

**INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE NEINOR HOMES, S.A. EN
RELACIÓN CON LAS PROPUESTAS DE REDUCCIÓN DE SU CAPITAL SOCIAL CON LA
FINALIDAD DE DEVOLVER APORTACIONES A LOS ACCIONISTAS, MEDIANTE LA
DISMINUCIÓN DEL VALOR NOMINAL DE LAS ACCIONES**

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 las propuestas que se someten a la aprobación de la Junta General Ordinaria de accionistas bajo los puntos Séptimo y Octavo de su orden del día relativas a las reducciones de capital social en las cantidades de 13.110.138,42 de euros y 50.000.900,11 de euros, respectivamente, con la finalidad en ambos casos de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la disminución en 0,1639 euros y 0,6251 euros, respectivamente, del valor nominal de las acciones de la Sociedad, de conformidad con lo establecido en el artículo 317 de la Ley de Sociedades de Capital, y las consiguientes y sucesivas modificaciones del artículo 5 de los estatutos sociales de la Sociedad (las “**Reducciones de Capital**”).

En virtud de los referidos artículos, el Consejo de Administración debe formular un informe con la justificación de las propuestas que se someten a la Junta General, en la medida en que las Reducciones de Capital suponen la modificación del artículo de los Estatutos Sociales que fija el capital social.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

La decisión adoptada por el Consejo de Administración de proponer a la Junta General las Reducciones de Capital tiene por finalidad remunerar a los accionistas de la Sociedad mediante la disminución del valor nominal de las acciones de la Sociedad y la consiguiente devolución de las aportaciones realizadas. En definitiva, estas Reducciones de Capital forman parte, junto con la distribución de reservas que somete a la junta bajo el punto Sexto de su orden del día, de los acuerdos relativos a la remuneración al accionista que se proponen a la referida Junta General.

Así, el Consejo de Administración propone distribuir a los accionistas un importe bruto total aproximado de 100 millones de euros en dos momentos durante este ejercicio 2022. En un primer momento, que se

espera tenga lugar en el segundo trimestre del año, se distribuirían aproximadamente 50 millones de euros, con cargo a las reservas prima de emisión y otras aportaciones de socios (36,89 millones de euros) y mediante una reducción del capital social con devolución de aportaciones a los socios (13,11 millones de euros). En un segundo momento, que se espera tenga lugar en el tercer trimestre del año, se distribuirían otros 50 millones de euros, mediante una reducción del capital social con devolución de aportaciones a los socios, que el Consejo de Administración somete a la aprobación de la Junta General Ordinaria de accionistas bajo el punto Octavo de su orden del día. Esta segunda distribución se correspondería con la remuneración ordinaria al accionista del próximo ejercicio (esto es, la que se distribuiría con cargo al ejercicio 2022), cuyo abono el Consejo propone anticipar al tercer trimestre del ejercicio 2022, considerando la visibilidad existente a la fecha sobre las preventas, el nivel de endeudamiento del Grupo y la posición de caja.

Se hace constar que no se produce ningún trato diferenciado entre los accionistas de la Sociedad, al afectar esta reducción de capital social de la misma forma a todas y cada una de las acciones emitidas y que están en circulación.

3. PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LAS REDUCCIONES DE CAPITAL

El artículo 317.1 de la Ley de Sociedades de Capital, al regular las modalidades de reducción de capital, establece que la misma puede tener como finalidad la devolución del valor de las aportaciones, y concreta en su apartado 2 que la reducción podrá realizarse mediante la disminución del valor nominal de las acciones.

De conformidad con lo establecido en el artículo 318.1 de la Ley de Sociedades de Capital, la reducción de capital social habrá de acordarse por la Junta General con los requisitos establecidos para la modificación de los Estatutos Sociales que, para sociedades anónimas, según establece el artículo 286, son la redacción por los administradores del texto íntegro de la propuesta y de un informe escrito con justificación de la misma.

Además de estos requisitos generales, el artículo 318.2 detalla el contenido mínimo que debe reunir el acuerdo que adopte la Junta General, y establece que deberá expresar, como mínimo, la cifra de reducción del capital, la finalidad de la reducción, el procedimiento mediante el cual la Sociedad ha de llevarlo a cabo, el plazo de ejecución y la suma que haya de abonarse, en su caso, a los socios.

A este respecto, la propuesta de reducción del capital social que el Consejo de Administración somete a la Junta General Ordinaria de accionistas incluye el contenido mínimo que al efecto establecen los mencionados artículos de la Ley de Sociedades de Capital. Así, se señala que la cifra de las Reducciones de Capital social propuestas ascienden a la cantidad de 13.110.138,42 de euros y 50.000.900,11 de euros, respectivamente; que la finalidad de las reducciones es la devolución de aportaciones a los socios; que el procedimiento propuesto es la disminución del valor nominal de todas las acciones de la Sociedad en circulación en la cantidad de 0,1639 euros y 0,6251 euros por acción, respectivamente; y la suma que, en su caso, haya de abonar a los accionistas, que coincide con el importe en que se reduciría el valor nominal de las acciones de la Sociedad en circulación para cada una de las Reducciones de Capital, esto es, 0,1639 euros y 0,6251 euros, respectivamente. Las propuestas de acuerdo también recogen el plazo de ejecución de cada una de las Reducciones de Capital.

