

De conformidad con lo previsto en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, Neinor Homes, S.A. (“**Neinor**” o la “**Sociedad**”) comunica la siguiente

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

En línea con lo previsto en el plan estratégico de la Sociedad para el período 2023-2027 publicado el 28 de marzo de 2023, se informa del acuerdo alcanzado entre Neinor y GS Vasa Invest, S.L.U., sociedad íntegramente participada por fondos gestionados por Stoneshield GP S.à r.l., sociedad perteneciente a su vez al mismo grupo que Stoneshield Holding, S.à r.l. (“**Stoneshield**”), para desarrollar, a través de una joint venture (la “**JV**”), una promoción inmobiliaria en Marbella (España) destinada al segmento residencial de alta gama. El cierre de la operación está sujeto al cumplimiento de determinadas condiciones suspensivas habituales en este tipo de operaciones.

En el marco de la referida promoción, está prevista la construcción de un total de 262 viviendas, distribuidas en una superficie residencial edificable de más de 60.000 m², además de otras instalaciones.

La JV está participada por Stoneshield y Neinor en un 70% y un 30%, respectivamente. Además, Neinor actuará como *delivery partner manager*, supervisando el diseño del proyecto, la concesión de las licencias y su construcción.

Neinor y Stoneshield seguirán explorando nuevas oportunidades de inversión y promoción en el mercado inmobiliario español en los próximos meses.

En Madrid, a 17 de abril de 2026

Informe de la Comisión de Auditoría y Control relativo a la operación vinculada I/2026 (análisis de coinversión mediante JV con Stoneshield)

Para: Consejo de Administración
De: Comisión de Auditoría y Control
Fecha: 25/02/2026
Re: Análisis de coinversión mediante JV con Stoneshield

En relación con la operación de coinversión a través de una joint venture (JV) con Stoneshield, la Comisión de Auditoría y Control (la "Comisión") emite el presente informe, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 529 duovicies.3 de la Ley de Sociedades de Capital.

El presente informe se ha elaborado sobre la base del análisis realizado por la Dirección de GRC (Gobierno, Riesgo y Cumplimiento) y Auditoría Interna, cuyos resultados la Comisión hace suyos.

1. Identidad de la parte vinculada, naturaleza de la operación y relación con la parte vinculada

La operación consiste en la coinversión, junto con Stoneshield, accionista significativo de Neinor Homes, en un vehículo de inversión (JV) para el desarrollo del activo "Río Real" (Marbella), mediante una estructura de participación del 70% (Stoneshield) y 30% (Neinor Homes).

La operación tiene la consideración de operación vinculada, por las siguientes razones:

- 1) D. Juan Pepa y D. Felipe Morenés son socios fundadores y Managing Partners de Stoneshield Capital, entidad que ostentará el control y participación mayoritaria en la JV.
- 2) Stoneshield Capital está controlada por Stoneshield Holding S.à r.l., que a 31 de diciembre de 2025 ostentaba indirectamente el 18,627% de los derechos de voto de Neinor Homes a través de Stoneshield Southern Real Estate Holding II S.à r.l.
- 3) D. Juan Pepa y D. Felipe Morenés son miembros del Consejo de Administración de Neinor Homes.

2. Fecha y valor o importe de la contraprestación de la operación

La operación contempla:

- Una inversión total en el proyecto estimada en 150 millones de euros.
- Stoneshield contará con una participación del 70%, mientras que Neinor retendrá el 30% restante mediante la aportación del activo desde su balance.
- El proyecto contempla unos ingresos estimados superiores a 600 millones de euros en los próximos 5 años.

3. Procedimiento seguido y salvaguarda de la independencia

La operación ha sido analizada con el objeto de evaluar su razonabilidad económica, adecuación estratégica y beneficios para Neinor Homes, en el marco de las operaciones vinculadas y conflictos de interés.

El análisis ha sido realizado por la función de GRC (Gobierno, Riesgo y Cumplimiento) y Auditoría Interna, conforme a los principios de independencia, transparencia, condiciones de mercado, igualdad de trato y protección del interés social y de los accionistas minoritarios.

Asimismo, se han establecido los protocolos necesarios para salvaguardar la independencia de la operación, por lo que los Consejeros afectados por el potencial conflicto de interés:

- No han tenido acceso a la información.
- No han participado en la deliberación ni votación.

4. Trabajo realizado y contraste de mercado

En el marco del análisis de la operación:

- Se ha comprobado que se ha llevado a cabo un proceso competitivo de búsqueda de inversores.
- Se han comparado las ofertas recibidas, concluyéndose que la propuesta de Stoneshield es la más favorable en términos agregados.
- Se han contrastado datos internos de la compañía:
 - Precios, información contable y Estudios de Viabilidad.
 - Valoraciones independientes.
 - Operaciones comparables de mercado, así como operaciones con otros inversores.
 - Estimaciones aportadas por el área de Negocio en relación con ingresos, costes y ritmos de venta.

Todo ello con el objetivo de verificar que la operación se realiza en condiciones de mercado y en beneficio de la Sociedad.

5. Conclusión

Del análisis realizado se concluye que:

- ✓ En relación con la existencia de conflicto de interés: la operación tiene la consideración de operación vinculada conforme a la normativa interna aplicable (más exigente que la normativa legal vigente), habiéndose seguido el procedimiento establecido en la Política de Conflictos de Interés y Operaciones Vinculadas.
- ✓ En relación con el principio de igualdad de trato: se ha verificado que el proceso se ha desarrollado con objetividad e imparcialidad, de conformidad con los procedimientos habituales de la Sociedad para la elaboración del modelo financiero y el análisis de viabilidad aplicados a cualquier tercero independiente, sin identificarse condiciones económicas o contractuales menos favorables para Neinor respecto a las ofrecidas en el proceso de búsqueda de inversores analizado.
- ✓ En relación con la razonabilidad económica: el precio de transmisión del activo es superior a la valoración independiente disponible, la estructura financiera se sitúa dentro de parámetros de mercado y las hipótesis comerciales no se basan en escenarios excesivamente optimistas, si bien están sujetas a las incertidumbres inherentes a cualquier desarrollo inmobiliario.
- ✓ En relación con el beneficio para Neinor Homes: la operación permite la cristalización de valor del activo, la optimización del capital comprometido y el mantenimiento de exposición al potencial de revalorización mediante la participación en la JV y la obtención de honorarios de gestión, siendo coherente con la estrategia de coinversión de la Sociedad.

- ✓ En consecuencia, se considera que la operación presenta condiciones económicas y contractuales razonables, resulta positiva para la Sociedad y es beneficiosa para el conjunto de sus accionistas, sin que suponga perjuicio alguno para los accionistas que no participan en la operación.

6. Aprobación de la operación

La operación, soportada por los correspondientes informes de negocio y de GRC y Auditoría Interna, ha sido:

- Aprobada por la Comisión de Auditoría y Control.
- Aprobada posteriormente por el Consejo de Administración.

En Madrid, a 25 de febrero de 2026.

Alfonso Rodés Vilà

Presidente de la Comisión de Auditoría y Control