

**ESTE DOCUMENTO Y CUALQUIER DOCUMENTACIÓN QUE LO ACOMPAÑA O QUE SE INCORPORA POR REFERENCIA ES IMPORTANTE Y REQUIERE SU ATENCIÓN INMEDIATA.**

Este documento no es un folleto en el sentido del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017 (el "**Reglamento (UE) 2017/1129**"), y constituye el "documento de exención" de Realía Business, S.A. ("**Realía**", la "**Sociedad**" o el "**Emisor**", junto con sus sociedades dependientes, el "**Grupo**" o el "**Grupo Realía**") a los efectos del Reglamento Delegado (UE) 2021/528 de la Comisión de 16 de diciembre de 2020, con información descriptiva de la Fusión (tal y como se define más adelante) y de sus consecuencias para el Emisor conforme a lo establecido en el artículo 1.5.f) del Reglamento (UE) 2017/1129 (el "**Documento de Exención**"). El Documento de Exención no requiere la aprobación de la autoridad competente prevista en el artículo 20 del Reglamento (UE) 2017/1129 y, por lo tanto, no ha sido aprobado por ninguna autoridad. El Documento de Exención está disponible en la página web corporativa de la Sociedad ([www.realia.es](http://www.realia.es)).



**REALIA BUSINESS, S.A.**

La operación a la que se refiere el Documento de Exención es la fusión inversa por absorción de FCYC, S.A. ("**FCYC**"), como sociedad absorbida, por Realía, como sociedad absorbente, produciéndose la extinción, vía disolución sin liquidación, de FCYC, y el traspaso en bloque a título universal de todo su patrimonio a Realía, que adquirirá por sucesión universal todos los derechos y obligaciones de FCYC (la "**Fusión**"). La Fusión se llevará a cabo en los términos previstos en el Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, en lo que se refiere a la transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles (el "**RDL 5/2023**").

A resultas de la Fusión, los accionistas de FCYC recibirán en canje por su participación en FCYC acciones existentes y de nueva emisión de Realía. El tipo de canje de las acciones de Realía y FCYC, como entidades participantes en la Fusión (cada una de ellas, una "**Entidad Participante**" y, conjuntamente, las "**Entidades Participantes**") será de 19,916 acciones de Realía, de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas, por cada (1) acción de FCYC, de 1 euro de valor nominal cada una. Realía atenderá dicho canje mediante la entrega a los accionistas de FCYC, por cada una de las acciones de FCYC, de un lado, de 9,362 acciones ordinarias ya existentes de Realía, de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas, actualmente titularidad de FCYC (619.577.397 acciones representativas del 76,39% del capital social de Realía) que, a resultas de la Fusión, pasarán a integrar el patrimonio de Realía, y, de otro lado, de 10,554 acciones ordinarias de nueva emisión de Realía, de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a la misma clase y serie que las acciones de Realía actualmente en circulación (las "**Acciones Nuevas**"), en ambos casos por cada (1) acción de FCYC, de 1 euro de valor nominal cada una, de la que se sea titular.

No se prevé compensación complementaria en efectivo. A los efectos de atender el canje mediante la entrega de las Acciones Nuevas, Realía realizará un aumento de capital por el importe necesario para hacer frente al canje de las acciones de FCYC mediante la emisión y puesta en circulación del número necesario de Acciones Nuevas. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 304.2 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**"), no habrá derecho de suscripción preferente de los accionistas de Realía en el referido aumento de capital, estando reservada la suscripción de las Acciones Nuevas a los titulares de acciones de FCYC.

El número máximo de Acciones Nuevas de Realía a emitir para atender el canje de la Fusión ascenderá a la cantidad de 698.499.022 acciones ordinarias de Realía de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas, lo que representará un aumento de capital por un importe nominal máximo total de 167.639.765,28 euros. El importe del aumento de capital podría disminuir en función de la autocartera de FCYC o de Realía, así como de las acciones de FCYC que, en su caso, tenga Realía en el momento de ejecutarse la Fusión.

Realía solicitará la admisión a negociación de las Acciones Nuevas que emitan para atender el canje de la Fusión en las Bolsas de Valores de Barcelona y Madrid, así como su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE), cumpliendo para ello todos los trámites legalmente necesarios.

La Fusión fue anunciada al mercado mediante la publicación por la Sociedad el 13 de mayo de 2025 de la correspondiente comunicación de "información privilegiada" (IP) en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "**CNMV**") ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)) (núm. registro oficial 2744) y en la página web corporativa de la Sociedad ([www.realia.es](http://www.realia.es)).

**La divulgación, publicación o distribución del Documento de Exención en jurisdicciones distintas a España puede estar restringida por la ley y, por consiguiente, toda persona que esté sujeta a las leyes de cualquier jurisdicción que no sean las de España debe informarse y observar los requisitos aplicables.**

21 de mayo de 2025

## INFORMACIÓN IMPORTANTE

El Documento de Exención no ha sido objeto de aprobación o registro por parte de la CNMV ni de ninguna otra autoridad supervisora en ninguna otra jurisdicción. En todo caso, el Documento de Exención se encuentra sometido al Derecho español aplicable en el momento de su publicación y no se dirige a ninguna persona física o jurídica residente en otras jurisdicciones.

En particular, las acciones ordinarias de Realia y las Acciones Nuevas no se han registrado ni se registrarán de conformidad con la Ley de Valores de los Estados Unidos de América (*U.S. Securities Act of 1933*) en su redacción actual, o con cualquier autoridad reguladora de valores de cualquier estado o jurisdicción de los Estados Unidos de América, y no pueden ser ofrecidas o vendidas en los Estados Unidos de América, salvo en virtud de una exención aplicable de los requisitos de registro de dicha Ley.

**LA DIVULGACIÓN, DISTRIBUCIÓN O PUBLICACIÓN DEL DOCUMENTO DE EXENCIÓN EN JURISDICCIONES DISTINTAS A ESPAÑA PUEDE ESTAR RESTRINGIDA POR LA LEY Y, POR CONSIGUIENTE, TODA PERSONA QUE ESTÉ SUJETA A LAS LEYES DE CUALQUIER JURISDICCIÓN QUE NO SEAN LAS DE ESPAÑA DEBE INFORMARSE Y OBSERVAR LOS REQUISITOS APLICABLES.**

La finalidad del Documento de Exención es exclusivamente informativa y no pretende prestar un servicio de asesoramiento financiero, o realizar una oferta de venta, intercambio, adquisición o invitación para adquirir cualquier clase de valores, productos o servicios de Realia o de cualesquiera otras sociedades que se mencionen en el Documento de Exención. Toda persona que en cualquier momento adquiera valores de Realia debe hacerlo solo con base en su propio juicio o por la idoneidad del valor para su propósito, y basándose solamente en la información contenida en la documentación pública elaborada y registrada por Realia, recibiendo asesoramiento si lo considera necesario o apropiado según las circunstancias.

Se advierte expresamente de que el Documento de Exención contiene información obtenida de terceros e información pública, cuya exactitud, veracidad e integridad no se ha comprobado. Ninguno de los administradores, directores o empleados del Grupo Realia están obligados, ya sea implícita o expresamente, a garantizar que esa información sea exacta, precisa, íntegra o completa, a mantenerla actualizada o a corregirla en caso de detectar cualquier carencia, error u omisión. Asimismo, en su reproducción a través de cualquier medio, se podrán introducir las modificaciones que se estimen convenientes u omitir parcial o totalmente los elementos actuales y, en caso de discrepancia con el Documento de Exención, la Sociedad no asume ninguna responsabilidad. Lo expuesto en esta declaración debe ser tenido en cuenta por todas aquellas personas o entidades que puedan tener que adoptar decisiones o elaborar o difundir opiniones relativas a valores emitidos por la Sociedad y, en particular, por los analistas e inversores que tengan acceso al Documento de Exención. Se advierte a todos ellos sobre la necesidad de consultar la documentación e información pública comunicada o registrada por Realia ante la CNMV.

La información incorporada por referencia al Documento de Exención puede contener declaraciones que son, o pueden considerarse, como previsiones de futuro, proyecciones, objetivos, estimaciones y pronósticos, que no han sido verificados por ninguna entidad independiente y, por tanto, no se garantiza ni su exactitud ni su exhaustividad. Las previsiones de futuro, proyecciones, objetivos, estimaciones y pronósticos son generalmente identificables por el uso de palabras como "puede", "hará", "debería", "planear", "esperar", "anticipar", "estimar", "creer", "pretender", "proyectar" o el negativo de estas palabras u otras variaciones o de una terminología comparable. Todas las previsiones y otras afirmaciones que no se refieran a hechos históricos son meras previsiones de futuro que podrían o no producirse, o que podrían materializarse de forma distinta a la prevista. Estas previsiones contemplan riesgos conocidos y desconocidos, incertidumbres y otros factores, que pueden derivar en que los resultados reales, actuación o logros de las Entidades Participantes, o los resultados del sector, sean materialmente diferentes a los esperados. Estos factores, entre otros, hacen referencia a la situación del mercado inmobiliario español, factores macroeconómicos y geopolíticos, cambios regulatorios y legales, incertidumbre en los mercados bursátiles, tipos de cambio y tipos de interés, cambios en la posición financiera o preferencias de los clientes, deudores o contrapartes, surgimiento de nuevas tendencias y demandas, etc. Estos elementos, junto con los factores de riesgo aplicables a Realia entre los que se incluyen los indicados en el Documento de Exención en la sección titulada "*Factores de riesgo*", podrían afectar adversamente al negocio de la entidad resultante de la Fusión y al comportamiento y resultados descritos. Otras variables desconocidas o no previstas, o en las que exista incertidumbre sobre su evolución y sus potenciales impactos, pueden hacer que los resultados difieran materialmente de aquéllos descritos en las previsiones y estimaciones. Estas previsiones se basan en diversas asunciones relativas a las estrategias empresariales presentes y futuras de las Entidades Participantes y al entorno en que esperan operar en el futuro, las cuales quizá no se cumplan. Los estados financieros pasados y tasas de crecimiento anteriores no deben entenderse como una garantía de la evolución, resultados futuros o comportamiento y precio de la acción (incluyendo el beneficio por acción). Debido a estas incertidumbres y riesgos, los destinatarios no deben depositar una confianza indebida en estas previsiones de futuro como una predicción de resultados o beneficios futuros reales. Realia no asume ninguna obligación de actualizar estas previsiones y no hará públicas las revisiones que pueda realizar de éstas o que puedan producirse debido a cualquier cambio en las expectativas del Grupo o para reflejar acontecimientos o circunstancias posteriores a la fecha del Documento de Exención, excepto cuando lo exija la legislación aplicable.

Asimismo, se advierte de que el Documento de Exención contiene información financiera no auditada. De otro lado, el Documento de Exención (que incluye la información incorporada por referencia al Documento de Exención) contiene ciertas Medidas Alternativas de Rendimiento ("**MAR**"), también conocidas por sus siglas en inglés como APMs, *Alternative Performance Measures*) definidas en las Directrices sobre Medidas Alternativas de Rendimiento publicadas por la *European Securities and Markets Authority* (ESMA) el 5 de octubre de 2015 (ESMA/2015/1415) que deben considerarse como información adicional y que, en ningún caso, sustituyen la información elaborada bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (las "**NIIF**"), también conocidas por sus siglas en inglés como "IFRS" (*International Financial Reporting Standards*) y adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) núm. 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo. En particular, la definición y cálculo de las MAR pueden diferir de otras medidas similares calculadas por otras sociedades y, por tanto, podrían no ser comparables. El detalle de las MAR utilizadas, así como la conciliación de ciertos indicadores de gestión con los indicadores presentados en los estados financieros consolidados elaborados bajo las NIIF, puede consultarse en los estados financieros de Realia que han quedado incorporados por referencia al Documento de Exención (véase la sección "*Nota explicativa*"). Por último, la información incorporada por referencia al Documento de Exención puede contener información relativa a la industria y al mercado de las Entidades Participantes o de otro tipo, que proviene de la investigación interna y de las estimaciones de las Entidades Participantes (basadas en el conocimiento y la experiencia de sus equipos directivos sobre el mercado en el que operan), que no ha sido auditada ni revisada por los auditores de las Entidades Participantes. Los destinatarios tampoco deben depositar una confianza indebida en esta información.

## ÍNDICE

NOTA EXPLICATIVA .....	1
I. FACTORES DE RIESGO .....	3
II. DOCUMENTO DE EXENCIÓN .....	8
1. PERSONAS RESPONSABLES DE LA ELABORACIÓN DEL DOCUMENTO DE EXENCIÓN, INFORMACIÓN DE TERCEROS E INFORME PERICIAL .....	8
1.1 Indicación de las personas responsables de la elaboración del documento de exención .....	8
1.2 Declaración de responsabilidad.....	8
1.3 Declaración o informe pericial.....	8
1.4 Información obtenida de un tercero .....	8
1.5 Declaraciones reglamentarias .....	8
2. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR Y SOBRE LA SOCIEDAD ABSORBIDA.....	9
(A) <i>Información sobre Realia como emisor:</i> .....	9
2.1 Información general.....	9
2.2 Descripción empresarial .....	9
2.3 Inversiones.....	10
2.4 Gobierno corporativo .....	11
2.5 Información financiera.....	12
2.6 Procedimientos judiciales y de arbitraje .....	13
2.7 Síntesis de la información comunicada con arreglo al Reglamento (UE) n.º 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo.....	14
(B) <i>Información sobre FCYC como sociedad absorbida:</i> .....	14
2.1 Información general.....	14
2.2 Descripción empresarial .....	15
2.3 Inversiones.....	16
2.4 Gobierno corporativo .....	16
2.5 Información financiera.....	16
2.6 Procedimientos judiciales y de arbitraje .....	17
2.7 Síntesis de la información comunicada con arreglo al Reglamento (UE) n.º 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo.....	18
3. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN .....	18
3.1 Finalidad y objetivos de la operación .....	18
3.2 Condiciones de la operación.....	20
3.3 Factores de riesgo .....	28
3.4 Conflicto de intereses .....	28
3.5 Importe de la oferta .....	28
4. VALORES PARTICIPATIVOS OFERTADOS AL PÚBLICO O ADMITIDOS A COTIZACIÓN EN UN MERCADO REGULADO A EFECTOS DE LA OPERACIÓN. ....	31
4.1 Factores de riesgo .....	31
4.2 Declaración sobre el capital de explotación.....	31
4.3 Información sobre los valores participativos que van a ofertarse y/o admitirse a cotización .....	31
4.4 Modalidades de admisión a cotización y negociación .....	32
4.5 Dilución .....	33
4.6 Asesores .....	34
5. IMPACTO DE LA OPERACIÓN EN EL EMISOR .....	34
5.1 Estrategia y objetivos.....	34
5.2 Contratos importantes .....	35
5.3 Desinversión .....	35
5.4 Gobierno corporativo .....	35
5.5 Estructura accionarial .....	36
5.6 Información financiera proforma .....	36
5.7 Contenido de la información financiera proforma .....	36
5.8 Principios de preparación y presentación de la información financiera proforma .....	36
5.9 Requisitos de los informes contables o de auditoría.....	36
6. DOCUMENTOS DISPONIBLES .....	37
7. LISTA DE REFERENCIAS CRUZADAS .....	37
ANEXO: INFORME DE ERNST & YOUNG, S.L. SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA PROFORMA DE REALIA RELATIVA AL EJERCICIO 2024, QUE CONTIENE LA REFERIDA INFORMACIÓN FINANCIERA .....	42

## NOTA EXPLICATIVA

El Documento de Exención queda conjuntamente integrado por:

- (i) la información preparada expresamente para el Documento de Exención y contenida en el texto del mismo;
- (ii) el informe del auditor de cuentas de Realia (Ernst & Young, S.L.) sobre la información financiera consolidada proforma de Realia relativa al ejercicio 2024, que contiene la referida información financiera y que se adjunta como **Anexo** al Documento de Exención; y
- (iii) los siguientes documentos, que se incorporan por referencia en virtud del artículo 19 del Reglamento (UE) 2017/1129 al Documento de Exención y que no se incluyen como documentos adjuntos, junto con una indicación de dónde se pueden consultar:
  - los estados financieros consolidados de Realia, su informe de auditoría y su informe de gestión consolidado (el "**IGC Realia 2024**"), correspondientes todos al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2024 ([enlace](#)) (los "**Estados Financieros Consolidados Realia 2024**");
  - los estados financieros consolidados de FCYC, su informe de auditoría y su informe de gestión consolidado (el "**IGC FCYC 2024**"), correspondientes todos al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2024 ([enlace](#)) (los "**Estados Financieros Consolidados FCYC 2024**");
  - el informe anual de gobierno corporativo de Realia correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2024 ([enlace](#)) (el "**IAGC Realia 2024**");
  - el proyecto común de la Fusión aprobado y firmado por los órganos de administración de Realia y FCYC el 13 de mayo de 2025 ([enlace](#)) (el "**Proyecto Común de Fusión**");
  - los informes de administradores de Realia destinados, respectivamente, a los accionistas y trabajadores de Realia sobre el Proyecto Común de Fusión ([enlace](#) y [enlace](#));
  - los informes de administradores de FCYC destinados, respectivamente, a los accionistas y trabajadores de FCYC sobre el Proyecto Común de Fusión ([enlace](#) y [enlace](#));
  - el informe de experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid a solicitud de Realia y FCYC, BDO Auditores, S.L.P., sobre el Proyecto Común de Fusión ([enlace](#));
  - el anuncio informando del derecho de los accionistas, acreedores y trabajadores de Realia a presentar observaciones relativas al Proyecto Común de Fusión ([enlace](#));
  - el anuncio informando del derecho de los accionistas, acreedores y trabajadores de FCYC a presentar observaciones relativas al Proyecto Común de Fusión ([enlace](#));
  - el estado de situación financiera individual auditado de Realia que forma parte de los estados financieros individuales de Realia correspondientes al ejercicio 2024, considerado como el balance de fusión a los efectos del artículo 43 del RDL 5/2023 ([enlace](#));
  - el estado de situación financiera individual auditado de FCYC que forma parte de los estados financieros individuales de FCYC correspondientes al ejercicio 2024, considerado como el balance de fusión a los efectos del artículo 43 del RDL 5/2023 ([enlace](#));
  - los estados financieros individuales y consolidados e informes de gestión de los ejercicios 2024, 2023 y 2022 de las Entidades Participantes, junto con los correspondientes informes de auditoría:
    - 2024 Realia ([enlace](#) y [enlace](#));
    - 2023 Realia ([enlace](#) y [enlace](#));
    - 2022 Realia ([enlace](#) y [enlace](#));
    - 2024 FCYC ([enlace](#) y [enlace](#));
    - 2023 FCYC ([enlace](#) y [enlace](#));
    - 2022 FCYC ([enlace](#) y [enlace](#));
  - los estatutos sociales vigentes de Realia ([enlace](#));
  - los estatutos sociales vigentes de FCYC ([enlace](#));

- el texto íntegro de los estatutos sociales de Realía, sociedad absorbente, que serán de aplicación una vez se ejecute la Fusión ([enlace](#));
- la identidad y fecha desde la que desempeñan su cargo los administradores de Realía y de FCYC, a los efectos del artículo 46.1.5º del Real Decreto-ley 5/2023 ([enlace](#));
- el anuncio de convocatoria de la Junta General ordinaria de Accionistas de Realía que decidirá sobre la Fusión, en el que se incluye el orden del día ([enlace](#));
- las propuestas de acuerdo de la Junta General ordinaria de Accionistas de Realía que decida sobre la Fusión ([enlace](#));
- la comunicación de "información privilegiada" (IP) publicada por Realía el 13 de mayo de 2025 (núm. registro oficial 2744) ([enlace](#)); y
- la comunicación de "información privilegiada" (IP) publicada por Realía el 19 de marzo de 2024 (núm. registro oficial 2170) ([enlace](#)).

