

23 de febrero 2022

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 de Neinor Homes, S.A. y consolidadas de Neinor Homes, S.A. y sociedades dependientes (Grupo Neinor Homes), para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, 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.
2. Los honorarios cargados a Neinor Homes, S.A. y a sus entidades vinculadas, desglosados por concepto, tanto por servicios de auditoría como por servicios distintos de la auditoría, durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 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 (*)	255.000
Otros servicios de Verificación	137.000
Total servicios de Auditoría y Relacionados	392.000
Servicios Fiscales	3.750
Otros Servicios	226.500
Total Servicios Profesionales	622.250

(*) Incluye los honorarios relativos a la revisión limitada de los estados financieros consolidados del Grupo a 30.06.2021, que ascendieron a 25 miles de euros.

El detalle individualizado de los epígrafes "Otros servicios de verificación", "Servicios fiscales" y de "Otros Servicios" se recoge 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 pudieran suponer causa de incompatibilidad, asimismo, se han aplicado las medidas de salvaguarda necesarias para eliminar o reducir hasta un grado aceptablemente bajo la única situación para la que se ha identificado

amenazas a la independencia cuyo efecto pudiera ser significativo. En el anexo 2 de esta comunicación se desglosa esta circunstancia y las medidas de salvaguarda aplicadas.

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,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

DELOITTE, S.L.
Iñigo Úrculo

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
Revisión de la información sobre previsiones o estimaciones contables o los estados proforma en el marco de la publicación de folletos informativos por parte de las entidades emisoras de valores ⁽¹⁾ ⁽²⁾	50.000
Informe de sostenibilidad ⁽¹⁾	29.000
Comfort letters ⁽¹⁾	20.000
Informe del auditor referidos a la información relativa al sistema de control interno sobre la información financiera ⁽¹⁾ (SCIIF)	15.000
Informe anual del experto externo sobre determinadas medidas de prevención de blanqueo de capitales	13.000
Otros informes de procedimientos acordados no relacionados con Ecoembes, covenants o subvenciones ⁽¹⁾	10.000
Total	137.000

(1) Servicios prestados por la sociedad de auditoría, Deloitte, S.L

(2) Servicio exigido por legislación española

Servicios Fiscales

Descripción	Honorarios en Euros
Servicios fiscales relacionados con recursos en vía económico-administrativa	3.750
Total	3.750

Otros Servicios

Descripción	Honorarios en Euros
Servicios profesionales relacionados con el proyecto "Fort"	163.000
Servicios profesionales relacionados con tareas posteriores a la fusión por absorción de Quabit Inmobiliaria, S.A.	60.000
Servicios de formación	3.500
Total	226.500

Anexo 2 – DETALLE DE MEDIDAS DE SALVAGUARDA APLICADAS

Respecto de la amenaza de interés propio derivada de la relación entre los honorarios percibidos por la prestación de servicios ajenos a la auditoría (sin considerar los honorarios percibidos por los servicios prestados ajenos a la auditoría exigidos por la legislación a la entidad auditada), y los servicios de auditoría, desglosados en la página 1 de esta carta de confirmación de independencia, les informamos que la misma queda mitigada sustancialmente por los siguientes factores:

1. El importe de los servicios distintos de los de auditoría llevados a cabo por Deloitte, S.L, representan aproximadamente un 29% de los servicios de auditoría, por lo que en relación con la amenaza de interés propio, las relaciones de la sociedad de auditoría representan un porcentaje bajo. Asimismo, estos servicios prestados por Deloitte, S.L., que son básicamente de emisión de una comfort letter, procedimientos acordados, informe de sostenibilidad, blanqueo de capitales y SCIIF, son todos ellos servicios que es práctica habitual que lo preste el auditor de cuentas.
2. No se ha superado el límite del 70% en relación con la prohibición del artículo 4.2 del Reglamento (UE) nº 537/2014.
3. El socio de auditoría firmante no será evaluado o recibirá una compensación, bono o cualquier otro tipo de incentivo económico por la venta de los servicios ajenos a la auditoría desglosados en esta confirmación. Su evaluación en relación con estos servicios sólo se produce si ha participado en su prestación y se realizará en base a la calidad técnica demostrada en su ejecución.
4. No hay ningún honorario, por ningún tipo de servicio, que sea contingente.
5. Los miembros del encargo de auditoría, así como las personas con capacidad de influencia en el resultado final de la auditoría no han participado en la prestación de "Otros servicios" o los "Servicios fiscales". Es decir, los responsables de la prestación de estos servicios no han tenido capacidad de influencia alguna en el resultado final de la auditoría.
6. Los servicios ajenos a la auditoría han sido aprobados por la Comisión de Auditoría de acuerdo con el artículo 5.4 del Reglamento (UE).
7. De la prestación de los servicios ajenos a la auditoría no se han derivado otras amenazas significativas consideradas a nivel individual y en su conjunto.
8. Se ha desglosado el importe de honorarios en la Nota de la memoria de las cuentas anuales de la sociedad de acuerdo con las normas aplicables.

Adicionalmente a los factores mitigantes indicados anteriormente, los honorarios facturados por todos los conceptos por red Deloitte en España (622 miles de euros) representan menos del 0,1% de los ingresos totales de la misma, por lo que la amenaza de interés propio es prácticamente inexistente en el contexto de la causa de abstención por honorarios percibidos, de acuerdo con el artículo 41 de la Ley 22/2015 de Auditoría de Cuentas.

No obstante lo anterior, aun considerando estos factores mitigantes, se han establecido las siguientes medidas de salvaguarda:

- Las horas de revisión del socio de control de calidad se han incrementado con respecto a la media que es habitual, siendo conocedor de las amenazas derivadas de la proporción de honorarios.
- Tanto el Socio Responsable de Riesgos (RRL) como el Socio Director de la Práctica Profesional (PPD) de Auditoría de Deloitte en España han sido informados.

- El Departamento de Independencia de Deloitte ha estado involucrado en la identificación y evaluación de las amenazas y el establecimiento de medidas de salvaguarda con relación a esta proporción, así como en la redacción de esta confirmación.