde al valor nominal de dichas acciones. La

totalidad de las acciones propias a amortizar se encuentran en autocartera a fecha de emisión del presente informe.

3. PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA REDUCCIÓN DE CAPITAL

Se propone reducir el capital social en una cuantía de 46.156.080 euros, mediante la amortización de 4.615.608 acciones propias, de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, representativas de aproximadamente un 5,84% del capital social de la Sociedad, que han sido adquiridas por la Sociedad al amparo de las correspondientes autorizaciones de la Junta General de accionistas de la Sociedad y con estricto cumplimiento de los límites previstos en la Ley de Sociedades de Capital y demás normativa aplicable.

Asimismo, en caso de resultar aprobado el referido acuerdo de Reducción de Capital, se procedería a modificar el artículo de los estatutos sociales que fija el capital social, a fin de que refleje la nueva cifra de capital y el nuevo número de acciones en circulación (una vez deducidas las acciones propias cuya amortización se propone).

Se hace constar que la Reducción de Capital no entrañaría devolución de aportaciones por ser la Sociedad la titular de las acciones amortizadas. La Reducción de Capital se realizaría con cargo a la cifra del capital social, sin que se produzca la constitución de una reserva en los términos descritos en el artículo 335 c) de la Ley de Sociedades de Capital.

Consecuentemente, de conformidad con el artículo 334 de la Ley de Sociedades de Capital, los acreedores de la Sociedad cuyos créditos hayan nacido antes de la fecha del último anuncio del acuerdo de Reducción de Capital, no hayan vencido en ese momento y hasta que se les garanticen tales créditos tendrán el derecho de oponerse a la Reducción de Capital.

La finalidad de esta reducción de capital social es amortizar acciones propias.

También se propone que la Junta General ratifique las actuaciones realizadas hasta la fecha por el Consejo de Administración en relación con la recompra de las acciones a amortizar y faculte a los miembros del Consejo de Administración, a su Presidente, al Consejero Delegado y a la Secretaria no miembro del Consejo de Administración para que cualquiera de ellos pueda ejecutar el acuerdo de Reducción de Capital con carácter previo al otorgamiento de la escritura de fusión cuya aprobación se somete a la misma Junta General de accionistas de la Sociedad que debe decidir sobre la Reducción de Capital, pudiendo determinar aquellos extremos que no hayan sido fijados expresamente en el

acuerdo de reducción o que sean consecuencia de él, y adoptar los acuerdos, publicar los anuncios, realizar las actuaciones y otorgar los documentos públicos o privados que sean necesarios o convenientes para la más completa ejecución de la Reducción de Capital.

4. PROPUESTA DE ACUERDO

La propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la Junta General ordinaria de accionistas de la Sociedad es la siguiente:

“Examen y aprobación, en su caso, de una reducción de capital mediante la amortización de 4.615.608 acciones propias, y consiguiente modificación del artículo 5º de los Estatutos Sociales

Reducir el capital social de Neinor Homes, S.A. (la “Sociedad”) en una cuantía de 46.156.080,00 euros, mediante la amortización de 4.615.608 acciones propias, de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, representativas de aproximadamente un 5,84% del capital social de la Sociedad, que han sido adquiridas por la Sociedad al amparo de las correspondientes autorizaciones de la junta general de accionistas de la Sociedad y con estricto cumplimiento de los límites previstos en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “LSC”) y demás normativa aplicable (la “Reducción de Capital”).

La Reducción de Capital deberá ejecutarse con carácter previo al otorgamiento de la escritura en virtud de la cual se formalice la fusión cuya aprobación se somete a esta Junta General bajo el punto Octavo del orden del día y, en todo caso, una vez finalice el plazo que, para el ejercicio del derecho de oposición de los acreedores recogido en el artículo 334 de la LSC, establece el artículo 336 de la citada norma.

Una vez ejecutada la Reducción de Capital, se procederá a la modificación del artículo 5 de los estatutos sociales de la Sociedad, relativo al capital social, a los efectos de que refleje la cifra de capital y el número de acciones en circulación resultantes de la ejecución de la Reducción de Capital.

La Reducción de Capital no entraña devolución de aportaciones a los accionistas por ser la propia Sociedad la titular de las acciones que se amortizarán, y se realizará con cargo a la cifra del capital social, sin que se produzca la constitución de una reserva en los términos descritos en el artículo 335 c) de la LSC. Consecuentemente, de conformidad con el artículo 334 de la LSC, los acreedores de la Sociedad cuyos créditos hayan nacido antes de la fecha del último anuncio del acuerdo de Reducción de Capital, no hayan vencido en ese momento y hasta que se les garanticen tales créditos tendrán el derecho de oponerse a la Reducción de Capital.