Salvo cuando se indique lo contrario, las referencias en el Documento de Exención a otros documentos, incluyendo a título enunciativo las relativas a otros informes y a páginas web, se realizan a efectos meramente informativos. En consecuencia, tales documentos no quedan incorporados por referencia al Documento de Exención ni deben considerarse parte de él a ningún efecto.

## I. FACTORES DE RIESGO

La Fusión implica ciertos riesgos. De conformidad con lo previsto en el Reglamento Delegado (UE) 2021/528, de la Comisión de 16 de diciembre de 2020, los riesgos que se exponen a continuación son aquellos factores de riesgo que, actualmente, Realía ha considerado importantes y específicos de la Fusión y que podrían afectar específicamente a las Acciones Nuevas, ordenados por categorías en función de su naturaleza, y que están refrendados por el Documento de Exención.

Los inversores deberán tener en cuenta y evaluar minuciosamente estos riesgos e incertidumbres, junto con otra información que se les proporcione en el Documento de Exención (incluida la información incorporada por referencia al mismo) y en el Proyecto Común de Fusión, así como en cualquier otro documento que resulte necesario poner a disposición de los accionistas e inversores de conformidad con la normativa aplicable en el marco de la Fusión. Cualquiera de estos riesgos, si se materializase, podría llegar a tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y/o la situación financiera de Realía, como entidad resultante de la Fusión (por ser la sociedad absorbente), y del Grupo, así como afectar negativamente a la valoración de la Sociedad, lo que podría ocasionar una pérdida, parcial o total, de la inversión realizada.

No obstante, podría haber otros riesgos e incertidumbres actualmente desconocidos o no considerados como relevantes por la Sociedad en el marco de la Fusión y relativos a las Acciones Nuevas que podrían tener, asimismo, un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y/o la situación financiera del Grupo, así como afectar negativamente a la valoración de la Sociedad.

Adicionalmente, las actividades, los resultados de explotación y/o la situación financiera del Grupo Realía, así como la valoración de la Sociedad, están sujetos a riesgos relacionados con el sector de actividad en el que el Grupo opera (inmobiliario), así como a riesgos específicos propios del Grupo. Así, por ejemplo, la inversión en el Grupo se encuentra expuesta a riesgos derivados de la valoración de la cartera de inversiones y existencias como consecuencia del entorno de tipos de interés y de la evolución del mercado, de la existencia de un accionista de control en Realía y de la concentración de su estructura accionarial, de participaciones en sociedades en las que no ostenta el control, de la dependencia de clientes, de operar en un sector altamente competitivo, de la dependencia en sistemas y redes TI, de las tendencias y preferencias de la demanda, de la iliquidez de las inversiones y del acceso a financiación externa para garantizar su operativa y, en particular, de su capacidad de endeudamiento (véase adicionalmente las Notas 29 ("*Gestión de riesgos*") de los Estados Financieros Consolidados Realía 2024 y de los Estados Financieros Consolidados FCYC 2024). Por consiguiente, los factores de riesgo e incertidumbre que se describen a continuación no son los únicos a los que está expuesto el Grupo y las Acciones Nuevas en el marco de la Fusión.

### (A) FACTORES DE RIESGO RELACIONADOS CON LA FUSIÓN:

#### 1. *Realía podría verse afectada negativamente por aspectos derivados de la Fusión y, en particular, por no alcanzar los objetivos perseguidos con la misma.*

La Fusión persigue, desde la perspectiva de Inmocemento, S.A. ("**Inmocemento**"), sociedad matriz del grupo al que pertenece el Grupo Realía, una reorganización interna del área inmobiliaria y del grupo de empresas que lo componen, logrando una simplificación de su estructura societaria, organizativa y funcional, lo que redundaría a su vez en la creación de sinergias en su administración y gestión, con las consiguientes ventajas de la integración de las dos plantillas de personal, que permitiría, entre otros aspectos, prescindir de aquellas prestaciones de servicios recíprocas que se venían realizando entre las Entidades Participantes, lo que en última instancia permitiría simplificar los procesos administrativos y de gestión, así como mejorar la estructura de costes y la eficiencia en el desarrollo de la actividad inmobiliaria.

Desde la perspectiva de Realía, la Fusión tiene como objetivo dotar a la Sociedad de una mayor capacidad para competir en el sector inmobiliario, beneficiándose de una mayor diversificación de las actividades de negocio y de la diferente tipología de activos que pasarían a integrar el patrimonio de Realía, potenciando la visibilidad y el reconocimiento de su marca, incrementando su capitalización y balance, así como mayor atractivo para incorporar talento y el mantenimiento de un alto nivel de gobernanza corporativa. Para más información, véase el epígrafe 3.1 del Documento de Exención.

No obstante, como toda reestructuración de grupo, la integración de FCYC en Realia puede ser compleja e implicar dificultades fuera del control de la entidad resultante de la Fusión, y los costes, beneficios y sinergias derivados de dicha integración pueden no estar en línea con los esperados. La entidad resultante de la Fusión podría, por ejemplo, tener que afrontar dificultades y obstáculos como consecuencia de, entre otras cuestiones, la necesidad de implementar, integrar y armonizar diversos procedimientos y sistemas operativos específicos de negocio y sistemas financieros, contables, de información o cualesquiera otros sistemas de ambas entidades, por los compromisos asumidos en contratos materiales y alianzas estratégicas. También existe un riesgo de integración relacionado con la transición del propio negocio de FCYC.

Para consolidar los beneficios anticipados de la Fusión, la entidad resultante de la Fusión debe, de manera eficiente y eficaz, combinar con éxito su negocio con el de FCYC, superando las dificultades que pudieran surgir en el proceso. Si no es capaz de lograr estos objetivos, o si las asunciones tenidas en cuenta no son correctas, los beneficios esperados, así como la optimización de la estructura de costes, puede que no se consigan, total o parcialmente, o que su consecución lleve más tiempo de lo esperado.

Adicionalmente, el patrimonio transmitido en bloque por FCYC a Realia, como consecuencia del cual esta última, como sociedad absorbente, adquirirá por sucesión universal todos los derechos y obligaciones de la primera, podría ocultar pasivos o vicios de carácter material que no eran aparentes o conocidos para Realia o que no fueron detectados o contingencias derivadas de eventos pasados que Realia no podía anticipar. Consecuentemente, la sociedad resultante de la Fusión podría tener que hacer frente a pasivos y contingencias inesperados y a costes adicionales no planificados. No haber identificado dichos pasivos o vicios ocultos podría suponer que Realia no logre alcanzar, parcial o totalmente, los propósitos y objetivos en los que se basó la decisión de llevar a cabo la Fusión (véase el epígrafe 3.1 del Documento de Exención), o que no logre alcanzarlos en el grado y manera esperados y, en concreto, que no logre alcanzar plenamente las sinergias en la administración y gestión, la supresión de prestaciones de servicios recíprocas, la mejora de la estructura de costes o la eficiencia en el desarrollo de la actividad inmobiliaria, así como que no se mejore su capacidad para competir.

Por otro lado, la necesidad de que parte de la atención del equipo gestor de la entidad resultante de la Fusión esté centrada en las cuestiones derivadas de la integración con FCYC y no se concentre en la operativa normal del negocio de la entidad resultante de la Fusión, podría tener un efecto adverso en el negocio de la Sociedad, especialmente teniendo en cuenta las condiciones macroeconómicas generales actuales, las cuales pueden evolucionar de manera adversa. La entidad resultante de la Fusión puede no ser capaz de reaccionar oportuna y eficazmente a los cambios del mercado, mientras esté en el proceso de integrar ambos negocios.

Asimismo, puede que determinados empleados clave abandonen la entidad resultante de la Fusión, como consecuencia de factores tales como dificultades de integración de ambas entidades o las dificultades en la gestión eficiente de un número más elevado de empleados.

Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y/o la situación financiera de Realia, como sociedad absorbente y entidad resultante de la Fusión, y del Grupo, así como afectar negativamente a la valoración de la Sociedad.

**2. *La información financiera proforma incluida en el Documento de Exención se presenta a título ilustrativo y puede no representar adecuadamente, o diferir sustancialmente, de la situación de la sociedad resultante de la Fusión.***

Dado que la Fusión supone para Realia, conforme a lo establecido en el artículo 1.e) del Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, un cambio bruto significativo en uno o varios indicadores del tamaño de su actividad, la Sociedad ha elaborado información financiera consolidada proforma que describe cómo la Fusión podría haber afectado a los activos y pasivos y las ganancias de la Sociedad a nivel consolidado, si se hubiera producido al inicio del periodo financiero que se informa (1 de enero de 2024) o en la fecha de referencia de la información (31 de diciembre de 2024). Para mayor detalle, véanse los epígrafes 5.6 y siguientes del Documento de Exención.

Esta información no está auditada, sin perjuicio del informe elaborado por el auditor del Emisor en el que se declara que la información financiera consolidada proforma se ha compilado correctamente sobre

la base declarada y que la base mencionada es coherente con las políticas contables de la Sociedad, y se prepara para reflejar una situación hipotética, exclusivamente a efectos ilustrativos.

La información financiera proforma no expresa la situación financiera y patrimonial real de la entidad resultante de la Fusión a nivel consolidado, ni pretende realizar tampoco proyección alguna de los resultados operativos o de la situación financiera de Realia en cualquier fecha o periodo futuro, y no refleja ajuste alguno de los gastos que tendrán que realizarse para integrar FCYC en el modelo de negocio de la entidad resultante de la Fusión, ni otros gastos en los que deberá incurrir la entidad resultante de la Fusión para llevar a cabo dicha integración (distintos de los relacionados directamente con la ejecución de la operación). Asimismo, se advierte que esta información podría diferir en algunos aspectos respecto de la información financiera de FCYC, debido a la realización de determinados ajustes necesarios en relación con la preparación de la información financiera consolidada proforma.

Asimismo, conviene tener en consideración que, de haber sido otros los criterios tomados en la elaboración de la información financiera consolidada proforma, los resultados podrían haber sido distintos y, por lo tanto, la información facilitada podría no ser comparable con datos realizados bajo hipótesis diferentes.

Como consecuencia de todo lo anterior, la información financiera consolidada proforma no debería ser tomada como indicador de los resultados futuros de las operaciones de Realia una vez incluido en la Sociedad el patrimonio de FCYC, y tampoco reflejan los cambios que se puedan producir en las actividades, los resultados de explotación y/o la situación financiera del Grupo Realia como consecuencia de la nueva estructura organizativa corporativa, así como de la admisión a negociación de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores de Barcelona y Madrid.

(B) **FACTORES DE RIESGO RELACIONADOS CON LOS VALORES PARTICIPATIVOS:**

**3. Las Acciones Nuevas objeto de canje en el marco de la Fusión están reservadas a los titulares de acciones de FCYC, por lo que los actuales accionistas de Realia verán diluida su participación en el capital de la Sociedad.**

La integración de los negocios de Realia y FCYC se realizará por medio de una fusión inversa por absorción de FCYC por Realia, con disolución sin liquidación de FCYC, y traspaso en bloque a título universal de todo su patrimonio a Realia, recibiendo los accionistas de FCYC en canje, una combinación de acciones ordinarias existentes de Realia y las Acciones Nuevas, todo ello de acuerdo con el procedimiento y tipo de canje previstos en el epígrafe 3.2.1 del Documento de Exención. A efectos de entregar las Acciones Nuevas, Realia realizará un aumento de capital en el importe necesario para hacer frente al canje de las acciones de FCYC mediante la emisión y puesta en circulación del número necesario de Acciones Nuevas, cuya suscripción estará reservada a los titulares de acciones de FCYC, sin que exista, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 304.2 de la Ley de Sociedades de Capital, derecho de suscripción preferente de los accionistas de Realia en el referido aumento de capital.

Por todo lo anterior, los actuales accionistas de Realia no podrán suscribir las Acciones Nuevas que se emitan con ocasión de la Fusión, y verán diluida su participación en hasta un 46,2%, asumiendo como hipótesis que el aumento de capital en el marco de la Fusión se ejecute por su importe nominal máximo. Para más información, véase el epígrafe 4.5.3 del Documento de Exención.

**4. Riesgo de liquidez en el mercado: la reducida liquidez de las acciones de la Sociedad podría dificultar la venta de las Acciones Nuevas en el mercado. Adicionalmente, cualquier retraso en la admisión a negociación de las Acciones Nuevas podría limitar significativamente su liquidez y dificultaría su venta hasta que fueran admitidas a negociación.**

El riesgo de liquidez en el mercado es el riesgo de que los inversores no encuentren contrapartida para las acciones y, por tanto, que un inversor no pueda realizar en el mercado la operación de compra o venta deseada.

Tal y como se detalla en el epígrafe 4.4.1 del Documento de Exención, la Sociedad solicitará la admisión a negociación en las Bolsas de Valores de Barcelona y Madrid de las Acciones Nuevas que se emitan en el marco del aumento de capital para atender el canje de la Fusión, junto con las restantes acciones

de la Sociedad. Las acciones de Realia actualmente en circulación están admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Barcelona y Madrid, e incluidas en el Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE).

No obstante, no existen garantías con respecto al volumen de contratación que alcanzarán las Acciones Nuevas de la Sociedad, ni con respecto a su nivel de liquidez. Desde el 1 de enero de 2025 hasta el 16 de mayo de 2025, en 94 sesiones bursátiles se negociaron en el mercado un promedio de 23.935,69 acciones diarias de la Sociedad con un volumen negociado promedio de 22.909,36 euros diarios. En ese mismo periodo, en total se negociaron 2.249.954 acciones por un importe de 2.153.479,84 euros, habiéndose negociado acciones de Realia en todas las sesiones bursátiles. Teniendo en cuenta que Realia tiene actualmente 811.089.229 acciones en circulación, el volumen de liquidez es del 0,003% diario, lo que supone una liquidez limitada.

Además, sin perjuicio de que el número de acciones de la Sociedad que integran el capital flotante (*free float*) a la fecha del Documento de Exención (49.915.188 acciones representativas del 6,15% del capital social de Realia) no se verá reducido por la Fusión, como consecuencia del efecto dilutivo de la misma, el porcentaje del capital social que representa dicho capital flotante (*free float*) de la Sociedad sí se verá reducido, lo que podría afectar negativamente a la liquidez de las mismas. En este sentido, según la información de la que dispone Realia a fecha del Documento de Exención, el capital flotante (*free float*) de la Sociedad tras la Fusión teniendo en cuenta la distribución actual de las acciones de Realia ascenderá al 3,31%, lo que supone que se sitúa por debajo del umbral del 25% establecido en el artículo 66.7 del Real Decreto 814/2023, de 8 de noviembre, que evidenciaría la existencia de una distribución suficiente.

En este sentido, las acciones de Realia (entre las que se incluirán las Acciones Nuevas) podrían tener una liquidez menor que las de otras compañías cuyas acciones se encuentran admitidas a negociación en el mercado continuo. En consecuencia, aquellos accionistas y/o inversores que inviertan en acciones de Realia podrían llegar a tener dificultades para realizar una desinversión por no encontrar contrapartida para sus acciones. Además, cualquier retraso en la admisión a negociación de las Acciones Nuevas y en el inicio de su negociación privaría de liquidez en el mercado a dichas acciones, dificultando a sus titulares la venta de las mismas.

Por otro lado, un volumen reducido de negociación de las acciones de la Sociedad puede producir alteraciones significativas en el precio de cotización de las acciones de Realia cuando se introducen órdenes por un volumen superior al habitual, sin que ello sea directamente atribuible a la evolución del negocio o a la situación financiera de la Sociedad.

## **5. Futuros aumentos de capital podrían diluir la participación de los accionistas de la Sociedad**

Tras la Fusión, Realia podría llevar a cabo en un futuro aumentos de capital adicionales. En el supuesto de que se realizasen aumentos de capital, los accionistas de la Sociedad podrían ver diluida nuevamente su participación en el capital en aquellos casos en los que no se ejerciten el derecho de preferencia o éste se excluya, total o parcialmente, de conformidad con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital.

A este respecto, se hace constar que la Junta General ordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó en su reunión celebrada el día 14 de junio de 2022, bajo el punto segundo del orden del día, aprobar de conformidad con el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital una delegación en el Consejo de Administración de la Sociedad, por un plazo de cinco años, de la facultad de aumentar el capital social, en una o varias veces, mediante aportaciones dinerarias hasta un importe máximo equivalente al 50% del capital social de la Sociedad en el momento de la autorización, incluyendo dicha delegación la facultad de excluir total o parcialmente el derecho de suscripción preferente conforme a lo dispuesto en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital.

## **6. El precio de las acciones de Realia podría fluctuar y provocar que los inversores no puedan vender sus acciones a un precio igual o superior al precio de compra.**

Está previsto que las Acciones Nuevas de Realia se admitan a negociación en las Bolsas de Valores de Barcelona y Madrid. Por lo tanto, el precio de las acciones de Realia podría fluctuar al alza y a la baja. Entre los factores que podrían afectar negativamente al precio de cotización de las acciones de Realia se incluyen, por ejemplo: (i) la percepción sobre el éxito o impacto de la Fusión; (ii) los resultados de

explotación de Realía o su situación financiera real o prevista; (iii) los cambios en el marco jurídico y regulador aplicable a la Sociedad o las condiciones económicas generales; (iv) las recomendaciones de los analistas bursátiles sobre Realía, el sector en el que opera o la situación; y (v) cualquier publicidad negativa.

Por tanto, la Sociedad no puede asegurar que las Acciones Nuevas, una vez admitidas a negociación, vayan a cotizar en un futuro a un precio igual o superior al precio al que fueron emitidas, puesto que el precio de cotización de las acciones de Realía puede ser volátil.

#### **7. Realía no puede asegurar que vaya a distribuir dividendos en el futuro a los accionistas de la Sociedad.**

La Sociedad no ha adoptado ninguna política concreta en materia de distribución de dividendos o de remuneración de los accionistas, de modo que el reparto de dividendos se revisa con carácter anual.

La distribución de dividendos o de remuneración de los accionistas que, eventualmente, la Sociedad acuerde, dependerá de varios factores, incluyendo, fundamentalmente, (i) los fondos que perciba de las sociedades del Grupo y la capacidad de éstas para distribuir dividendos; (ii) las limitaciones que pudiera asumir la Sociedad con sus acreedores en el marco de los contratos de financiación que pueda suscribir; (iii) la satisfactoria gestión del negocio y sus resultados operativos; (iv) la generación de beneficios y la disponibilidad de reservas distribuibles; (v) la existencia o no de oportunidades de inversión atractivas que generen valor para los accionistas del Grupo; así como (vi) cualesquiera otros factores que Realía considere pertinentes en cada momento.