4. PROPUESTAS DE ACUERDO

Las propuestas de acuerdo que se someten a la aprobación de la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad son las siguientes:

“PUNTO SÉPTIMO DEL ORDEN DEL DÍA

Examen y aprobación, en su caso, de una reducción del capital social en la cantidad de 13.110.138,42 euros con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la disminución en 0,1639 euros del valor nominal de las acciones, y consiguiente modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales

Reducir el capital social de Neinor Homes, S.A. en una cuantía de 13.110.138,42 euros, mediante la disminución en 0,1639 euros del valor nominal de las acciones, con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 317 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobada por el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio (la “LSC”). Como consecuencia de esta reducción, el valor nominal de las acciones pasará de 10,00 euros a 9,8361 euros y la diferencia de 0,1639 euros por acción será entregada a los accionistas de Neinor Homes, S.A.

La ejecución del presente acuerdo de reducción deberá llevarse a cabo dentro del mes siguiente a la finalización del plazo que, para ejercicio del derecho de oposición de los acreedores recogido en el

artículo 334 de la LSC, establece el artículo 336 de la citada norma. No obstante lo anterior, está previsto que la reducción de capital objeto del presente acuerdo sea ejecutada dentro del segundo trimestre del ejercicio 2022.

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.

El balance que sirve de base para la aprobación de la reducción de capital es el cerrado a 31 de diciembre de 2021, que ha sido previamente verificado por los auditores de cuentas de la Sociedad, Deloitte, S.L., con fecha 23 de febrero de 2022 y aprobado por la Junta General de la Sociedad en virtud del punto primero del orden del día.

Una vez ejecutada la reducción de capital objeto del presente acuerdo, se procederá a la modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales, relativo al capital social, a los efectos de que refleje la cifra de capital y el número de acciones en circulación resultantes. En consecuencia, el artículo 5 de los Estatutos Sociales quedará redactado como sigue: “El capital social es de SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y UN EUROS CON CINCUENTA Y SIETE MIL SESENTA Y DOS DIEZMILÉSIMOS DE EURO (786.776.281,5762 €). Está dividido en SETENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTAS OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTAS CUARENTA Y DOS (79.988.642) acciones, de NUEVE EUROS CON OCHO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y UN DIEZMILÉSIMOS DE EURO (9,8361 €) 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.”

La cantidad de 0,1639 euros por acción será satisfecha a los accionistas conforme a las disposiciones vigentes para las entidades depositarias y a través de los medios que la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear), pone a disposición de las entidades participantes.

Asimismo, se acuerda facultar solidariamente al Consejo de Administración (con expresas facultades

de sustitución), 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:

- (i) ampliar y desarrollar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones de la reducción en todo lo no previsto en él y, en particular, la fecha exacta en que se hará efectiva la devolución de las aportaciones de los accionistas;
- (ii) llevar a cabo todos los actos necesarios a efectos de cumplir los requisitos que establece la LSC, el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobada por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, el Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre, sobre compensación, liquidación y registro de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta, sobre el régimen jurídico de los depositarios centrales de valores y de las entidades de contrapartida central y sobre requisitos de transparencia de los emisores de valores admitidos a negociación en un mercado secundario oficial y demás normas aplicables;
- (iii) llevar a cabo los actos y trámites necesarios a fin de obtener los consentimientos y autorizaciones que se precisen para la plena efectividad de este acuerdo;
- (iv) realizar en nombre de la Sociedad cualquier actuación, declaración o gestión que se requiera ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”), la Agencia Nacional de Codificación de Valores, la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear), las Sociedades Rectoras de las Bolsas, el Servicio de Liquidación y Compensación de Valores y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, español o extranjero, en relación con la reducción de capital objeto del presente acuerdo;
- (v) modificar el artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital social, adaptándolo a la nueva cifra de capital y al nuevo valor nominal de las acciones;
- (vi) redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes en relación con la

presente reducción de capital social;

- (vii) otorgar en nombre de la Sociedad cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes para la reducción de capital;*
- (viii) subsanar, aclarar, interpretar, precisar o complementar el presente acuerdo, o los que se produjeran en cuantas escrituras o documentos se otorgasen en ejecución del mismo y, en particular, cuantos defectos, omisiones o errores, de fondo o de forma, impidieran el acceso del presente acuerdo y de sus consecuencias al Registro Mercantil, los registros oficiales de la CNMV o cualesquiera otros; y*

en general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para la mejor ejecución del presente acuerdo y la efectiva reducción de capital.”