La finalidad de esta reducción de capital social es amortizar acciones propias.

El balance que sirve de base para la aprobación de la reducción de capital es el cerrado a 31 de diciembre de 2020, que ha sido previamente verificado por los auditores de cuentas de la Sociedad, Deloitte, S.L., con fecha 24 de febrero de 2021 y aprobado por la Junta General de la Sociedad en virtud del punto 1 del orden del día.

En consecuencia, el artículo 5º de los estatutos sociales de la Sociedad quedará redactado como sigue:

“Artículo 5.- Acciones y Capital social

El capital social es de SETECIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA EUROS (743.894.260 €). Está dividido en SETENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTAS OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTAS VEINTISÉIS (74.389.426) acciones, de DIEZ EUROS (10 €) de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie. Todas las acciones se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas y otorgan a sus titulares los mismos derechos.

La Sociedad podrá acordar la emisión de acciones sin derecho de voto en los términos y con los derechos contemplados en la Ley de Sociedades de Capital y demás normativa aplicable.”

Se acuerda asimismo ratificar las actuaciones realizadas hasta la fecha por el Consejo de Administración en relación con la recompra de las acciones a amortizar en virtud del presente acuerdo y facultar solidariamente al Presidente del Consejo de Administración, al Consejero Delegado, a los demás miembros del Consejo y a la Secretaria no miembro del Consejo de Administración para que cualquiera de ellos, indistintamente, y con toda la amplitud que fuera necesaria en derecho, proceda a la ejecución de este acuerdo, pudiendo determinar aquellos extremos que no hayan sido fijados expresamente en este acuerdo o que sean consecuencia de él. En particular, y a título meramente ilustrativo, se acuerda delegar solidariamente en las referidas personas, con toda la amplitud que fuera necesaria en derecho, las siguientes facultades:

- (a) declarar cerrada y ejecutada la Reducción de Capital y establecer cualesquiera otras circunstancias precisas para llevarlo a efecto;*
- (b) señalar la fecha en que el acuerdo así adoptado de reducir el capital social deba llevarse a efecto, en todo caso dentro del plazo máximo de seis meses a contar desde su aprobación.*
- (c) llevar a cabo la publicación de los anuncios legalmente exigidos, en los términos aquí acordados;*
- (d) dar nueva redacción al artículo de los estatutos sociales que fija el capital social para que refleje la cifra resultante tras la ejecución de la Reducción de Capital;*
- (e) declarar el transcurso del plazo de oposición de acreedores previsto en la LSC, así como, en su caso, atender al ejercicio del derecho de oposición de aquellos acreedores que pudieran ejercitarlo en los términos previstos en la Ley;*
- (f) realizar cuantas actuaciones fueran necesarias o convenientes para ejecutar y formalizar la Reducción de Capital ante cualesquiera entidades y organismos públicos o privados, españoles o extranjeros, incluidas las de declaración, complemento o subsanación de defectos u omisiones que pudieran impedir u obstaculizar la plena efectividad del presente acuerdo; y*

- (g) *realizar los trámites y actuaciones que sean necesarios, y presentar los documentos que sean precisos, ante los organismos competentes para que, una vez se haya producido la amortización de las acciones de la Sociedad, el otorgamiento de la escritura correspondiente a la Reducción de Capital y su inscripción en el Registro Mercantil, se produzca la exclusión de la negociación de las acciones amortizadas en las Bolsas de Valores de Bilbao, Madrid, Barcelona y Valencia, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) y la cancelación de los correspondientes registros contables en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal (Iberclear).*
- (h) *comparecer ante el notario de su elección y elevar a escritura pública el acuerdo de reducción de capital y modificación de estatutos, así como realizar cuantas actuaciones sean precisas y aprobar y formalizar cuantos documentos públicos y privados resulten necesarios o convenientes para la plena efectividad del acuerdo en cualquiera de sus aspectos y contenidos y, en especial, para subsanar, aclarar, interpretar, completar, precisar, o concretar, en su caso, el acuerdo adoptado y, en particular, subsanar los defectos, omisiones o errores que pudieran apreciarse en la calificación verbal o escrita del Registro Mercantil.”*

En Bilbao, a 24 de febrero de 2021