En este sentido, se hace constar que durante los últimos ejercicios, la Junta General de la Sociedad, a propuesta del Consejo de Administración, únicamente ha aprobado 2 distribuciones de dividendos, ambas con cargo a reservas de libre disposición. Además, algunas de las sociedades que bien forman parte del Grupo Realía, como Realía Patrimonio S.L.U., o que formarán parte del Grupo tras la Fusión, como Jezzine Uno, S.L.U., tienen condicionada la distribución de dividendos al cumplimiento de determinadas ratios financieras conforme a lo establecido en los correspondientes contratos de financiación.

Asimismo, de conformidad con lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital, Realía deberá destinar a la reserva legal, con carácter previo a la distribución de dividendos, un importe al menos igual al 10% del beneficio de cada ejercicio hasta que esta reserva alcance, al menos, el 20% del capital social suscrito. A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tenía dotada una reserva legal de 31.988 miles de euros, lo que representa un 16,43% del capital total a dicha. Por tanto, de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad tendrá limitada su capacidad para distribuir dividendos, al menos parcialmente, hasta el cumplimiento de dicha obligación legal.

En cualquier caso, el eventual reparto de dividendos o, en su caso, la aprobación de otras formas de remuneración al accionista conforme a la legislación aplicable dependerá de lo que apruebe la Junta General de Accionistas en cada momento, de conformidad con las propuestas que el Consejo de Administración de Realía someta a su aprobación, por lo que no hay seguridad de que Realía pague dividendos efectivamente, o de que, si paga dividendos, cuál será el importe de estos. Además, dado que el reparto de dividendos habrá de acordarse, en todo caso, con respeto a las reglas establecidas en la Ley de Sociedades de Capital sobre esta materia, el Grupo no puede asegurar que en el futuro no existan restricciones al reparto de dividendos, dependiendo de las circunstancias y factores existentes en cada momento como, por ejemplo, la disponibilidad de reservas distribuibles y el resultado neto consolidado atribuible a la Sociedad en cada ejercicio, la rentabilidad, los fondos propios que pueda generar, la situación financiera en cada momento, sus necesidades de liquidez, las restricciones al reparto de dividendos y devolución de aportaciones previstas en los contratos de financiación y otros factores relevantes, los cuales pueden verse a su vez afectados por otros factores de riesgo algunos de los cuales se describen en el Documento de Exención.

Por todo ello, la Sociedad no puede garantizar que en el futuro vaya a distribuir dividendos o que, en el caso de hacerlo, los dividendos vayan a mantenerse o aumentar progresivamente con el tiempo.

## II. DOCUMENTO DE EXENCIÓN

(Redactado según el anexo 1 del Reglamento Delegado (UE) 2021/528, de la Comisión de 16 de diciembre de 2020).

### 1. PERSONAS RESPONSABLES DE LA ELABORACIÓN DEL DOCUMENTO DE EXENCIÓN, INFORMACIÓN DE TERCEROS E INFORME PERICIAL.

#### 1.1 Indicación de las personas responsables de la elaboración del documento de exención

D. Jesús Rodrigo Fernández y D. Filomeno Ortiz Aspe, en nombre y representación de Realía, en su condición de Secretario no consejero del Consejo de Administración y apoderado de la Sociedad, respectivamente, y al amparo de las facultades que les han sido delegadas por acuerdo del Consejo de Administración de Realía en su reunión celebrada el 13 de mayo de 2025, asumen la responsabilidad por el contenido del Documento de Exención.

#### 1.2 Declaración de responsabilidad

D. Jesús Rodrigo Fernández y D. Filomeno Ortiz Aspe, en la representación que ostentan, declaran que la información contenida en el Documento de Exención es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

#### 1.3 Declaración o informe pericial

El Documento de Exención contiene información relativa al único informe de experto independiente de fecha 13 de mayo de 2025 elaborado por BDO Auditores, S.L.P. ("**BDO**") sobre el Proyecto Común de Fusión, de conformidad con lo establecido en el artículo 41 del RDL 5/2023 y en el artículo 349 del Reglamento del Registro Mercantil aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio (el "**Reglamento del Registro Mercantil**"). BDO fue designado a tales efectos por el Registro Mercantil de Madrid el 19 de marzo de 2025. El referido informe de experto independiente de BDO sobre el Proyecto Común de Fusión ha quedado incorporado por referencia al Documento de Exención (véase la sección "*Nota explicativa*").

BDO tiene su domicilio social en Barcelona (España), en la calle Mare De Déu de Port, núm. 29 (08039 Barcelona), y figura inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en la hoja B-563253, folio 131, tomo 47.820, sección 8ª, así como en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) bajo el número S1273.

La información relativa al referido informe se ha incluido en el Documento de Exención con el consentimiento de las personas responsables del mismo.

La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ningún interés importante entre la Sociedad y BDO, salvo la relación estrictamente profesional derivada de la realización del correspondiente informe y al margen de lo indicado en este epígrafe.

#### 1.4 Información obtenida de un tercero

Cuando la información del Documento de Exención procede de un tercero, dicha información se ha reproducido con exactitud y, en la medida en que la Sociedad tiene conocimiento de ello y puede determinarlo a partir de la información publicada por ese tercero, no se ha omitido ningún hecho que pudiera hacer que la información reproducida fuese inexacta o engañosa. Además, se indica la fuente o fuentes de la información.

#### 1.5 Declaraciones reglamentarias

Se deja constancia de que:

- el Documento no es un folleto en el sentido del Reglamento (UE) 2017/1129; y
- el Documento no ha sido objeto de examen y aprobación por la CNMV en su condición de autoridad competente de conformidad con el artículo 20 del Reglamento (UE) 2017/1129.

## **2. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR Y SOBRE LA SOCIEDAD ABSORBIDA**

### **(A) Información sobre Realía como emisor:**

#### **2.1 Información general**

##### *2.1.1 Denominación legal y comercial*

La denominación social completa del Emisor es Realía Business, S.A. y, abreviadamente, en el ámbito comercial, su nombre comercial es Realía.

##### *2.1.2 Domicilio y forma jurídica, identificador de entidad jurídica (LEI), legislación conforme a la que opera, país de constitución, dirección, número de teléfono del domicilio social (o lugar principal de actividad si difiere de este) y sitio web.*

Realía es una sociedad mercantil, constituida en España, con forma jurídica de sociedad anónima cotizada sometida a Derecho español y, en consecuencia, sujeta principalmente al régimen jurídico establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión (la "**Ley de los Mercados de Valores**").

La Sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 12429, folio 146, sección 8ª, Hoja M-197.745, inscripción 1ª, y está provista del número de identificación fiscal (NIF) A-81787889. El identificador de entidad jurídica (código LEI) de Realía es el 959800RBUGJA3UVZZ88.

Realía tiene su domicilio social en Madrid (España), en Paseo de la Castellana, núm. 216 (código postal 28046). El número de teléfono del domicilio social de la Sociedad es el (+34) 91 353 44 00.

La página web corporativa de la Sociedad es [www.realia.es](http://www.realia.es). Ni la página web corporativa de la Sociedad ni su contenido forman parte o están incorporados en el Documento de Exención, ya sea por referencia o de otra manera, a menos que se disponga lo contrario en el Documento de Exención.

##### *2.1.3 Nombre de los auditores durante el período abarcado por los estados financieros y nombre del colegio o colegios profesionales de los que son miembros.*

Los estados financieros, individuales y consolidados, de Realía correspondientes al ejercicio 2024, han sido auditados por Ernst & Young, S.L. ("**EY**"), y se hallan depositados en los correspondientes registros públicos de la CNMV. Los referidos estados financieros forman parte del Documento de Exención, al haber quedado incorporados por referencia al mismo (véase la sección "*Nota explicativa*").

EY tiene su domicilio social en Madrid (España), en la calle Raimundo Fernández Villaverde, núm. 65 (código postal 28003) y figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 9364 general, 8.130 de la sección 3ª del Libro de Sociedades, folio 68, hoja nº 87690-1, inscripción 1ª, así como en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0530.

Se hace constar que EY fue nombrado como auditor de cuentas de la Sociedad y del Grupo Realía para el ejercicio 2024, al amparo del acuerdo de reelección aprobado por la Junta General ordinaria de Accionistas de Realía de 14 de junio de 2023, y su reelección para el ejercicio 2025 fue acordada por la Junta General ordinaria de Accionistas de Realía de 27 de junio de 2024, habiéndose propuesto nuevamente su reelección para el ejercicio 2026 a la próxima Junta General ordinaria de Accionistas de la Sociedad relativa al ejercicio 2025. Para más información sobre la relación entre EY y la Sociedad, véase el apartado "*Periodo de contratación*" de los informes de auditoría de los estados financieros anuales de la Sociedad mencionados en el epígrafe 2.5 (apartado (A)—"*información sobre Realía como emisor*") del Documento de Exención y que han quedado incorporados por referencia al Documento de Exención (véase la sección "*Nota explicativa*").

#### **2.2 Descripción empresarial**

Se incluye para este epígrafe una serie de referencias cruzadas al contenido en cada caso requerido en los documentos incorporados por referencia (véase la sección "*Nota explicativa*").

### 2.2.1 Principales actividades, incluidas las principales categorías de productos vendidos o servicios prestados en el último ejercicio.

La información relativa a las principales actividades, incluidas las principales categorías de productos vendidos o servicios prestados en el último ejercicio se puede encontrar en:

- La Nota 1 ("Actividad del Grupo Realía") de los Estados Financieros Consolidados Realía 2024.
- La Nota 7 ("Información por segmentos") de los Estados Financieros Consolidados Realía 2024.
- La Nota 10 ("Inversiones inmobiliarias") de los Estados Financieros Consolidados Realía 2024.
- La Nota 13 ("Existencias") de los Estados Financieros Consolidados Realía 2024.
- La Nota 23 ("Ingresos y gastos"), apartados a) y b), de los Estados Financieros Consolidados Realía 2024.
- El apartado 1 ("La sociedad y su estructura organizativa y de funcionamiento") del IGC Realía 2024.
- El apartado 4 ("Magnitudes principales de 2024") del IGC Realía 2024.

### 2.2.2 Cambios significativos que hayan afectado a las operaciones y actividades principales desde el final del período al que correspondan los últimos estados financieros auditados publicados.

Desde el 31 de diciembre de 2024 y hasta la fecha del Documento de Exención, no se han producido cambios significativos que hayan afectado a las operaciones y actividades principales del Grupo, distintos de los hechos descritos en la Nota 30 ("Hechos posteriores") de los Estados Financieros Consolidados Realía 2024 y en el apartado 8 ("Hechos posteriores") del IGC Realía 2024.

### 2.2.3 Breve descripción de los principales mercados, incluido un desglose de los ingresos totales por segmento operativo y mercado geográfico del último ejercicio.

La información relativa a la descripción de los principales mercados, incluido el desglose de los ingresos totales por segmento operativo y mercado geográfico del último ejercicio se puede encontrar en:

- La Nota 1 ("Actividad del Grupo Realía") de los Estados Financieros Consolidados Realía 2024.
- La Nota 7 ("Información por segmentos") de los Estados Financieros Consolidados Realía 2024.
- La Nota 23 ("Ingresos y gastos"), apartados a) y b), de los Estados Financieros Consolidados Realía 2024.
- El apartado 1 ("La sociedad y su estructura organizativa y de funcionamiento") del IGC Realía 2024.
- El apartado 4 ("Magnitudes principales de 2024") del IGC Realía 2024.

## 2.3 Inversiones

### 2.3.1 Descripción de las inversiones importantes realizadas desde la fecha de los últimos estados financieros publicados y que están en curso y/o en relación con las que ya se han asumido compromisos firmes, junto con la fuente de financiación prevista.

Desde el 31 de diciembre de 2024 y hasta la fecha del Documento de Exención, el Grupo Realía no ha realizado inversiones materiales, incluyendo aquellas que pudieran estar en curso y/o para las que ya se hubieran asumido compromisos firmes, distintas de aquellas inversiones que por cuantía no tienen tal consideración realizadas por Realía en el marco del curso ordinario de sus negocios.

## 2.4 Gobierno corporativo

### 2.4.1 Nombre, domicilio profesional y funciones en el seno del emisor de los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión.

La tabla siguiente recoge la composición del Consejo de Administración de la Sociedad a la fecha del Documento de Exención, estando integrado por:

Nombre	Cargo	Categoría	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Accionista que propuso su nombramiento
D. Juan Rodríguez Torres.....	Presidente	Dominical	06/10/2015	27/06/2024	Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.
D. Gerardo Kuri Kaufmann.....	Vicepresidente	Dominical	27/02/2015	27/06/2024	Inmocemento
Dña. Esther Alcocer Koplowitz...	Vocal	Dominical	29/06/2021	29/06/2021	Inmocemento
Dña. Alicia Alcocer Koplowitz....	Vocal	Dominical	29/06/2021	29/06/2021	Inmocemento
Dña. Ximena Caraza Campos ..	Vocal	Independiente	08/05/2019	14/06/2023	--
D. Elías Fereres Castiel.....	Vocal	Independiente	08/05/2019	14/06/2023	--

La información relativa a los miembros del Consejo de Administración de Realia y de las distintas comisiones (Comisión Ejecutiva, Comisión de Nombramientos y Retribuciones y Comité de Auditoría y Control) puede encontrarse en:

- El apartado C ("*Estructura de la administración de la Sociedad*") del IAGC Realia 2024.
- El documento acerca de la identidad de los administradores de Realia, que forma parte de la documentación relativa a la Fusión, y que se incorpora por referencia al Documento de Exención (véase la sección "*Nota explicativa*").

El domicilio profesional de todos los miembros del Consejo de Administración de Realia se encuentra en Madrid (España), en el Paseo de la Castellana, núm. 216 (código postal 28046).

### 2.4.2 Identidad de los accionistas principales

A la fecha del Documento de Exención, el capital social de Realia es de 194.661.414,96 euros, dividido en 811.089.229 acciones ordinarias representadas por medio de anotaciones en cuenta, de una única clase y serie, con un valor nominal cada una de ellas de 0,24 euros, totalmente suscritas y desembolsadas.

La siguiente tabla muestra los accionistas de Realia que tienen, a la fecha del Documento de Exención, la consideración de "accionistas significativos" conforme este concepto se define en el artículo 105 de la Ley de los Mercados de Valores y al Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre.

ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS	Núm. derechos de voto directos	Núm. derechos de voto indirectos	Porcentaje sobre el total de derechos de voto <sup>(*)</sup>
Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. <sup>(1)</sup> .....	0	676.113.409 <sup>(2)</sup>	83,359%
D. Carlos Slim Helú <sup>(3)</sup> .....	0	85.060.632	10,487%

Fuente: Según comunicaciones efectuadas a la CNMV por los accionistas de Realia (página web de la CNMV consultada a la fecha del Documento de Exención) y, en algunos casos, la información que ha sido proporcionada por los accionistas de la Sociedad.

(1): Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. es una sociedad anónima de capital variable de nacionalidad mexicana, que pertenece en su totalidad, de manera directa o indirecta, a través del Fideicomiso F/125, a determinados miembros de la familia de D. Carlos Slim Helú, y que, a su vez, no está controlada por ninguna persona o entidad directa o indirectamente, ni de forma concertada entre varias.

(2): A través, de un lado, de su sociedad filial cotizada Inmocemento titular, a través de FCYC, de 619.577.397 acciones de Realia, representativas del 76,388% del capital social de la Sociedad y, de otro lado, de su sociedad 100% participada Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U., titular directamente de 56.536.012 acciones de Realia, representativas del 6,970% del capital social de la Sociedad.

(3): A través de Finver Inversiones 2020, S.L.U. que pertenece al 100% a Inmobiliaria AEG, S.A. de C.V., que a su vez es controlada por D. Carlos Slim Helú.

### 2.4.3 Número de empleados

La información relativa al número de empleados a 31 de diciembre de 2024 se puede encontrar en la Nota 23 ("*Ingresos y gastos*"), apartado d), de los Estados Financieros Consolidados Realia 2024.

Se hace constar que a 30 de abril de 2025, el número de empleados del Grupo Realia ascendía a 78.

## 2.5 Información financiera

### 2.5.1 Estados financieros

Los estados financieros anuales (individuales y consolidados) de la Sociedad relativos al ejercicio 2024 forman parte del Documento de Exención (véase la sección "Nota explicativa").

Los informes de auditoría sobre los estados financieros referidos en el párrafo anterior se presentan como parte de los mismos y quedan incorporados por referencia al Documento de Exención. Estos informes de auditoría no contienen salvedades, modificaciones de opinión, abstenciones de opinión o párrafos de énfasis.

### 2.5.2 Normas contables

Los estados financieros anuales individuales y consolidados de Realía, que se incorporan por referencia al Documento de Exención (véase la sección "Nota explicativa"), se han elaborado de conformidad con el Plan General de Contabilidad (PGC) y las NIIF, respectivamente.

### 2.5.3 Cambios significativos en la posición financiera del emisor

(a) *Descripción de todo cambio significativo en la situación financiera que se haya producido desde el fin del último período financiero para el que se hayan publicado estados financieros auditados o información financiera intermedia.*

Desde el 31 de diciembre de 2024 y hasta la fecha del Documento de Exención, no se han producido cambios significativos en la situación financiera del Grupo Realía, distintos de los hechos descritos en la Nota 30 ("Hechos posteriores") de los Estados Financieros Consolidados Realía 2024 y en el apartado 8 ("Hechos posteriores") del IGC Realía 2024.

(b) *Información sobre cualquier tendencia conocida, incertidumbre, demanda, compromiso o hecho que pudiera razonablemente tener una incidencia importante en el emisor durante al menos el ejercicio en curso.*

La información sobre las tendencias conocidas, incertidumbres, demandas, compromisos o hechos que pudieran tener una incidencia importante en el Grupo Realía se puede encontrar en:

- La Nota 19 ("Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros") de los Estados Financieros Consolidados Realía 2024.
- La Nota 29 ("Gestión de riesgos") de los Estados Financieros Consolidados Realía 2024.
- La Nota 30 ("Hechos posteriores") de los Estados Financieros Consolidados Realía 2024.
- El apartado 5 ("Descripción de los principales riesgos e incertidumbres") del IGC Realía 2024.
- El apartado 8 ("Hechos posteriores") del IGC Realía 2024.

Desde el 31 de diciembre de 2024 y hasta la fecha del Documento de Exención, no se han producido cambios significativos en las tendencias conocidas, incertidumbres, demandas, compromisos o hechos que pudieran razonablemente tener una incidencia importante en el Grupo Realía, al margen de la actualización que se ha producido en el marco del procedimiento relativo a la nulidad de la licencia de obras de Las Torres de El Canódro y del planeamiento que le da cobertura descrito en el epígrafe 2.6.1 del Documento de Exención.

### 2.5.4 El informe de gestión a que se refieren los artículos 19 y 29 de la Directiva 2013/34/UE

Los informes de gestión individuales y consolidados del ejercicio 2024 se presentan como parte de los estados financieros anuales de la Sociedad mencionados en el epígrafe 2.5.1 del Documento de Exención y quedan incorporados por referencia al mismo (véase la sección "Nota explicativa").