“ PUNTO OCTAVO DEL ORDEN DEL DÍA

Examen y aprobación, en su caso, de una reducción del capital social en la cantidad de 50.000.900,11 euros con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la disminución en 0,6251 euros del valor nominal de las acciones, y consiguiente modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales

Reducir el capital social de Neinor Homes, S.A. en una cuantía de 50.000.900,11 euros, mediante la disminución en 0,6251 euros del valor nominal de las acciones, con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 317 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobada por el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio (la “LSC”). Como consecuencia de esta reducción, y tomando en consideración la reducción del valor nominal prevista en el punto Séptimo anterior del orden del día, el valor nominal de las acciones pasará de 9,8361 euros a 9,2110 euros y la diferencia de 0,6251 euros por acción será entregada a los accionistas de Neinor Homes, S.A.

La ejecución del presente acuerdo de reducción deberá llevarse a cabo tras la ejecución de la reducción de capital prevista en el punto Séptimo anterior del orden del día y dentro del mes siguiente a la finalización del plazo que, para ejercicio del derecho de oposición de los acreedores recogido en el artículo 334 de la LSC, establece el artículo 336 de la citada norma. No obstante lo anterior, está

previsto que la reducción de capital objeto del presente acuerdo sea ejecutada dentro del tercer trimestre del ejercicio 2022.

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.

El balance que sirve de base para la aprobación de la reducción de capital es el cerrado a 31 de diciembre de 2021, que ha sido previamente verificado por los auditores de cuentas de la Sociedad, Deloitte, S.L., con fecha 23 de febrero de 2022 y aprobado por la Junta General de la Sociedad en virtud del punto primero del orden del día.

Una vez ejecutada la reducción de capital objeto del presente acuerdo, se procederá a la modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales, relativo al capital social, a los efectos de que refleje la cifra de capital y el número de acciones en circulación resultantes. En consecuencia, y tomando en consideración la previa ejecución de la reducción de capital prevista en el punto Séptimo anterior del orden del día, el artículo 5 de los Estatutos Sociales quedará redactado como sigue: “El capital social es de SETECIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y UN EUROS CON CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS MILÉSIMOS DE EURO (736.775.381,462 €). Está dividido en SETENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTAS OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTAS CUARENTA Y DOS (79.988.642) acciones, de NUEVE EUROS CON DOSCIENTOS ONCE MILÉSIMOS DE EURO (9,211 €) 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.”

La cantidad de 0,6251 euros por acción será satisfecha a los accionistas conforme a las disposiciones vigentes para las entidades depositarias y a través de los medios que la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear), pone a disposición de las entidades participantes.

Asimismo, se acuerda facultar solidariamente al Consejo de Administración (con expresas facultades

de sustitución), 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:

- (i) ampliar y desarrollar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones de la reducción en todo lo no previsto en él y, en particular, la fecha exacta en que se hará efectiva la devolución de las aportaciones de los accionistas;
- (ii) llevar a cabo todos los actos necesarios a efectos de cumplir los requisitos que establece la LSC, el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobada por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, el Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre, sobre compensación, liquidación y registro de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta, sobre el régimen jurídico de los depositarios centrales de valores y de las entidades de contrapartida central y sobre requisitos de transparencia de los emisores de valores admitidos a negociación en un mercado secundario oficial y demás normas aplicables;
- (iii) llevar a cabo los actos y trámites necesarios a fin de obtener los consentimientos y autorizaciones que se precisen para la plena efectividad de este acuerdo;
- (iv) realizar en nombre de la Sociedad cualquier actuación, declaración o gestión que se requiera ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”), la Agencia Nacional de Codificación de Valores, la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear), las Sociedades Rectoras de las Bolsas, el Servicio de Liquidación y Compensación de Valores y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, español o extranjero, en relación con la reducción de capital objeto del presente acuerdo;
- (v) modificar el artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital social, adaptándolo a la nueva cifra de capital y al nuevo valor nominal de las acciones;
- (vi) redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes en relación con la

presente reducción de capital social;

- (vii) otorgar en nombre de la Sociedad cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes para la reducción de capital;*
- (viii) subsanar, aclarar, interpretar, precisar o complementar el presente acuerdo, o los que se produjeran en cuantas escrituras o documentos se otorgasen en ejecución del mismo y, en particular, cuantos defectos, omisiones o errores, de fondo o de forma, impidieran el acceso del presente acuerdo y de sus consecuencias al Registro Mercantil, los registros oficiales de la CNMV o cualesquiera otros; y*

en general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para la mejor ejecución del presente acuerdo y la efectiva reducción de capital.”

En Bilbao, a 23 de febrero de 2022