## 2.6 Procedimientos judiciales y de arbitraje

2.6.1 *Información sobre cualquier procedimiento administrativo, judicial o de arbitraje (incluidos los procedimientos pendientes o aquellos que el Emisor considere que puedan iniciarse), durante un período que cubra por lo menos los 12 meses anteriores, que pueda tener o haya tenido en el pasado recientes efectos significativos en la situación financiera o rentabilidad del emisor y/o del grupo.*

Salvo por los procedimientos que se detallan a continuación, ninguna sociedad del Grupo se encuentra o se ha encontrado, en los últimos 12 meses anteriores a la fecha del Documento de Exención, incurso en ningún procedimiento administrativo, judicial o de arbitraje, incluidos aquellos procedimientos que aún están pendientes de resolución o que podrían iniciarse según conocimiento de la Sociedad, que hayan tenido o pudieran tener efectos significativos en la situación financiera o rentabilidad del Grupo.

- *Recurso interpuesto por un particular contra la licencia de la Fase II de La Minilla, Las Palmas de Gran Canaria y el planeamiento que le da soporte.*

Se trata de una promoción ejecutada al 50% con otro promotor mediante una Unión Temporal de Empresas. La cuantía del procedimiento es indeterminada. Se interpuso recurso por parte de un particular en junio de 2021. Como consecuencia de este recurso se encuentran abiertos diversos procedimientos sobre el referido proyecto y las actuaciones realizadas para la legalización de las obras de esta promoción, sin que en ninguno de estos se haya dictado hasta el momento sentencia firme en ninguno de ellos. Cabría reclamación de responsabilidad patrimonial, en caso de que prosperase finalmente el recurso, si se derivara del mismo daño para Realia.

- *Recurso contra licencia de obras para la construcción de noventa y seis apartamentos a Realia – Vallehermoso, UTE Golf Maresme (Vallserena) y el planeamiento de cobertura.*

Se trata de un procedimiento de cuantía indeterminada. Se dictó sentencia por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo en abril de 2015, estimando la demanda y anulando la licencia. Esta sentencia fue recurrida en apelación y casación, siendo confirmada tanto por el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña como por el Tribunal Supremo en diciembre de 2020.

Se firmaron dos Convenios con el Ayuntamiento de San Viçent de Montalt en los que se comprometían a ordenar la parcela en el nuevo Plan de Ordenación Urbanística Municipal que se encuentra actualmente en tramitación. Estos Convenios han sido anulados por sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en mayo de 2024, uno de ellos en su totalidad y el otro parcialmente. Dicha sentencia ha sido recurrida en casación por Realia. Además, hay interpuesta por parte de Realia una reclamación de responsabilidad patrimonial contra el Ayuntamiento de San Viçent de Montalt.

- *Demanda civil de doble inmatriculación de una finca de Realia en Retamar de la Huerta (Alcorcón).*

En diciembre de 2018 se interpuso demanda frente al Juzgado de Primera Instancia de Alcorcón pretendiendo la cancelación de la inscripción de la finca propiedad de Realia. La cuantía del procedimiento es de 2.701 miles de euros, siendo esta el valor catastral de la finca. La demanda fue estimada en primera y segunda instancia, siendo recurrida en casación ante el Tribunal Supremo en junio de 2022, que ha admitido a trámite el recurso.

- *Recurso planteado por una asociación de vecinos reclamando la nulidad de la licencia de obras Las Torres de El Canódromo y del planeamiento que le da cobertura.*

La cuantía del procedimiento es indeterminada. La demanda fue interpuesta en julio de 2019 por una asociación de vecinos de la localidad de Las Palmas de Gran Canaria, originando un procedimiento que finalizó en primera instancia siendo la licencia anulada por el Juzgado de lo Contencioso de Las Palmas. Esta sentencia fue recurrida en abril de 2022 en apelación ante el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, que ha dictado sentencia desestimando la apelación de Realia. Actualmente se está trabajando en la interposición de un recurso de casación. Si finalmente deviniera firme la sentencia y se estimase el recurso de la asociación de vecinos, Cabría reclamación de responsabilidad patrimonial contra el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

- *Demanda de reclamación de cantidad por vicios efectuada por la Comunidad de Propietarios de la promoción Parque de Valdebebas.*

El procedimiento tiene una cuantía de 1.604 miles de euros. Se interpuso demanda por parte de la Comunidad de Propietarios en octubre de 2021, que se encuentra pendiente de celebración de Audiencia Previa. En caso de condena cabría la repetición de las cantidades que finalmente tenga que abonar Realía al resto de agentes de la construcción intervinientes en la promoción. Actualmente se está negociando un acuerdo extrajudicial entre la Comunidad de Propietarios, Realía y los agentes intervinientes.

Adicionalmente, para conocer la información relativa a las provisiones dotadas durante el último ejercicio por estos conceptos, véase la Nota 18 ("Provisiones") de los Estados Financieros Consolidados Realía 2024.

## **2.7 Síntesis de la información comunicada con arreglo al Reglamento (UE) n.º 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo.**

En el marco de la información divulgada por Realía en virtud del Reglamento (UE) n.º 596/2014 en los últimos 12 meses, a continuación se presenta un resumen de la información pertinente a la fecha del Documento de Exención conforme a lo estipulado por el Reglamento Delegado (UE) 2021/528:

- Sobre operaciones corporativas (fusiones, adquisiciones y otros):
  - Comunicación de "información privilegiada" (IP) publicada por Realía el 19 de marzo de 2024 (núm. registro oficial 2170), en la que se anuncia la adquisición por parte de FCYC y de Finver Inversiones 2020, S.L.U. de acciones de Realía al Grupo Polygon, a un precio de 1,10 euros por acción.
  - Comunicación de "información privilegiada" (IP) publicada por Realía el 13 de mayo de 2025 (núm. registro oficial 2744), en la que se anuncia la convocatoria de la Junta General ordinaria de Accionistas del ejercicio 2025, cuyo punto 7 del orden del día se refiere a la aprobación de la Fusión.

Las comunicaciones de información privilegiada referidas anteriormente (núm. registro oficial 2170 y 2744) se incorporan por referencia al Documento de Exención (véase la sección "Nota explicativa").

### **(B) Información sobre FCYC como sociedad absorbida:**

#### **2.1 Información general**

##### *2.1.1 Denominación legal y comercial*

La denominación social de FCYC es FCyC, S.A. y su nombre comercial, derivado de cuando FCYC pertenecía al grupo cuya sociedad cabecera es Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., es FCC Inmobiliaria.

##### *2.1.2 Domicilio y forma jurídica, identificador de entidad jurídica (LEI), legislación conforme a la que opera, país de constitución, dirección, número de teléfono del domicilio social (o lugar principal de actividad si difiere de este) y sitio web.*

FCYC es una sociedad mercantil, constituida en España, con forma jurídica de sociedad anónima sometida a Derecho español y, en consecuencia, sujeta principalmente al régimen jurídico establecido en la Ley de Sociedades de Capital.

FCYC está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 6758, folio 161, Hoja M-110072, y está provista del número de identificación fiscal (NIF) A-80294747 y código de identificación LEI 959800CSL6V5WKX2TZ81.

FCYC tiene su domicilio social en Madrid (España), en Paseo de la Castellana, núm. 216 (código postal 28046). El número de teléfono del domicilio social de la Sociedad es el (+34) 91 556 76 06.

FCYC no dispone de página web corporativa.

### 2.1.3 Nombre de los auditores durante el período abarcado por los estados financieros y nombre del colegio o colegios profesionales de los que son miembros.

Los estados financieros, individuales y consolidados, de FCYC correspondientes al ejercicio 2024, han sido auditados por EY, cuyos datos identificativos (incluidos el nombre del colegio o colegios profesionales de los que son miembros) constan en el epígrafe 2.(A).1.3 del Documento de Exención, y se hallan depositados en el Registro Mercantil de Madrid.

## 2.2 Descripción empresarial

Se incluye para este epígrafe una serie de referencias cruzadas al contenido en cada caso requerido en los documentos incorporados por referencia (véase la sección "Nota explicativa").

### 2.2.1 Principales actividades, incluidas las principales categorías de productos vendidos o servicios prestados en el último ejercicio.

La información relativa a las principales actividades, incluidas las principales categorías de productos vendidos o servicios prestados en el último ejercicio se puede encontrar en:

- La Nota 1 ("Actividad del Grupo FCyC") de los Estados Financieros Consolidados FCYC 2024.
- La Nota 7 ("Información por segmentos") de los Estados Financieros Consolidados FCYC 2024.
- La Nota 10 ("Inversiones inmobiliarias") de los Estados Financieros Consolidados FCYC 2024.
- La Nota 13 ("Existencias") de los Estados Financieros Consolidados FCYC 2024.
- La Nota 23 ("Ingresos y gastos"), apartados a) y b), de los Estados Financieros Consolidados FCYC 2024.
- El apartado 1 ("La sociedad y su estructura organizativa y de funcionamiento") del IGC FCYC 2024.
- El apartado 4 ("Evolución del Grupo en 2024 y previsiones 2025") del IGC FCYC 2024.

### 2.2.2 Cambios significativos que hayan afectado a las operaciones y actividades principales desde el final del período al que correspondan los últimos estados financieros auditados publicados.

Desde el 31 de diciembre de 2024 y hasta la fecha del Documento de Exención, no se han producido cambios significativos que hayan afectado a las operaciones y actividades principales del grupo FCYC, distintos de los hechos descritos en la Nota 30 ("Hechos posteriores") de los Estados Financieros Consolidados FCYC 2024 y en el apartado 8 ("Hechos posteriores") del IGC FCYC 2024.

### 2.2.3 Breve descripción de los principales mercados, incluido un desglose de los ingresos totales por segmento operativo y mercado geográfico del último ejercicio.

La información relativa a la descripción de los principales mercados, incluido el desglose de los ingresos totales por segmento operativo y mercado geográfico del último ejercicio puede encontrarse en:

- La Nota 7 ("Información por segmentos") de los Estados Financieros Consolidados FCYC 2024.
- La Nota 23 ("Ingresos y gastos"), apartados a) y b), de los Estados Financieros Consolidados FCYC 2024.
- El apartado 1 ("La sociedad y su estructura organizativa y de funcionamiento") del IGC FCYC 2024.
- El apartado 4 ("Evolución del Grupo en 2024 y previsiones 2025") del IGC FCYC 2024.

## 2.3 Inversiones

### 2.3.1 Descripción de las inversiones importantes realizadas desde la fecha de los últimos estados financieros publicados y que están en curso y/o en relación con las que ya se han asumido compromisos firmes, junto con la fuente de financiación prevista.

Desde el 31 de diciembre de 2024 y hasta la fecha del Documento de Exención, el grupo FCYC no ha realizado inversiones materiales, incluyendo aquellas que pudieran estar en curso y/o para las que ya se hubieran asumido compromisos firmes, distintas de aquellas inversiones que por cuantía no tienen tal consideración realizadas por FCYC en el marco del curso ordinario de sus negocios.

## 2.4 Gobierno corporativo

### 2.4.1 Nombre, domicilio profesional y funciones en el seno de la sociedad absorbida de los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión.

La información relativa a los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión de FCYC se encuentra en el documento acerca de la identidad de los administradores de FCYC, que forma parte de la documentación relativa a la Fusión, que se incorpora por referencia al Documento de Exención (véase la sección "Nota explicativa").

El domicilio profesional de todos los miembros del Consejo de Administración de FCYC se encuentra en Madrid (España), en el Paseo de la Castellana, núm. 216 (código postal 28046).

### 2.4.2 Identidad de los accionistas principales

A la fecha del Documento de Exención, el capital social de FCYC es de 66.180.434 euros, dividido en 66.180.434 acciones ordinarias representadas por medio de títulos nominativos, de una única clase y serie, con un valor nominal cada una de ellas de 1 euro, totalmente suscritas y desembolsadas.

La siguiente tabla muestra la composición accionarial de FCYC a la fecha del Documento de Exención:

<u>ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS</u>	<u>Núm. derechos de voto</u>	<u>% sobre el total de derechos de voto<sup>(*)</sup></u>
Inmocemento <sup>(1)</sup> .....	52.965.064	80,03%
Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U. <sup>(2)</sup> .....	13.215.370	19,97%
<b>Total.....</b>	<b>66.180.434</b>	<b>100%</b>

Fuente: Según la información de la que dispone FCYC.

(1): El accionista de control de Inmocemento es Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V., que es titular, directa e indirectamente, de un 69,607% de derechos de voto de Inmocemento.

(2): Sociedad íntegramente participada por el accionista de control de Inmocemento, Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.

### 2.4.3 Número de empleados

La información anterior relativa al número de empleados a 31 de diciembre de 2024 se puede encontrar en la Nota 16 ("Ingresos y gastos"), apartado d), de los estados financieros individuales de FCYC relativos al ejercicio 2024.

Se hace constar que a 30 de abril de 2025, el número de empleados de FCYC (esto es, sin tener en cuenta los empleados del Grupo Realía pertenecientes, a su vez, al grupo FCYC) ascendía a 19.

## 2.5 Información financiera

### 2.5.1 Estados financieros

Los estados financieros anuales (individuales y consolidados) de FCYC relativos al ejercicio 2024 forman parte del Documento de Exención (véase la sección "Nota explicativa").

Los informes de auditoría sobre los estados financieros referidos en el párrafo anterior se presentan como parte de los mismos y quedan incorporados por referencia al Documento de Exención. Estos informes de

auditoría no contienen salvedades, modificaciones de opinión, abstenciones de opinión o párrafos de énfasis.

### 2.5.2 Normas contables

Los estados financieros anuales individuales y consolidados de FCYC, que se incorporan por referencia al Documento de Exención (véase la sección "Nota explicativa"), se han elaborado de conformidad con el Plan General de Contabilidad (PGC) y las NIIF, respectivamente.

### 2.5.3 Cambios significativos en la posición financiera de la sociedad absorbida

(a) *Descripción de todo cambio significativo en la situación financiera que se haya producido desde el fin del último período financiero para el que se hayan publicado estados financieros auditados o información financiera intermedia.*

Desde el 31 de diciembre de 2024 y hasta la fecha del Documento de Exención, no se han producido cambios significativos en la situación financiera del grupo FCYC, distintos de los hechos descritos en la Nota 30 ("Hechos posteriores") de los Estados Financieros Consolidados FCYC 2024 y en el apartado 8 ("Hechos posteriores") del IGC FCYC 2024, así como de lo indicado a continuación.

(b) *Información sobre cualquier tendencia conocida, incertidumbre, demanda, compromiso o hecho que pudiera razonablemente tener una incidencia importante en la sociedad absorbida durante al menos el ejercicio en curso.*

La información sobre las tendencias conocidas, incertidumbres, demandas, compromisos o hechos que pudieran tener una incidencia importante en el grupo FCYC se puede encontrar en:

- La Nota 29 ("Gestión de riesgos") de los Estados Financieros Consolidados FCYC 2024.
- La Nota 30 ("Hechos posteriores") de los Estados Financieros Consolidados FCYC 2024.
- El apartado 4 ("Evolución del Grupo en 2024 y previsiones 2025") del IGC FCYC 2024.
- El apartado 6 ("Sistemas de control de riesgos") del IGC FCYC 2024.

Desde el 31 de diciembre de 2024 y hasta la fecha del Documento de Exención, no se han producido cambios significativos en las tendencias conocidas, incertidumbres, demandas, compromisos o hechos que pudieran razonablemente tener una incidencia importante en el grupo FCYC.

### 2.5.4 El informe de gestión a que se refieren los artículos 19 y 29 de la Directiva 2013/34/UE

Los informes de gestión individuales y consolidados del ejercicio 2024 se presentan como parte de los estados financieros anuales de FCYC mencionados en el epígrafe 2.5.1 del Documento de Exención y quedan incorporados por referencia al mismo (véase la sección "Nota explicativa").

## 2.6 Procedimientos judiciales y de arbitraje

2.6.1 *Información sobre cualquier procedimiento administrativo, judicial o de arbitraje (incluidos los procedimientos pendientes o aquellos que la sociedad absorbida considere que puedan iniciarse), durante un período que cubra por lo menos los 12 meses anteriores, que pueda tener o haya tenido en el pasado recientes efectos significativos en la situación financiera o rentabilidad de la sociedad absorbida.*

Salvo por los procedimientos que se detallan a continuación, ni FCYC ni ninguna de sus sociedades dependientes distintas de las pertenecientes al Grupo Realía se encuentra o se ha encontrado, en los últimos 12 meses anteriores a la fecha del Documento de Exención, incurso en ningún procedimiento administrativo, judicial o de arbitraje, incluidos aquellos procedimientos que aún están pendientes de resolución o que podrían iniciarse según conocimiento de la Sociedad, que hayan tenido o pudieran tener efectos significativos en la situación financiera o rentabilidad del grupo FCYC.

- *Responsabilidad tributaria por actuaciones inspectoras de la Agencia Tributaria sobre compensación de bases imponible negativas (BINs):*

En octubre de 2024, la Agencia Tributaria comunicó a FCYC el inicio de actuaciones de comprobación del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2019 a 2020, por cuyo motivo se prevé una regularización de bases imponibles negativas (BINs), lo que llevó a FCYC a dar de baja, al cierre del ejercicio 2024 créditos fiscales por BINs por importe de 2.564 miles de euros y a dotar una provisión como posible riesgo fiscal de 5.994 miles de euros.

- *Riesgo de demanda civil por incumplimiento contractual:*

Se trata de un riesgo de demanda civil derivado del incumplimiento por FCYC del plazo para ejecutar obras de construcción, fijado en las condiciones del pliego de adjudicación en concurso público de un solar, del que pudiera derivarse la pérdida del precio pagado por la parcela, 4.800 miles de euros, sin derecho a indemnización.

Adicionalmente, para conocer la información relativa a las provisiones dotadas durante el último ejercicio por estos conceptos, véase la Nota 18 ("Provisiones") de los Estados Financieros Consolidados FCYC 2024.

## **2.7 Síntesis de la información comunicada con arreglo al Reglamento (UE) n.º 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo.**

FCYC no tiene valores admitidos a negociación en mercados regulados, sistemas multilaterales de negociación o sistemas organizados de contratación, ni ha solicitado su admisión en cualquiera de estos, por lo que, conforme al artículo 17 del Reglamento (UE) n.º 596/2014, no está sujeta al mismo.

## **3. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN**

La Fusión tiene como objetivo principal la integración de los negocios de Realia y FCYC. La estructura jurídica elegida para ello es la fusión, en los términos previstos en el RDL 5/2023.

En concreto, la integración se articulará mediante la fusión inversa por absorción de FCYC (sociedad absorbida) por Realia (sociedad absorbente), con extinción, vía disolución sin liquidación, de FCYC, y traspaso en bloque de todo su patrimonio a Realia, que adquirirá por sucesión universal todos los derechos y obligaciones de FCYC.

A resultas de la Fusión, los accionistas de FCYC recibirán en canje acciones ordinarias existentes y acciones de nueva emisión de Realia (estas últimas, las Acciones Nuevas).

### **3.1 Finalidad y objetivos de la operación**

#### *3.1.1 Finalidad de la operación para el emisor y sus accionistas*

La Fusión se enmarca dentro de un proceso de reorganización de la estructura del grupo empresarial formado por Inmocemento, como sociedad matriz cuyas acciones están admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, y sus sociedades dependientes, entre las que se encuentran las Entidades Participantes en la Fusión (el "**Grupo Inmocemento**").

La reorganización persigue simplificar la estructura del negocio inmobiliario del Grupo Inmocemento, actualmente desarrollado por FCYC (sociedad participada directamente en un 80,03% por Inmocemento) y por Realia (sociedad participada directamente en un 76,39% por FCYC cuyas acciones están admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Barcelona y Madrid).

En este sentido, el racional (interés social) de esta reorganización radica en una simplificación de la estructura societaria, organizativa y funcional del negocio inmobiliario, integrando los sectores de actividad en el ámbito inmobiliario en que vienen actuando en la actualidad las Sociedades, particularmente respecto de la promoción de edificios residenciales, el arrendamiento de inmuebles terciarios y residenciales y la gestión de suelo.

De esta forma, la integración de las Entidades Participantes, con la combinación de sus activos y capacidades, tiene como objetivo crear sinergias en su administración y gestión, con las consiguientes ventajas de la integración de las dos plantillas de personal que permitirá, entre otros aspectos, prescindir de aquellas prestaciones de servicios recíprocas que se venían realizando entre las Entidades Participantes, lo que en última instancia permitiría simplificar los procesos administrativos y de gestión, así como mejorar la estructura de costes y la eficiencia en el desarrollo de la actividad inmobiliaria.

Desde la perspectiva de Realía, la Fusión dotará a la compañía de una mayor capitalización y balance, con una mejor visibilidad y reconocimiento de su marca, así como de una mayor capacidad para competir en el sector inmobiliario nacional e internacional, pudiendo beneficiarse también de una diversificación de las actividades de negocio y de la diferente tipología de activos que pasarían a integrar el patrimonio de Realía. En este contexto, se impulsaría la rama de negocio inmobiliaria del Grupo Inmocemento, permitiendo un mayor acceso al capital y a la financiación, mayor atractivo para incorporar talento, así como el mantenimiento de un alto nivel de la gobernanza corporativa dada la condición de sociedad cotizada de Realía.

Con base en lo referido, el Consejo de Administración de Realía ha considerado que la Fusión y la consecuente conversión de Realía en la nueva sociedad cabecera del negocio inmobiliario del Grupo Inmocemento, representa un paso natural para alinear la estructura del Grupo Inmocemento y su estrategia de crecimiento, contribuyendo todo ello al objetivo de crear más valor para los accionistas de Inmocemento y de Realía, consolidando e impulsando su actividad patrimonial, de promoción y gestión de suelos.

### *3.1.2 Finalidad de la operación para la sociedad absorbida*

Desde la perspectiva de FCYC, a resultas de la Fusión, los accionistas de FCYC pasarán a ser accionistas directos de una sociedad cotizada (Realía) cuyas acciones están admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Barcelona y Madrid desde el año 2007, con la liquidez que ello comporta, de mayor tamaño y con ingresos más diversificados, beneficiándose de la simplificación de la estructura de organización y gestión referida anteriormente, de la imagen de la marca "Realía" en el mercado, que es reconocida en el sector inmobiliario español por su liderazgo y fuerte presencia, así como de las ventajas mencionadas en sede de Realía derivadas de la Fusión.

Con base en lo referido, el Consejo de Administración de FCYC ha considerado que la Fusión y la consecuente conversión de Realía en la nueva sociedad cabecera del negocio inmobiliario del Grupo Inmocemento, representa un paso natural para alinear la estructura del Grupo Inmocemento y su estrategia de crecimiento, contribuyendo todo ello al objetivo de crear más valor para los accionistas de Inmocemento y de Realía, consolidando e impulsando en particular su actividad patrimonial, de promoción y gestión de suelos.

### *3.1.3 Descripción de los beneficios previstos derivados de la operación*

Tras la Fusión, según la información pública disponible, la entidad resultante de la Fusión será titular de activos inmobiliarios, esto es, inversiones inmobiliarias y existencias, por un valor aproximado (*net asset value*) de 2.889.698 miles de euros a 31 de diciembre de 2024, siendo una de las principales sociedades inmobiliarias del mercado español con una posición destacada tanto por su diversificación de ingresos (promoción, alquiler terciario y residencial) como por el banco de suelo gestionado, facilitando la percepción y maximización de su valor por los mercados.

A través de la Fusión, Realía pasará a ser titular del 100% de las acciones de Jezzine Uno, S.L.U., lo que le permitirá aumentar y diversificar sus ingresos, incrementando notablemente su actividad recurrente de patrimonio en renta. Jezzine Uno, S.L.U. es propietaria de 405 locales comerciales que actualmente se encuentran arrendados a CaixaBank, S.A., cuya fecha de vencimiento pactada es el ejercicio 2037.

Asimismo, Realía pasaría a ser titular de una participación nominal significativa del 21,224% en la sociedad cotizada Metrovacesa, S.A., lo que reforzaría su solidez y posición dentro del mercado inmobiliario español, beneficiándose de la estrategia de reparto de dividendos anunciados por Metrovacesa, relacionada con su generación de *cash-flow*.

La simplificación y eficiencia buscadas con la Fusión se evidencia con el hecho de que Realia viene gestionando desde hace varios ejercicios el negocio de Jezzine Uno, S.L.U. a través del correspondiente contrato de gestión. Igualmente, Realia viene prestando servicios de comercialización de determinados activos propiedad de FCYC, a la vez que presta apoyo técnico para el desarrollo de las promociones a esta última.

Desde el punto de vista comercial, la Fusión permitirá a Realia consolidar su posición competitiva, ampliando su presencia geográfica dentro del territorio español y diversificando así las fuentes de ingresos. En especial, Realia aumentaría notablemente su presencia en la Comunidad de Madrid y en Cataluña.

Asimismo, desde una perspectiva laboral, la integración, sin despidos, de la plantilla de personal procedente de FCYC en Realia constituye una potenciación de los equipos humanos de esta última, que redundará en la consecución de los objetivos perseguidos por Realia con la Fusión, especialmente si se tiene en cuenta el carácter interrelacionado de ambas plantillas dado que el personal laboral de FCYC ya viene prestando determinados servicios a Realia, lo que sin duda facilitará su integración.

En definitiva, la Fusión permitiría a Realia consolidar un grupo inmobiliario sólido y de gran dimensión, con mayor eficiencia de gestión derivada de las sinergias operativas y financieras que permiten aprovechar las oportunidades de crecimiento del sector. Se espera que la Fusión tenga un impacto positivo para los grupos de interés de Realia y FCYC, incluyendo empleados, clientes, accionistas y acreedores. Entre otros, se espera que la Fusión suponga para los accionistas una mejora de la rentabilidad y una mayor generación de capital orgánico para apoyar el crecimiento.

## **3.2 Condiciones de la operación**

### *3.2.1 Información sobre los procedimientos y condiciones de la operación y el Derecho aplicable al acuerdo por el que se ejecuta la operación.*

Para una mejor comprensión del desarrollo del proceso de Fusión, a continuación se identifican y exponen brevemente sus principales hitos, en orden cronológico, mencionando asimismo los preceptos relevantes del RDL 5/2023 que resultan de aplicación.

#### **(A) Redacción y firma del Proyecto Común de Fusión**

El Proyecto Común de Fusión, en el que se sientan las bases, la estructura y los criterios para el desarrollo de la operación, fue redactado y suscrito por los Consejos de Administración de Realia y de FCYC, en sendas sesiones celebradas ambas el día 13 de mayo de 2025, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4 y 39 del RDL 5/2023.

El Proyecto Común de Fusión fue elaborado con arreglo a lo dispuesto en los artículos 4 y 40 del RDL 5/2023 y, por tanto, incluye las menciones que estos preceptos exigen como contenido mínimo necesario. Junto a ese contenido mínimo, el Proyecto Común de Fusión contempla y desarrolla otros aspectos asociados a la modificación estructural cuya inclusión se ha considerado conveniente por los administradores de las Entidades Participantes. Sin perjuicio de que el Proyecto Común de Fusión se incorpora por referencia al Documento de Exención, se resume a continuación su contenido principal:

#### *(i) Identificación de las sociedades participantes en la Fusión:*

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 4.1.1º y 40.1º del RDL 5/2023, el apartado 2 del Proyecto Común de Fusión identifica a las Entidades Participantes en la Fusión mediante la indicación de sus razones sociales, forma jurídica y domicilios sociales, números de identificación fiscal, capital social y datos registrales de inscripción.

#### *(ii) Canje la Fusión:*

##### *(a) Tipo de canje:*

Conforme al artículo 40.3.º del RDL 5/2023, el apartado 4.1 del Proyecto Común de Fusión contiene el tipo de canje de la Fusión, que será de 19,916 acciones de Realia, de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas, por cada una (1) de las acciones de

FCYC de 1 euro de valor nominal cada una (el "**canje de Fusión**"). No se prevé una compensación complementaria en dinero en los términos del artículo 36.2 del RDL 5/2023, sin perjuicio del procedimiento contemplado en el párrafo (d) siguiente orientado a facilitar, en su caso, el canje.

La justificación del tipo de canje propuesto se desarrolla en el informe de administradores de Realia, que se resume en el epígrafe 3.5.4 del Documento de Exención y en el informe de administradores de FCYC, que a su vez han sido incorporados por referencia al Documento de Exención y forman parte del mismo (véase la sección "*Nota explicativa*").

(b) Método para atender la ecuación de canje:

En el apartado 4.2 del Proyecto Común de Fusión se informa de que Realia atenderá el canje de las acciones de FCYC, de acuerdo con el tipo de canje previsto en el párrafo (a) anterior, mediante la entrega a los accionistas de FCYC, por cada una de las acciones de FCYC, de un lado, de 9,362 acciones ordinarias ya existentes de Realia, de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas, actualmente titularidad de FCYC (619.577.397 acciones representativas del 76,39% del capital social de Realia) que, a resultas de la Fusión pasarían a integrar el patrimonio de Realia y, de otro lado, de 10,554 Acciones Nuevas, de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a la misma clase y serie que las acciones de Realia actualmente en circulación, por cada (1) acción de FCYC, de 1 euro de valor nominal cada una, de la que se sea titular.

A los efectos de atender el canje mediante la entrega de Acciones Nuevas, Realia realizará un aumento de capital en la cantidad necesaria para hacer frente al canje de las acciones de FCYC mediante la emisión y puesta en circulación del número necesario de Acciones Nuevas, cuya suscripción estará reservada a los titulares de acciones de FCYC. El precio de emisión unitario de las Acciones Nuevas será de 1,008 euros, correspondiendo 0,24 euros a valor nominal y 0,768 a prima de emisión.

Los epígrafes 4.3.1 y 4.4.1 del Documento de Exención desarrollan los detalles de este aumento de capital de Realia para hacer frente al canje de las acciones de FCYC y a la solicitud de admisión a negociación de las Acciones Nuevas que se emitan para atender el canje de la Fusión en las Bolsas de Valores de Barcelona y Madrid, así como su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE).

(c) Procedimiento de canje de las acciones:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 40.3.º del RDL 5/2023, el procedimiento de canje de las acciones de FCYC se resume en el apartado 4.3 del Proyecto Común de Fusión.

El canje de las acciones de FCYC por acciones de Realia se llevará a cabo una vez:

- (i) haya sido acordada la Fusión por las Juntas Generales de Accionistas de las Entidades Participantes; y
- (ii) se haya inscrito la escritura pública de la Fusión en el Registro Mercantil de Madrid.

El canje se realizará a partir de la fecha que se indique en el anuncio de canje, que se anunciará al mercado mediante la publicación de la correspondiente comunicación de "otra información relevante" (OIR) en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)) y en la página web corporativa de Realia ([www.realia.es](http://www.realia.es)), y que se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil ("**BORME**"), sin perjuicio de cuantos requisitos pudieran resultar exigibles de acuerdo con la normativa aplicable y la práctica habitual de mercado. A tales efectos, se designará una entidad financiera que actuará como entidad agente y que se indicará en el mencionado anuncio.

El canje de las acciones de FCYC se efectuará mediante la acreditación por los accionistas de FCYC o por la propia FCYC de la titularidad de las referidas acciones y se realizará a través de las entidades participantes en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear) que los accionistas de FCYC designen, todo ello con arreglo a los procedimientos establecidos para el régimen de las anotaciones en cuenta y, en particular, conforme a lo dispuesto en el *Real Decreto 814/2023, de 8 de noviembre, sobre instrumentos financieros*,

*admisión a negociación, registro de valores negociables e infraestructuras de mercado, y con aplicación de lo previsto en el artículo 117 de la Ley de Sociedades de Capital en lo que proceda.*

De este modo, como consecuencia de la Fusión, las acciones de FCYC quedarán amortizadas en su totalidad.

(d) Procedimiento orientado a facilitar la realización del canje:

En el apartado 4.4 del Proyecto Común de Fusión se informa de que los accionistas de FCYC que sean titulares de un número de acciones que, conforme al tipo de canje acordado, no dé derecho a recibir un número entero de acciones de Realia, podrán adquirir o transmitir acciones para que las acciones resultantes les den derecho según dicho tipo de canje a recibir un número entero de acciones de Realia.

Sin perjuicio de ello, las Entidades Participantes han decidido establecer un procedimiento orientado a que el número de acciones de Realia a entregar a los accionistas de FCYC en virtud del canje sea un número entero.

Este procedimiento consistirá esencialmente en la designación, en caso de resultar necesario, de una entidad financiera como "agente de picos", que actuará como contrapartida para la compra de restos o picos. De esta forma, todo accionista de FCYC que, de acuerdo con el tipo de canje establecido y teniendo en cuenta el número de acciones de FCYC de que sea titular, no tenga derecho a recibir una acción de Realia o tenga derecho a recibir un número entero de acciones de Realia y le sobre un número de acciones de FCYC que no sea suficiente para tener derecho a recibir una acción adicional de Realia, podrá transmitir dichas acciones sobrantes de FCYC al agente de picos, que le abonará su valor en efectivo al precio que se determine en el anuncio de canje.

Con la aprobación de la Fusión por las Juntas Generales de Realia y FCYC se entenderá, salvo que instruya expresamente por escrito en contrario, que cada accionista de FCYC se acoge al sistema de adquisición de picos aquí previsto.

La designación de la entidad financiera que, en su caso, actúe como agente de picos será anunciada al mercado, del modo que sea más apropiado.

(iii) *Fecha a partir de la cual las Acciones Nuevas dan derecho a participar en las ganancias sociales de Realia:*

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 40.5.º del RDL 5/2023, el apartado 7 del Proyecto Común de Fusión determina que las acciones de Realia empleadas para atender el canje de la Fusión darán derecho a sus titulares a participar en las ganancias sociales desde la fecha de inscripción de la escritura de la Fusión en el Registro Mercantil de Madrid, en los mismos términos que el resto de titulares de acciones de Realia en circulación en esa fecha.

(iv) *Fecha de efectos contables de la Fusión:*

A los efectos del artículo 40.6.º del RDL 5/2023, el apartado 8 del Proyecto Común de Fusión señala que la fecha de efectos contables de la Fusión será el 1 de enero de 2025, fecha de inicio del ejercicio en el que se aprueba la Fusión y, a partir de la cual, las operaciones de FCYC se considerarán realizadas, a efectos contables, por cuenta de Realia, todo ello de conformidad y según lo previsto en el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y las NIIF.

(v) *Cuentas y valoración de los activos y pasivos del patrimonio de FCYC objeto de transmisión:*

A efectos de lo dispuesto en el artículo 40.8.º del RDL 5/2023, el apartado 6.2 del Proyecto Común de Fusión hace constar que las condiciones en las que se realiza la Fusión se han determinado tomando en consideración las cuentas anuales de las Entidades Participantes correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024.

Por otro lado, a efectos de lo dispuesto en el artículo 40.7.º del RDL 5/2023, el apartado 9 del Proyecto Común de Fusión señala que los activos y pasivos de FCYC son los que resultan de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2024, y que serán reconocidos por Realia en sus cuentas individuales de conformidad con las normas y políticas contables aplicables y se

valorarán por su valor consolidado en los estados financieros consolidados de Inmocemento, como sociedad cabecera última española del grupo de empresas del que forma parte FCYC, de acuerdo las Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas (NOFCAC). Puesto que el Grupo Inmocemento formula sus estados financieros consolidados en normativa NIIF, de acuerdo con lo establecido por la norma contable, se procederá a realizar una conciliación para obtener el valor de sus activos y pasivos de acuerdo con las citadas NOFCAC.

Asimismo, las magnitudes del activo y pasivo transmitidos por FCYC a Realía se registrarán en los estados financieros consolidados de Realía por su valor contable en los estados financieros consolidados de Inmocemento, última sociedad cabecera del grupo de empresas al que pertenece Realía que formula estados financieros bajo normativa NIIF.

(vi) *Aportaciones de industria, prestaciones accesorias, derechos especiales y títulos distintos de los representativos de capital:*

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4.3.º del RDL 5/2023, el apartado 10 del Proyecto Común de Fusión señala que no existen en ninguna de las dos Entidades Participantes que se fusionan accionistas que gocen de derechos especiales ni que sean tenedores de valores o títulos que no sean acciones, por lo que no es preciso considerar esta cuestión en la Fusión.

De esta forma, las acciones de Realía que se entreguen a los accionistas de FCYC como consecuencia de la Fusión no otorgarán a sus titulares derecho especial alguno.

Asimismo, el apartado 11 del Proyecto Común de Fusión establece, conforme a lo previsto en el artículo 40.4º del RDL 5/2023, que, dado que no existen aportaciones de industria, ni hay establecidas prestaciones accesorias en Realía o en FCYC, la Fusión no tiene efecto alguno al respecto no previéndose compensación alguna a este respecto.

(vii) *Ventajas especiales atribuidas a los miembros de los órganos de administración, dirección, supervisión o control de las Entidades Participantes o al experto independiente:*

Por su parte, el apartado 13 del Proyecto Común de Fusión, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 4.5.º del RDL 5/2023, dispone que no se atribuirá ninguna clase de ventajas especiales en Realía a los miembros de los órganos de administración, dirección, supervisión o control de ninguna de las Entidades Participantes en la Fusión ni a favor del experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid para la emisión del informe a los efectos de lo dispuesto en el artículo 41 del RDL 5/2023.

(viii) *Implicaciones de la Fusión para los acreedores y garantías:*

El apartado 12 del Proyecto Común de Fusión, a los efectos de lo previsto en el artículo 4.1.4º del RDL 5/2023, hace constar que no se prevén implicaciones para los acreedores de las Entidades Participantes, más allá del hecho de que los acreedores de FCYC pasarán a serlo de Realía y de la integración del patrimonio de FCYC en el patrimonio de Realía. Por ello, dado que según el tenor literal del referido artículo 4.1.4º del RDL 5/2023 el ofrecimiento de garantías constituye una posibilidad y no una obligación, no se ha estimado necesaria la presentación a los acreedores de las Entidades Participantes de garantía personal o real alguna adicional a las que, en su caso, pudieran tener aquellos concedidas.

(ix) *Estatutos sociales de la sociedad absorbente:*

Para dar por cumplida la exigencia contenida en el artículo 40.2.º del RDL 5/2023, el Proyecto Común de Fusión hace constar expresamente en su apartado 17 que como parte de los acuerdos de fusión, se propondrá a la Junta General ordinaria de Accionistas de Realía la aprobación de la modificación estatutaria de la cifra del capital social como consecuencia del aumento de capital necesario para atender el canje de la Fusión.

(x) *Consecuencias de la Fusión para el empleo:*

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 4.1.7.º del RDL 5/2023, el apartado 14 del Proyecto Común de Fusión indica que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 44 del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, regulador del supuesto de sucesión de empresa, Realía se subrogará en los derechos y obligaciones laborales de los trabajadores de FCYC.

De esta forma, los trabajadores de FCYC continuarán prestando sus servicios en el mismo régimen laboral en que lo venían haciendo, si bien para Realía, sin que su posición se vea perjudicada a consecuencia de la Fusión. Se procederá asimismo a la incorporación de los trabajadores de FCYC al Plan de Pensiones de Realía.

En relación con los trabajadores de Realía, la Fusión no tendrá efectos sobre ellos por cuanto que estos mantendrán sus condiciones y derechos adquiridos en Realía tras la Fusión en los mismos términos y condiciones.

Por otra parte, las Entidades Participantes darán cumplimiento a sus obligaciones de información, conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable y, en todo caso, en la normativa laboral. Asimismo, la Fusión se notificará a los organismos públicos a los que resulte procedente, en particular a la Tesorería General de la Seguridad Social. En todo caso, la integración de la plantilla de FCYC en Realía se llevará a cabo respetando los procedimientos legalmente previstos en cada caso.

A este respecto, no se prevé, como consecuencia de la Fusión, la adopción de medidas que afecten al empleo, según se ha descrito anteriormente. Cualesquiera medidas que pudieran adoptarse en el futuro y que respondan a los procesos propios y habituales de integración de plantillas y equipos que sean precisos, en todo caso se adecuarán escrupulosamente a los procesos legalmente aplicables.

(xi) *Cumplimiento de las obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social:*

A efectos de lo dispuesto en el artículo 40.9.º del RDL 5/2023, el apartado 15 del Proyecto Común de Fusión hace constar que las Entidades Participantes se encuentran al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social y, a tal fin, se adjunta como Anexos III y IV al Proyecto Común de Fusión los certificados negativos correspondientes emitidos por los órganos competentes.

(xii) *Otras menciones del Proyecto Común de Fusión:*

(a) Régimen fiscal:

De conformidad con el artículo 89.1 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del impuesto sobre sociedades (la "LIS"), la Fusión está sujeta al régimen fiscal establecido en el capítulo VII del título VII de la LIS, así como al previsto en los artículos 19.2.1º y 45.I.B.10 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados; régimen que permite efectuar reestructuraciones societarias bajo el concepto de neutralidad impositiva.

Dentro del plazo de los 3 meses siguientes a la inscripción de la escritura de fusión, se comunicará la operación a la AEAT en los términos previstos en los artículos 48 y 49 del Reglamento del impuesto sobre sociedades aprobado por el Real Decreto 634/2015, de 10 de julio.

Asimismo, se hace constar que la Fusión constituye una operación societaria de reestructuración, en virtud de lo previsto en los artículos 19.2.1º y 45.I.B.10 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y, en consecuencia, no se encuentra sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

(b) Publicidad e información:

El apartado 19 del Proyecto Común de Fusión dispone que, en cumplimiento de las obligaciones previstas en los artículos 7 y 46 del RDL 5/2023, este se insertará en la página web corporativa de Realía. De acuerdo con lo previsto el apartado 2 del artículo 7 del RDL 5/2023, el hecho de la inserción en la página web corporativa de Realía fue objeto de publicación en el BORME con más de un mes de antelación a la fecha prevista para la celebración de la Junta General ordinaria de Accionistas de Realía que haya de resolver sobre la Fusión, y se mantendrá en la página web corporativa de Realía, como mínimo, el tiempo requerido por el artículo 7.1.II del RDL 5/2023.

Por otra parte, el Proyecto Común de Fusión indica que los documentos mencionados en el artículo 46 del RDL 5/2023 serán insertados en la referida página web corporativa de Realía, con posibilidad de descargarlos e imprimirlos, antes de la publicación del anuncio de convocatoria de la Junta General ordinaria de Accionistas que haya de resolver sobre la Fusión.

Asimismo, el apartado 19 del Proyecto Común de Fusión dispone que, en el caso de FCYC, al no disponer esta última de una página web corporativa, éste se presentará para su depósito en el Registro Mercantil de Madrid y se pondrá a disposición en el domicilio social, de conformidad con lo dispuesto, respectivamente, en los artículos 7 y 46 del RDL 5/2023. De acuerdo con lo previsto el apartado 4 del artículo 7 del RDL 5/2023, el hecho del depósito en el Registro Mercantil de Madrid fue objeto de publicación en el BORME con más de un mes de antelación a la fecha prevista para la celebración de la Junta General de Accionistas de FCYC que haya de resolver sobre la Fusión, y estará disponible para su consulta en el domicilio social de FCYC.

El Proyecto Común de Fusión será sometido a la aprobación de las Juntas Generales de Accionistas de Realía y FCYC dentro de los 6 meses siguientes a la fecha del mismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39.3 del RDL 5/2023.

#### **(B) Informe de administradores**

Siguiendo el mandato del artículo 5 del RDL 5/2023, los administradores de Realía y FCYC han redactado sus respectivos informes, en los que se justifica y explica detalladamente el Proyecto Común de Fusión en sus aspectos jurídicos y económicos, con especial referencia al tipo de canje de las acciones, así como las implicaciones de la Fusión para los accionistas, los acreedores y los trabajadores.

Los informes de los administradores de Realía y de FCYC se incorporan por referencia al Documento de Exención (véase la sección "Nota explicativa").

#### **(C) Informe de experto independiente sobre el Proyecto Común de Fusión**

De conformidad con lo establecido en los artículos 6 y 41 del RDL 5/2023 y 338 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, el día 19 de marzo de 2025 Realía y FCYC solicitaron al Registro Mercantil de Madrid la designación de un experto independiente común para que emitiese un único informe sobre el Proyecto Común de Fusión. El mismo día 19 de marzo de 2025, el indicado Registro Mercantil de Madrid designó como experto independiente a BDO, que aceptó su designación el 2 de abril de 2025. El 13 de mayo de 2025, BDO emitió el preceptivo informe sobre el Proyecto Común de Fusión.

#### **(D) Juntas Generales de Accionistas de Realía y de FCYC**

El Consejo de Administración de Realía acordó convocar a la Junta General ordinaria de Accionistas para la aprobación de la Fusión, el día 23 de junio de 2025 en primera convocatoria o, de no alcanzarse el quorum necesario, en segunda convocatoria, el día 24 de junio de 2025.

A su vez, como ya ha quedado señalado, de acuerdo con lo establecido en el apartado 5 del artículo 7 del RDL 5/2023, el día 14 de mayo de 2025, antes de la publicación del anuncio de convocatoria de la Junta General ordinaria de Accionistas de Realía, quedaron insertados en la página web corporativa de Realía ([www.realia.es](http://www.realia.es)), con posibilidad de descarga e impresión, los documentos relacionados en ese artículo.

Asimismo, se hace constar que, de acuerdo con lo establecido en el apartado 4 del artículo 7 del RDL 5/2023, el día 14 de mayo de 2025, FCYC depositó en el Registro Mercantil de Madrid los documentos relacionados en ese artículo.

Asimismo, se pondrá a disposición de los accionistas el Documento de Exención.

## **(E) Acuerdos de fusión y publicación de anuncios**

De conformidad con los artículos 8 y 47 del RDL 5/2023, el acuerdo de fusión deberá ser adoptado por las Juntas Generales de cada una de las sociedades que intervengan en el proceso, ajustándose estrictamente a lo previsto en el Proyecto Común de Fusión. Adoptado, en su caso, el acuerdo de fusión, serán publicados los correspondientes anuncios en el BORME y en un diario de gran difusión en la provincia de Madrid, todo ello en cumplimiento de lo exigido por el artículo 10 del RDL 5/2023. En estos anuncios se hará constar el derecho que asiste a los accionistas y acreedores de las Entidades Participantes a obtener el texto íntegro del acuerdo adoptado y de los balances de fusión presentados.

## **(F) Otorgamiento e inscripción de la escritura de fusión**

Una vez adoptados los correspondientes acuerdos de fusión, publicados los anuncios a que se refiere el artículo 10 del RDL 5/2023 y completados todos los trámites legales preceptivos, se procederá a otorgar la correspondiente escritura de fusión. A continuación, la escritura de fusión será presentada para su inscripción en el Registro Mercantil de Madrid.

## **(G) Realización del canje y admisión a negociación**

Una vez inscrita la escritura de fusión, se procederá a realizar el canje de las acciones de FCYC por acciones ordinarias existentes y por Acciones Nuevas de Realía, en los términos previstos en el Proyecto Común de Fusión y en el informe de administradores de Realía.

Realía solicitará la admisión a cotización de las Acciones Nuevas que emita para atender el canje de la Fusión en las Bolsas de Valores de Barcelona y Madrid, así como su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE), cumpliendo para ello todos los trámites legalmente necesarios.

### *3.2.2 Condiciones a la que está sujeta la eficacia de la operación, incluida cualquier garantía*

La Fusión no está sujeta a ninguna condición suspensiva, o sujeta a la autorización o no oposición de ninguna autoridad.

### *3.2.3 Información sobre los costes de ruptura u otras penalizaciones que puedan ser exigibles si la operación no se completa.*

No existe ningún acuerdo que determine el pago de una cantidad en el caso de que no se llegue a lograr la efectividad de la Fusión.

### *3.2.4 Notificaciones o solicitudes de autorización*

Sin perjuicio de que la Fusión no está sujeta a la obligación de notificación o solicitud de autorización a ninguna autoridad, se hace constar que Realía solicitará la admisión a negociación de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores de Barcelona y Madrid, así como su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE).

### *3.2.5 Información necesaria para comprender plenamente la estructura de financiación de la operación.*

De conformidad con lo expuesto en el Documento de Exención, la Fusión implicará la absorción de FCYC por Realía, con extinción, vía disolución sin liquidación, de la primera, y transmisión en bloque de todo su patrimonio a la segunda, que adquirirá, por sucesión universal, la totalidad de los derechos y obligaciones de FCYC. Como consecuencia de la Fusión, los accionistas de FCYC recibirán en canje acciones de Realía.

La Sociedad atenderá el canje de las acciones de FCYC de acuerdo con el tipo de canje que se detalla en el epígrafe 3.5.2 del Documento de Exención y cuya justificación se desarrolla en el informe de administradores de Realía, que se resume en los epígrafes 3.5.4 y 3.5.5 del Documento de Exención y en

el informe de administradores de FCYC, el cual fue determinado sobre la base de del valor razonable de los patrimonios de Realía y FCYC, y sin que se prevea compensación complementaria en efectivo.

Realía atenderá el canje de las acciones de FCYC mediante la entrega de acciones ordinarias existentes y de las Acciones Nuevas, tal y como se desarrolla en los epígrafes 4.3.1 y 4.4.1 del Documento de Exención, en relación con la forma de realización del canje y el aumento de capital que llevará a cabo Realía en la cantidad necesaria para hacer frente al canje de las acciones de FCYC (mediante la emisión y puesta en circulación del número necesario de Acciones Nuevas de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma y única clase y serie que las actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta, cuya suscripción estará reservada a los titulares de acciones de FCYC), así como la solicitud de admisión a negociación de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores de Barcelona y Madrid, así como su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE). Finalmente, el apartado 3.2.1 del Documento de Exención describe el procedimiento de canje de las acciones emitidas.

### 3.2.6 Calendario de la operación

A continuación se desarrollan los hitos principales del proceso de la Fusión. Se trata de un calendario tentativo, ya que determinados hitos como, por ejemplo, la inscripción de la escritura de Fusión, dependen de las autoridades que deban realizar la actuación relevante, estando por lo tanto fuera de la esfera de control de las Entidades Participantes. Se ha incluido un calendario aproximado de los hitos que tendrán lugar a partir de ellas.

FECHA PREVISTA	PRINCIPALES HITOS Y ACTUACIONES
Entre el 19/03/2025 y el 02/04/2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Solicitud conjunta por las Entidades Participantes al Registro Mercantil de Madrid de nombramiento de experto independiente para la elaboración de un único informe sobre el Proyecto Común de Fusión.</li> <li>▪ Nombramiento de un experto independiente por el Registro Mercantil de Madrid.</li> <li>▪ Aceptación del nombramiento por el experto independiente.</li> </ul>
13/05/2025 (martes)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reunión del Consejo de Administración de Realía para aprobar, entre otras cuestiones: (i) la formulación y suscripción del Proyecto Común de Fusión; (ii) la convocatoria de la Junta General ordinaria de Accionistas, que decidirá sobre la Fusión; (iii) los informes de administradores sobre el Proyecto Común de Fusión; (iv) los acuerdos de aumento de capital y las modificaciones estatutarias que vayan a aprobarse en el contexto de la Fusión; y (v) los restantes acuerdos relativos a la misma.</li> <li>▪ Reunión del Consejo de Administración de FCYC para aprobar, entre otras cuestiones: (i) la formulación y suscripción del Proyecto Común de Fusión; (ii) los informes de administradores sobre el Proyecto Común de Fusión; y (iii) los restantes acuerdos relativos a la misma.</li> <li>▪ Emisión por el experto independiente de su informe sobre el Proyecto Común de Fusión.</li> </ul>
13/05/2025 (martes)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Publicación de la comunicación de "información privilegiada" (IP) por parte de Realía.</li> </ul>
14/05/2025 (miércoles)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Inserción en la página web corporativa de Realía de la información preceptiva sobre la Fusión conforme a los artículos 7 y 46 RDL 5/2023.</li> <li>▪ Presentación por Realía al Registro Mercantil de la certificación acreditativa de la publicación en su página web de la documentación preceptiva sobre la Fusión.</li> <li>▪ Presentación por FCYC para su depósito en el Registro Mercantil de Madrid de la información sobre la Fusión establecida en el artículo 7 RDL 5/2023.</li> <li>▪ Remisión por FCYC vía electrónica a los accionistas y los trabajadores de la información sobre la Fusión establecida en el artículo 5 RDL 5/2023.</li> <li>▪ Puesta a disposición por FCYC para su consulta en el domicilio social (y, cuando lo soliciten, remisión vía electrónica) de la información sobre la Fusión establecida en el artículo 46 RDL 5/2023.</li> <li>▪ Apertura de los periodos de solicitud de garantías por parte de acreedores y de formulación de observaciones al Proyecto Común de Fusión por parte de accionistas y trabajadores.</li> </ul>

FECHA PREVISTA	PRINCIPALES HITOS Y ACTUACIONES
19/05/2025 (lunes)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Publicación en el BORME del hecho de la inserción de la documentación preceptiva en la página web corporativa de Realia.</li> <li>▪ Publicación en el BORME del hecho del depósito de la documentación preceptiva en el Registro Mercantil de Madrid por parte de FCYC.</li> </ul>
21/05/2025 (miércoles)	Publicación del anuncio relativo a la convocatoria de la Junta General ordinaria de Accionistas de Realia y documentación relacionada (incluyendo el Documento de Exención).
16/06/2025 (lunes)	Fin del plazo para presentar observaciones al Proyecto Común de Fusión por parte de accionistas, acreedores y trabajadores.
23/06/2025 (lunes)	Celebración de las Juntas Generales de Accionistas de las Entidades Participantes para aprobar los acuerdos relacionados con la Fusión.
24/06/2025 (martes)	Publicación del acuerdo de Fusión en el BORME, en la página web corporativa de Realia y en un diario de amplia difusión en Madrid.
Finales de junio/principios de julio 2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Publicación del "anuncio de canje" mediante la correspondiente comunicación de "otra información relevante" (OIR), en BORME y en la página web corporativa de Realia.</li> <li>▪ Otorgamiento ante Notario e inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública relativa a la Fusión.</li> <li>▪ Publicación por Realia de la correspondiente comunicación de "otra información relevante" (OIR) anunciando la inscripción de la escritura pública de la Fusión en el Registro Mercantil, y fechas previstas de admisión a negociación.</li> <li>▪ Admisión a negociación de las Acciones Nuevas e inicio de cotización de las mismas en las Bolsas de Valores de Barcelona y Madrid.</li> </ul>

### 3.3 Factores de riesgo

Véase el apartado (A) ("*Factores de riesgo relacionados con la Fusión*") de la sección I ("*Factores de riesgo*") del Documento de Exención.

### 3.4 Conflicto de intereses

#### 3.4.1 Información sobre cualquier conflicto de intereses que puedan tener el emisor, la sociedad absorbida y cualquiera de sus accionistas en relación con la operación.

No existen conflictos de intereses que limiten el ejercicio del derecho de voto de los accionistas en las juntas generales de Realia, como sociedad absorbente, y de FCYC, como sociedad absorbida, en relación con la Fusión.

### 3.5 Importe de la oferta

Se hace constar que las Acciones Nuevas se emiten para atender el canje de la Fusión sin que, por tanto, exista ninguna oferta pública de valores a los efectos del Reglamento (UE) 2017/1129.

#### 3.5.1 Destinatarios de la oferta o asignación de los valores participativos relacionados con la operación.

La integración de los negocios de Realia y FCYC se realizará por medio de una fusión inversa por absorción de FCYC por Realia con disolución sin liquidación de la primera y traspaso en bloque de todo su patrimonio a Realia, recibiendo en canje los accionistas de FCYC tanto acciones ordinarias de Realia existentes como las Acciones Nuevas, de acuerdo con el tipo de canje previsto en el epígrafe 3.5.2 siguiente.

A estos efectos, Realia realizará un aumento de capital en la cantidad necesaria para hacer frente al canje de las acciones de FCYC mediante la emisión y puesta en circulación del número necesario de Acciones Nuevas, cuya suscripción estará reservada a los accionistas de FCYC, sin que exista derecho de suscripción preferente de los accionistas de Realia en el referido aumento de capital. Los destinatarios de las Acciones Nuevas que se entregarán en canje en el marco de la Fusión son, por lo tanto, únicamente los accionistas de FCYC.

*3.5.2 Importe ofertado por cada valor participativo o clase de valores participativos y, en particular, la relación de canje y el importe de cualquier pago en efectivo.*

El tipo de canje de las acciones de las Entidades Participantes, que ha sido determinado sobre la base del valor razonable de los patrimonios de Realía y FCYC, será de 19,916 acciones de Realía, de 0,24 euros de valor nominal cada una, pertenecientes a la misma clase y serie que las acciones de Realía actualmente en circulación, por cada (1) acción de FCYC, de 1 euro de valor nominal cada una, atendiendo Realía dicho canje mediante la entrega a los accionistas de FCYC, por cada una de las acciones de FCYC, de un lado, de 9,362 acciones ordinarias ya existentes de Realía, de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas, actualmente titularidad de FCYC (619.577.397 acciones representativas del 76,39% del capital social de Realía) que, a resultas de la Fusión pasarían a integrar el patrimonio de Realía, por cada (1) acción de FCYC, de 1 euro de valor nominal cada una, de la que se sea titular y, de otro lado, la entrega a los accionistas de FCYC de 10,554 Acciones Nuevas, de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a la misma clase y serie que las acciones de Realía actualmente en circulación, por cada (1) acción de FCYC, de 1 euro de valor nominal cada una, de la que se sea titular.

El tipo de canje ha sido fijado sobre la base de las metodologías que se exponen y justifican en el informe de administradores de Realía (que se resume en el epígrafe 3.5.4 del Documento de Exención y que se incorpora por referencia al mismo, véase la sección "Nota explicativa"), así como en el informe de administradores de FCYC (que se resume en el apartado (C) siguiente y que se incorpora por referencia al Documento de Exención, véase la sección "Nota explicativa"). Asimismo, el tipo de canje ha sido sometido a la verificación del experto independiente tal y como se desarrolla en el epígrafe 3.5.5 del Documento de Exención, que ha quedado incorporado por referencia al mismo (véase la sección "Nota explicativa").

No se prevé compensación complementaria en efectivo en los términos del artículo 36 del RDL 5/2023.

*3.5.3 Información sobre cualquier importe contingente acordado en el contexto de la operación, incluida, cuando se trate de una fusión, cualquier obligación de la sociedad absorbente de transferir valores o efectivo adicionales a los antiguos propietarios de la sociedad absorbida, si se producen determinados hechos futuros o se cumplen determinadas condiciones.*

No existe ninguna contraprestación contingente acordada en el contexto de la Fusión ni ninguna obligación de transferir valores o efectivo adicionales a los accionistas de FCYC si se producen determinados hechos futuros o se cumplen determinadas condiciones.

*3.5.4 Métodos de valoración e hipótesis empleadas para determinar el importe ofertado por cada valor participativo o clase de valores participativos y, en particular, la relación de canje.*

**(A) Tipo de canje**

Los órganos de administración de Realía y FCYC, en los preceptivos informes de administradores sobre la Fusión dirigidos a los accionistas que se incorporan por referencia al Documento de Exención (véase la sección "Nota explicativa"), establecen que el tipo de canje de la Fusión ha sido fijado por aquéllos sobre la base del valor razonable de los patrimonios sociales de cada una de ellas, de conformidad con lo previsto en el artículo 36.1 del RDL 5/2023.

Tal como se señala en cada uno de los referidos informes, el órgano de administración de cada Entidad Participante tiene que evaluar, por separado, la razonabilidad para ella y sus accionistas del tipo de canje acordado, correspondiendo al experto independiente nombrado por el Registro Mercantil opinar sobre si el tipo de canje está justificado o no y si el patrimonio de la sociedad absorbida es igual o no, al menos, al importe del aumento de capital a llevar a cabo por Realía.

Conforme la ecuación de canje establecida, Realía, como sociedad absorbente, entregará un máximo de 1.318.076.419 acciones de Realía (correspondiendo 619.577.397 a acciones ordinarias existentes y 698.499.022 a Acciones Nuevas) para ser entregadas a los accionistas de FCYC en canje de sus acciones, lo que determinaría que inmediatamente después la Fusión los accionistas de FCYC serían titulares conjuntamente de un máximo del 87,31% del capital social de Realía.

## **(B) Justificación del tipo de canje y análisis de valoración**

En los términos referidos en el apartado anterior, y conforme a lo dispuesto en el artículo 36.1 del RDL 5/2023, el tipo de canje propuesto en el marco de la Fusión ha sido determinado sobre la base del valor razonable de los patrimonios sociales de Realia y FCYC. El tipo de canje propuesto es de 19,916 acciones de Realia por cada una (1) acción de FCYC.

Para la determinación del tipo de canje, y teniendo en cuenta las características de Realia y FCYC, sus modelos de negocio, mercados de referencia y marco regulatorio bajo el que operan, así como las metodologías de valoración comúnmente utilizadas para entidades del sector inmobiliario basadas en principios generalmente aceptados en la práctica contable y financiera, se han empleado las siguientes metodologías de valoración:

De cara a determinar el valor razonable del patrimonio social de Realia, se ha empleado un método de valoración que: (i) parte del valor de liquidación neto (NNAV) por acción de Realia publicado a 31 de diciembre de 2024, el cual incluye, entre otros, las plusvalías, netas del efecto impositivo, resultantes de la valoración a mercado de los diferentes activos inmobiliarios; (ii) se ajusta por el importe de créditos fiscales por pérdidas y otros impuestos diferidos de activo no activados a la misma fecha; y (iii) tiene en cuenta un descuento sobre dicho valor ajustado que es coherente con su valor de cotización histórico.

Para la determinación del valor razonable del patrimonio social de FCYC, se ha empleado un método de valoración que: (i) parte del valor de liquidación neto (NNAV) por acción de FCYC a 31 de diciembre de 2024, calculado partiendo del patrimonio neto consolidado atribuible a la sociedad dominante (FCYC) e incluyendo las plusvalías netas no reconocidas en activos propios y en los atribuibles que provienen de las diferentes sociedades en las que FCYC participa (entre ellas, Realia); y (ii) ajustando dicho valor por un descuento establecido sobre la base del aplicado en el caso de Realia y teniendo en cuenta las características y condiciones específicas de determinados activos inmobiliarios que conforman la cartera de FCYC.

En los referidos cálculos se ha tomado en consideración que las Entidades Participantes no tienen previsto distribuir dividendo alguno antes de la efectividad de la Fusión.

Como resultado de lo anterior, el valor razonable determinado para Realia asciende a 817,70 millones de euros, mientras que, para FCYC, el valor razonable asciende a 1.328,81 millones de euros. De ello se desprende un valor por acción de Realia (811.089.229 acciones en total) de 1,008 euros por acción y un valor por acción de FCYC (66.180.434 acciones en total) de 20,079 euros por acción.

## **(C) Informe del Consejo de Administración de FCYC**

Por otro lado, el Consejo de Administración de FCYC elaboró por su parte un informe de administradores, en el que, de conformidad con el artículo 5 del RDL 5/2023, justificó detalladamente el Proyecto Común de Fusión en sus aspectos jurídicos y económicos, con especial referencia al tipo de canje de las acciones, y a las especiales dificultades de valoración que pudieran existir. En él se detallan los métodos de valoración y las hipótesis empleadas por el Consejo de Administración de FCYC para determinar el tipo de canje. Para más información, véase el informe de administradores de FCYC, que se incorpora por referencia al Documento de Exención (véase la sección "Nota explicativa").

### *3.5.5 Indicación de cualesquiera evaluaciones o informes elaborados por expertos independientes e información sobre dónde pueden encontrarse dichas evaluaciones e informes para su examen.*

El tipo de canje propuesto ha sido sometido a la verificación del experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid, de conformidad con lo establecido en los artículos 6 y 41 del RDL 5/2023. BDO, en calidad de experto independiente, emitió con fecha 13 de mayo de 2025 un informe para verificar el tipo de canje propuesto en el Proyecto Común de Fusión, exponiendo los métodos seguidos por los órganos de administración para establecer el tipo de canje de las acciones de FCYC como sociedad que se extingue, explicando si esos métodos son adecuados, y manifestando la opinión de que el tipo de canje atendiendo al contexto y circunstancias de la Fusión está justificado, así como que el patrimonio aportado por FCYC como sociedad que se extingue es igual, al menos, al importe del aumento del capital de Realia.

El informe de experto independiente se incorpora por referencia al Documento de Exención (véase la sección "Nota explicativa").

#### **4. VALORES PARTICIPATIVOS OFERTADOS AL PÚBLICO O ADMITIDOS A COTIZACIÓN EN UN MERCADO REGULADO A EFECTOS DE LA OPERACIÓN.**

##### **4.1 Factores de riesgo**

Véase el apartado (B) ("*Factores de riesgo relacionados con los valores participativos*") de la sección I ("*Factores de riesgo*") del Documento de Exención.

##### **4.2 Declaración sobre el capital de explotación**

Realia considera que el capital de explotación del que dispone en la actualidad es suficiente para atender los requisitos y obligaciones del Grupo durante al menos los próximos 12 meses.

Sin perjuicio de que, a 31 de diciembre de 2024, el capital de explotación del Grupo Realia ascendía a un importe negativo de 185.513 miles de euros como consecuencia, principalmente, del vencimiento a corto plazo del préstamo sindicado de Realia Patrimonio, S.L.U. por importe de 414.246 miles de euros, este préstamo fue novado en enero de 2025 estableciéndose una nueva fecha de vencimiento del mismo (octubre de 2029). Para más información sobre la evolución del fondo de maniobra de Realia, así como sobre el referido préstamo sindicado de Realia Patrimonio, S.L.U. y su novación, véanse las Notas 19 ("*Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros*"), 29 ("*Gestión de riesgos*") y 30 ("*Hechos posteriores*") de los Estados Financieros Consolidados Realia 2024 y los apartados 5 ("*Descripción de los principales riesgos e incertidumbres*") y 8 ("*Hechos posteriores*") del IGC Realia 2024.

##### **4.3 Información sobre los valores participativos que van a ofertarse y/o admitirse a cotización**

4.3.1 *Información general que se ha de facilitar: a) descripción del tipo, la clase y el volumen de los valores participativos ofertados y/o admitidos a cotización, con el número internacional de identificación del valor (ISIN); y b) divisa de emisión de los valores participativos.*

Realia atenderá el canje de las acciones de FCYC, de acuerdo con el tipo de canje previsto en el Proyecto Común de Fusión y sobre el que se proporciona información en el epígrafe 3.5.2 del Documento de Exención, mediante la entrega de acciones ordinarias ya existentes de Realia y de las Acciones Nuevas.

A los efectos de atender el canje mediante la entrega de las Acciones Nuevas, Realia realizará un aumento de capital en la cantidad necesaria para hacer frente al canje de las acciones de FCYC mediante la emisión y puesta en circulación del número necesario de Acciones Nuevas, cuya suscripción estará reservada a los accionistas de FCYC, sin que exista, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 304.2 de la Ley de Sociedades de Capital, derecho de suscripción preferente de los accionistas de Realia en el referido aumento de capital.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 37 del RDL 5/2023, no se canjearán en ningún caso las acciones de FCYC de las que, en su caso, sea titular Realia ni las acciones que FCYC tenga en autocartera, procediéndose a su amortización. Se hace constar que, a la fecha del Proyecto Común de Fusión, Realia no era titular de acciones de FCYC ni esta última tenía acciones propias en autocartera.

El Proyecto Común de Fusión señala asimismo que, considerando el número total de acciones de FCYC a la fecha del Proyecto Común de Fusión (66.180.434 acciones, de 1 euro de valor nominal cada una), el número máximo de Acciones Nuevas de Realia a emitir para atender el canje de la Fusión asciende a la cantidad de 698.499.022 acciones ordinarias de 0,24 euros de valor nominal, lo que representa un aumento de capital por un importe nominal máximo total de 167.639.765,28 euros, junto con una prima de emisión máxima de 536.548.157,78 euros (siendo por tanto el importe efectivo máximo total de 704.187.923,06 euros). El importe del aumento de capital podría disminuir en función de la autocartera de Realia, de la autocartera de FCYC o de las acciones de FCYC que, en su caso, fuesen titularidad de Realia en el momento de ejecutarse la Fusión.

La diferencia entre, de una parte, el importe efectivo máximo total del aumento de capital a efectos del tipo de canje y, de otra parte, el valor nominal de las Acciones Nuevas emitidas por Realía en el aumento de capital, se considerará prima de emisión.

Tanto el valor nominal de las Acciones Nuevas como la correspondiente prima de emisión quedarán íntegramente desembolsadas en el marco de la Fusión a resultas de la transmisión en bloque del patrimonio social de FCYC a Realía, en virtud del cual esta última adquirirá por sucesión universal la totalidad de los derechos y obligaciones de aquélla.

El código ISIN (*International Securities Identification Number*) de las acciones ordinarias de Realía es ES0173908015. La Agencia Nacional de Codificación de Valores (ANCV), entidad dependiente de la CNMV, asignará un código provisional a las Acciones Nuevas que se emitan para atender el canje de las acciones de FCYC, que se mantendrá hasta su equiparación con el código ISIN de las acciones ordinarias de Realía una vez se admitan a negociación las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores de Barcelona y Madrid.

#### *4.3.2 Declaración de las resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales los valores participativos han sido o serán creados o emitidos.*

Está previsto que la Junta General ordinaria de Accionistas de Realía convocada el 13 de mayo de 2025 para su celebración el 23 de junio de 2025, en primera convocatoria, o el 24 de junio de 2025, en segunda convocatoria, apruebe, entre otras cuestiones, la Fusión y el aumento de capital para atender el canje de la Fusión mediante la emisión de las Acciones Nuevas, así como la consiguiente modificación estatutaria de la cifra del capital social de Realía y la solicitud de admisión a negociación de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores de Barcelona y Madrid, así como su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE).

Una vez aprobada la Fusión por la Junta General ordinaria de Accionistas de Realía, se procederá al otorgamiento ante Notario de la correspondiente escritura pública para su inscripción en el Registro Mercantil.

#### *4.3.3 Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores participativos*

No habrá restricciones a la transmisibilidad de las acciones de Realía y, por lo tanto, serán libremente transmisibles.

#### *4.3.4 Indicación de las ofertas públicas de adquisición realizadas por terceros sobre el capital del emisor que se hayan producido durante el ejercicio anterior y el actual. Deberá indicarse el precio o las condiciones de canje y el resultado de estas ofertas.*

Durante el último ejercicio (2024) y el ejercicio en curso (2025), no se han formulado ofertas públicas de adquisición sobre acciones de Realía.

### **4.4 Modalidades de admisión a cotización y negociación**

#### *4.4.1 Indicación de si los valores participativos ofertados son o serán objeto de una solicitud de admisión a cotización, con vistas a su distribución en un mercado regulado u otros mercados equivalentes de terceros países tal como se definen en el artículo 1, letra b), del Reglamento Delegado (UE) 2019/980, con especificación de los mercados en cuestión.*

Una vez inscrita la escritura pública de la Fusión en el Registro Mercantil, se procederá a realizar el canje de las acciones de FCYC por Acciones Nuevas de Realía, en los términos previstos en el Proyecto Común de Fusión y en el informe de administradores de Realía.

Realía, al amparo del acuerdo de la Junta General de Accionistas de la Sociedad que decida sobre la Fusión, solicitará tan pronto como sea posible la admisión a negociación de las Acciones Nuevas que emita para atender el canje de la Fusión en las Bolsas de Valores de Barcelona y Madrid, así como su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE), cumpliendo para ello todos los trámites legalmente necesarios. Para más información sobre las fechas tentativas previstas, véase el epígrafe 3.2.6 del Documento de Exención.

4.4.2 *Mercados regulados o mercados equivalentes de terceros países, tal como se definen en el artículo 1, letra b), del Reglamento Delegado (UE) 2019/980, en los que, según conocimiento del emisor, se admitan ya a cotización valores participativos de la misma clase que los valores participativos que van a ofertarse o admitirse a cotización, incluidos, en su caso, los certificados de depósito de valores y las acciones subyacentes.*

Las acciones de Realía se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Barcelona y Madrid, e incluidas en el Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE).

4.4.3 *Detalles de las entidades que han contraído un compromiso firme de actuar como intermediarios en la negociación secundaria, aportando liquidez a través de las órdenes de oferta y demanda, y descripción de las condiciones principales de su compromiso.*

Realía no ha contratado, a la fecha del Documento de Exención, a ningún intermediario en la negociación secundaria para proporcionar liquidez a través de órdenes de oferta y demanda.

No obstante, se hace constar que los accionistas de FCYC que sean titulares de un número de acciones que, conforme al tipo de canje acordado (véanse los epígrafes 3.2.1 y 3.5.2 del Documento de Exención), no dé derecho a recibir un número entero de acciones de Realía, podrán adquirir o transmitir acciones para que las acciones resultantes les den derecho según dicho tipo de canje a recibir un número entero de acciones de Realía. Sin perjuicio de ello, las Entidades Participantes han decidido establecer un procedimiento orientado a que el número de acciones de Realía a entregar a los accionistas de FCYC en virtud del canje sea un número entero.

Este procedimiento consistiría esencialmente en la designación, en caso de resultar necesario, de una entidad financiera como agente de picos, que actuará como contrapartida para la compra de restos o picos. De esta forma, todo accionista de FCYC que, de acuerdo con el tipo de canje establecido y teniendo en cuenta el número de acciones de FCYC de que sea titular, no tenga derecho a recibir un número entero de acciones de Realía o tenga derecho a recibir un número entero de acciones de Realía y le sobre un número de acciones de FCYC que no sea suficiente para tener derecho a recibir una acción adicional de Realía, podrá transmitir dichas acciones sobrantes de FCYC al agente de picos, que le abonará su valor en efectivo al precio que se determine en el anuncio de canje.

Con la aprobación de la Fusión por las Juntas Generales de Realía y FCYC se entenderá, salvo que instruya expresamente por escrito en contrario, que cada accionista de FCYC se acoge al sistema de adquisición de picos previsto.

La designación de la entidad financiera que actúe como agente de picos será anunciada al mercado, del modo que sea más apropiado.

4.4.4 *Acuerdos de no enajenación*

En relación con la Fusión, no existen acuerdos de no enajenación (*lock-up agreements*) con respecto a las Acciones Nuevas.

## **4.5 Dilución**

4.5.1 *Comparación del valor neto del activo por acción en la fecha del balance más reciente antes de la operación y el precio de emisión por acción en la operación.*

A 31 de diciembre de 2024, el valor teórico contable por acción a nivel consolidado de Realía ascendía a 1,43 euros por acción, mientras que el precio de emisión unitario de las Acciones Nuevas de Realía para atender el canje de las acciones de FCYC es de 1,008 euros (correspondiendo 0,24 euros a valor nominal y 0,768 euros a prima de emisión).

#### 4.5.2 Información adicional cuando exista una oferta o admisión a cotización simultánea o casi simultánea de valores participativos de la misma clase.

No habrá una oferta o admisión a negociación de acciones de Realía simultánea o casi simultánea a la admisión a negociación de las Acciones Nuevas.

#### 4.5.3 Número de valores participativos y derechos de voto, así como el capital social, tanto antes como después de la operación.

A continuación se incluye una tabla en la que se muestra el número de valores, derechos de voto y capital social de Realía antes y después de la Fusión.

<b>NÚMERO DE ACCIONES, DERECHOS DE VOTO Y CAPITAL SOCIAL</b>	<b>Antes de la Fusión</b>	<b>Después de la Fusión<sup>(1)</sup></b>
Número de valores de Realía (acciones) .....	811.089.229	1.509.588.251 <sup>(2)</sup>
Derechos de voto.....	811.089.229	1.509.588.251 <sup>(2)</sup>
Capital social (euros) .....	194.661.414,96	362.301.180,24 <sup>(2)</sup>

(1): El cálculo del número de acciones, derechos de voto y capital social de la entidad resultante de la Fusión incluye el aumento de capital que realizará Realía para hacer frente al canje de las acciones de FCYC.

(2): El número de acciones, derechos de voto y capital social de la entidad resultante de la Fusión se calcula con el número máximo de acciones de Realía a emitir para atender el tipo de canje de la Fusión (véanse los epígrafes 3.2.1, 3.5.2 y 3.5.4 del Documento de Exención).

A resultas de la Fusión, los actuales accionistas de Realía verán diluida su participación en un máximo de un 46,2%, asumiendo que el número máximo de Acciones Nuevas de Realía a emitir para atender el canje de la Fusión asciende a la cantidad de 698.499.022 acciones ordinarias de Realía de 0,24 euros cada una de ellas, lo que representa un aumento de capital por un importe nominal máximo total de 167.639.765,28 euros (véase el epígrafe 4.3.1 del Documento de Exención).

## 4.6 Asesores

- ECIJA Legal, S.L. actúa como asesor legal de las Entidades Participantes en el marco de la Fusión y en relación con la admisión a negociación de las Acciones Nuevas de la Sociedad en las Bolsas de Valores de Barcelona y Madrid.
- BDO actúa como experto independiente de la Fusión, nombrado por el Registro Mercantil de Madrid el 19 de marzo de 2025, para pronunciarse sobre el tipo de canje de la Fusión y la suficiencia del capital aportado.
- EY actúa como auditor de la información financiera consolidada proforma y a los efectos de emitir el informe correspondiente que se adjunta (junto con la información financiera proforma) como **Anexo** al Documento de Exención.

## 5. IMPACTO DE LA OPERACIÓN EN EL EMISOR

### 5.1 Estrategia y objetivos

En el epígrafe 3.1.1 del Documento de Exención y en el Proyecto Común de Fusión que ha quedado incorporado por referencia al Documento de Exención (véase la sección "Nota explicativa") se describen las finalidades de la Fusión. En particular, tal y como se indica, no se esperan cambios significativos que afecten a las operaciones, actividades principales, productos y servicios de Realía derivados de la Fusión, más allá de las particularidades derivadas de la combinación con FCYC.

Asimismo, en el apartado 5 ("Descripción de los principales riesgos e incertidumbres") del IGC Realía 2024 se incluye información relativa a las perspectivas empresariales del Grupo Realía.

A la fecha del Documento de Exención, y bajo las circunstancias actuales, la Sociedad no tiene intención de promover o proponer cambios en las actividades futuras de Realía y del Grupo con posterioridad a la formalización de la Fusión, ni tiene previsto actualmente promover o proponer ninguna reestructuración societaria o reorganización del Grupo relevante, sin perjuicio de que la Sociedad analiza recurrentemente alternativas estratégicas y, en particular, aquellas oportunidades de negocio y

operaciones corporativas que resulten convenientes con el objetivo de mejorar la gestión y crear valor para los accionistas de Realía.

## 5.2 Contratos importantes

A fecha del Documento de Exención, ni Realía ni FCYC tienen suscritos contratos importantes distintos de los relacionados con su propia actividad ordinaria, por lo que no existen contratos importantes de Realía ni de FCYC celebrados fuera del curso ordinario de su actividad que se vean afectados sustancialmente por la Fusión.

## 5.3 Desinversión

5.3.1 *En la medida en que se conozca, información sobre desinversiones importantes, tales como ventas significativas de filiales o cualquier línea o líneas de negocio importantes después de que la operación sea efectiva, junto con una descripción de los posibles efectos en el grupo del emisor.*

A fecha del Documento de Exención, Realía no ha tomado ninguna decisión sobre la realización de desinversiones importantes después de que la Fusión sea efectiva, tales como ventas significativas de filiales o cualquier línea o líneas de negocio importantes.

5.3.2 *Información sobre cualquier cancelación importante de inversiones o desinversiones futuras anunciadas previamente.*

A fecha del Documento de Exención, Realía no ha tomado ninguna decisión de cancelación de futuras inversiones o desinversiones materiales anunciadas previamente.

## 5.4 Gobierno corporativo

(a) *En la medida en que se conozca, nombres, domicilios profesionales y funciones en el seno del emisor de las personas que vayan a ser, inmediatamente después de la operación, miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión.*

No se prevén cambios en el Consejo de Administración de Realía como consecuencia de la Fusión. De este modo, la tabla siguiente recoge la composición prevista del Consejo de Administración de la Sociedad tras la Fusión, una vez aprobados los acuerdos referidos anteriormente:

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Categoría</b>
D. Juan Rodríguez Torres .....	Presidente	Dominical
D. Gerardo Kuri Kaufmann .....	Vicepresidente	Dominical
Dña. Esther Alcocer Koplowitz .....	Vocal	Dominical
Dña. Alicia Alcocer Koplowitz.....	Vocal	Dominical
D. Elías Fereres Castiel .....	Vocal	Independiente
Dña. Ximena Caraza Campos .....	Vocal	Independiente

D. Jesús Rodrigo Fernández es Secretario no consejero del Consejo de Administración de Realía y D. José María Richi Alberti es Vicesecretario no consejero.

El domicilio profesional de todos los miembros del Consejo de Administración de Realía se encuentra en Madrid (España), en Paseo de la Castellana, núm. 216 (código postal 28046).

(b) *Posibles conflictos de intereses que puedan surgir como consecuencia del cumplimiento por parte de las personas mencionadas en la letra (a) de cualquier obligación que incumba al emisor y de sus intereses privados u otras obligaciones.*

Ninguno de los consejeros mencionados en la letra (a) del epígrafe 5.4 del Documento de Exención ha comunicado una situación que les sitúe en un conflicto de interés con Realía tras la Fusión.

(c) *Detalles de cualquier restricción acordada por las personas mencionadas en la letra (a) sobre la enajenación de sus carteras de valores participativos del emisor durante un determinado período de tiempo después de la operación.*

De conformidad con la información facilitada por los consejeros de Realía mencionados en la letra (a) del epígrafe 5.4 del Documento de Exención y hasta donde la Sociedad tiene conocimiento, ninguna de las personas mencionadas en la letra (a) del epígrafe 5.4 del Documento de Exención que sea titular de acciones de Realía ha asumido restricción temporal alguna a su libre disposición dentro de un determinado periodo de tiempo tras la Fusión, todo ello sin perjuicio de aquellas restricciones previstas en la normativa aplicable.

## 5.5 Estructura accionarial

Tras la Fusión, y sobre la base de la estructura accionarial que se describe en los epígrafes 2.4.2 del Documento de Exención (tanto del apartado (A)—“información sobre Realía como emisor” como del apartado (B)—“información sobre FCYC como sociedad absorbida”), y teniendo en cuenta la ecuación de canje de la Fusión, se prevé que la estructura accionarial de la Sociedad sea la siguiente:

ACCIONISTAS	Número derecho de voto		Total de derechos de voto (%)
	Directos	Indirectos	
Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. <sup>(1)</sup> .....	0	1.374.612.431 <sup>(2)</sup>	91,06%
D. Carlos Slim Helú <sup>(3)</sup> .....	0	85.060.632	5,63%
Otros accionistas.....	49.915.188		3,31%
<b>Total.....</b>	<b>1.509.588.251</b>		<b>100%</b>

(1): Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. es una sociedad anónima de capital variable de nacionalidad mexicana, que pertenece en su totalidad, de manera directa o indirecta, a través del Fideicomiso F/125, a determinados miembros de la familia de D. Carlos Slim Helú, y que, a su vez, no está controlada por ninguna persona o entidad directa o indirectamente, ni de forma concertada entre varias.

(2): A través, de un lado, de su sociedad filial cotizada Inmocoemto titular directamente de 1.054.873.739 acciones de Realía, representativas del 69,88% del capital social de la Sociedad y, de otro lado, de su sociedad 100% participada Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U., titular directamente de 319.738.692 acciones de Realía, representativas del 21,18% del capital social de la Sociedad.

(3): A través de Finver Inversiones 2020, S.L.U. que pertenece al 100% a Inmobiliaria AEG, S.A. de C.V., que a su vez es controlada por D. Carlos Slim Helú.

## 5.6 Información financiera proforma

Dado que la Fusión supone para Realía un “cambio bruto significativo”, tal como se define en el artículo 1, letra (e) del Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, la Sociedad ha preparado la información financiera consolidada proforma que describe cómo la Fusión podría haber afectado a los activos y pasivos y las ganancias de la Sociedad, si se hubiera producido al inicio del periodo financiero que se informa (1 de enero de 2024) o en la fecha de referencia de la información (31 de diciembre de 2024).

Se adjunta como **Anexo** al Documento de Exención el informe de fecha 21 de mayo de 2025 elaborado por el auditor de Realía, esto es, EY, sobre la información financiera consolidada proforma de Realía relativa al ejercicio 2024, que contiene la referida información financiera.

## 5.7 Contenido de la información financiera proforma

Esta información se contiene en el Anexo al Documento.

## 5.8 Principios de preparación y presentación de la información financiera proforma

Esta información se contiene en el Anexo al Documento.

## 5.9 Requisitos de los informes contables o de auditoría

Esta información se contiene en el Anexo al Documento.

## 6. DOCUMENTOS DISPONIBLES

Los siguientes documentos podrán consultarse durante los 12 meses siguientes a la publicación del Documento de Exención en la página web corporativa de la Sociedad ([www.realia.es](http://www.realia.es)):

- la escritura de constitución de la Sociedad (disponible para su consulta en forma física en la sede del Registro Mercantil de Madrid ubicada en Madrid (España), calle Príncipe de Vergara, 72 (código postal 28006));
- los estatutos sociales actualizados de Realia (disponibles en la página web corporativa de la Sociedad en el siguiente [enlace](#); y
- la restante documentación que se incorpora por referencia al Documento de Exención y que se relaciona (junto con el enlace para la consulta online) en la sección "Nota explicativa" del Documento de Exención.

Asimismo, el Documento de Exención, incluyendo la información financiera consolidada proforma de Realia y el informe de los auditores sobre la misma, estará disponible en la página web corporativa de la Sociedad ([www.realia.es](http://www.realia.es)).

## 7. LISTA DE REFERENCIAS CRUZADAS

La lista que se recoge a continuación contiene las referencias cruzadas específicas a los documentos incorporados por referencia al Documento de Exención (véase la sección "Nota explicativa").

DOCUMENTO DE EXENCIÓN		REFERENCIAS CRUZADAS INCORPORADAS
<b>Sección I: Factores de riesgo</b>		
Sección I.		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Estados Financieros Consolidados Realia 2024 (<a href="#">enlace</a>):               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nota 29 ("Gestión de riesgos").</li> </ul> </li> <li>▪ Estados Financieros Consolidados FCYC 2024 (<a href="#">enlace</a>):               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nota 29 ("Gestión de riesgos").</li> </ul> </li> </ul>
Sección I.(A).		--
Sección I.(B)		--
<b>Sección II: Documento de Exención</b>		
<b>Epígrafe 1: Personas responsables de la elaboración del Documento de Exención, información de terceros e informe pericial.</b>		
Epígrafe 1.1		--
Epígrafe 1.2		--
Epígrafe 1.3		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Informe de experto independiente (<a href="#">enlace</a>).</li> </ul>
Epígrafe 1.4		--
Epígrafe 1.5		--
<b>Epígrafe 2: Información sobre el Emisor y la sociedad absorbida</b>		
Epígrafe 2.(A).1	Subepígrafe 2.(A).1.1.	--
	Subepígrafe 2.(A).1.2.	--
	Subepígrafe 2.(A).1.3.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Estados Financieros Consolidados Realia 2024 (<a href="#">enlace</a>).</li> <li>▪ Estados financieros individuales de Realia (e informe de gestión) correspondientes al ejercicio 2024 (<a href="#">enlace</a>).</li> </ul>
Epígrafe 2.(A).2	Subepígrafe 2.(A).2.1.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Estados Financieros Consolidados Realia 2024 (<a href="#">enlace</a>):               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nota 1 ("Actividad del Grupo Realia");</li> <li>- Nota 7 ("Información por segmentos");</li> <li>- Nota 10 ("Inversiones inmobiliarias"), apartados a) y b);</li> <li>- Nota 13 ("Existencias"); y</li> <li>- Nota 23 ("Ingresos y gastos"), apartados a) y b).</li> </ul> </li> <li>▪ IGC Realia 2024 (<a href="#">enlace</a>):               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Apartado 1 ("La sociedad y su estructura organizativa y de funcionamiento"); y</li> <li>- Apartado 4 ("Magnitudes principales de 2024").</li> </ul> </li> </ul>

DOCUMENTO DE EXENCIÓN		REFERENCIAS CRUZADAS INCORPORADAS
Epígrafe 2.(A).2	Subepígrafe 2.(A).2.2.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Estados Financieros Consolidados Realía 2024 (<a href="#">enlace</a>):</li> <li>- Nota 30 ("Hechos posteriores").</li> <li>▪ IGC Realía 2024 (<a href="#">enlace</a>):</li> <li>- Apartado 8 ("Hechos posteriores").</li> </ul>
	Subepígrafe 2.(A).2.3.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Estados Financieros Consolidados Realía 2024 (<a href="#">enlace</a>):</li> <li>- Nota 1 ("Actividad del Grupo Realía");</li> <li>- Nota 7 ("Información por segmentos"); y</li> <li>- Nota 23 ("Ingresos y gastos"), apartados a) y b).</li> <li>▪ IGC Realía 2024 (<a href="#">enlace</a>):</li> <li>- Apartado 1 ("La sociedad y su estructura organizativa y de funcionamiento"); y</li> <li>- Apartado 4 ("Magnitudes principales de 2024").</li> </ul>
Epígrafe 2.(A).3		--
Epígrafe 2.(A).4	Subepígrafe 2.(A).4.1.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ IAGC Realía 2024 (<a href="#">enlace</a>):</li> <li>- Apartado C ("Estructura de la administración de la Sociedad").</li> <li>▪ Documento acerca de la identidad de los administradores de Realía (<a href="#">enlace</a>).</li> </ul>
	Subepígrafe 2.(A).4.2.	--
	Subepígrafe 2.(A).4.3.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Estados Financieros Consolidados Realía 2024 (<a href="#">enlace</a>):</li> <li>- Nota 23 ("Ingresos y gastos").</li> </ul>
Epígrafe 2.(A).5	Subepígrafe 2.(A).5.1.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Estados Financieros Consolidados Realía 2024 (<a href="#">enlace</a>).</li> <li>▪ Estados financieros individuales de Realía (e informe de gestión) correspondientes al ejercicio 2024 (<a href="#">enlace</a>).</li> </ul>
	Subepígrafe 2.(A).5.2.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Estados Financieros Consolidados Realía 2024 (<a href="#">enlace</a>).</li> <li>▪ Estados financieros individuales de Realía (e informe de gestión) correspondientes al ejercicio 2024 (<a href="#">enlace</a>).</li> </ul>
	Subepígrafe 2.(A).5.3.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Estados Financieros Consolidados Realía 2024 (<a href="#">enlace</a>):</li> <li>- Nota 19 ("Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros");</li> <li>- Nota 29 ("Gestión de riesgos"); y</li> <li>- Nota 30 ("Hechos posteriores").</li> <li>▪ IGC Realía 2024 (<a href="#">enlace</a>):</li> <li>- Apartado 5 ("Descripción de los principales riesgos e incertidumbres"); y</li> <li>- Apartado 8 ("Hechos posteriores").</li> </ul>
Epígrafe 2.(A).5	Subepígrafe 2.(A).5.4.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Estados Financieros Consolidados Realía 2024 (<a href="#">enlace</a>).</li> <li>▪ Estados financieros individuales de Realía (e informe de gestión) correspondientes al ejercicio 2024 (<a href="#">enlace</a>).</li> </ul>
Epígrafe 2.(A).6		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Estados Financieros Consolidados Realía 2024 (<a href="#">enlace</a>):</li> <li>- Nota 18 ("Provisiones").</li> </ul>
Epígrafe 2.(A).7		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Comunicaciones de "información privilegiada" (IP) de:</li> <li>- 19 de marzo de 2024 (núm. registro oficial 2170) (<a href="#">enlace</a>); y</li> <li>- 13 de mayo de 2025 (núm. registro oficial 2744) (<a href="#">enlace</a>).</li> </ul>
Epígrafe 2.(B).1	Subepígrafe 2.(B).1.1.	--
	Subepígrafe 2.(B).1.2.	--
	Subepígrafe 2.(B).1.3.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Estados Financieros Consolidados FCYC 2024 (<a href="#">enlace</a>).</li> </ul>
Epígrafe 2.(B).2	Subepígrafe 2.(B).2.1.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Estados Financieros Consolidados FCYC 2024 (<a href="#">enlace</a>):</li> <li>- Nota 1 ("Actividad del Grupo FCYC");</li> <li>- Nota 7 ("Información por segmentos");</li> <li>- Nota 10 ("Inversiones inmobiliarias");</li> <li>- Nota 13 ("Existencias"); y</li> <li>- Nota 23 ("Ingresos y gastos"), apartados a) y b).</li> <li>▪ IGC FCYC 2024 (<a href="#">enlace</a>):</li> <li>- Apartado 1 ("La sociedad y su estructura organizativa y de funcionamiento"); y</li> <li>- Apartado 4 ("Evolución del Grupo en 2024 y previsiones 2025").</li> </ul>

DOCUMENTO DE EXENCIÓN		REFERENCIAS CRUZADAS INCORPORADAS
Epígrafe 2.(B).2	Subepígrafe 2.(B).2.2.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Estados Financieros Consolidados FCYC 2024 (<a href="#">enlace</a>):</li> <li>- Nota 30 ("Hechos posteriores").</li> <li>▪ IGC FCYC 2024 (<a href="#">enlace</a>):</li> <li>- Apartado 8 ("Hechos posteriores").</li> </ul>
	Subepígrafe 2.(B).2.3.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Estados Financieros Consolidados FCYC 2024 (<a href="#">enlace</a>):</li> <li>- Nota 7 ("Información por segmentos"); y</li> <li>- Nota 23 ("Ingresos y gastos"), apartados a) y b).</li> <li>▪ IGC FCYC 2024 (<a href="#">enlace</a>):</li> <li>- Apartado 1 ("La sociedad y su estructura organizativa y de funcionamiento"); y</li> <li>- Apartado 4 ("Evolución del Grupo en 2024 y previsiones 2025").</li> </ul>
Epígrafe 2.(B).3		--
Epígrafe 2.(B).4	Subepígrafe 2.(B).4.1.	▪ Documento acerca de la identidad de los administradores de FCYC ( <a href="#">enlace</a> ).
	Subepígrafe 2.(B).4.2.	--
	Subepígrafe 2.(B).4.3.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Estados financieros individuales de FCYC (e informe de gestión) correspondientes al ejercicio 2024 (<a href="#">enlace</a>):</li> <li>- Nota 16 ("Ingresos y gastos"), apartado d).</li> </ul>
Epígrafe 2.(B).5	Subepígrafe 2.(B).5.1.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Estados Financieros Consolidados FCYC 2024 (<a href="#">enlace</a>).</li> <li>▪ Estados financieros individuales de FCYC (e informe de gestión) correspondientes al ejercicio 2024 (<a href="#">enlace</a>).</li> </ul>
	Subepígrafe 2.(B).5.2.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Estados Financieros Consolidados FCYC 2024 (<a href="#">enlace</a>).</li> <li>▪ Estados financieros individuales de FCYC (e informe de gestión) correspondientes al ejercicio 2024 (<a href="#">enlace</a>).</li> </ul>
	Subepígrafe 2.(B).5.3.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Estados Financieros Consolidados FCYC 2024 (<a href="#">enlace</a>):</li> <li>- Nota 29 ("Gestión de riesgos"); y</li> <li>- Nota 30 ("Hechos posteriores").</li> <li>▪ IGC FCYC 2024 (<a href="#">enlace</a>):</li> <li>- Apartado 4 ("Evolución del Grupo en 2024 y previsiones para el año 2025");</li> <li>- Apartado 6 ("Sistemas de control de riesgos"); y</li> <li>- Apartado 8 ("Hechos posteriores").</li> </ul>
	Subepígrafe 2.(B).5.4.	▪ Estados Financieros Consolidados FCYC 2024 ( <a href="#">enlace</a> ).
Epígrafe 2.(B).6		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Estados Financieros Consolidados FCYC 2024 (<a href="#">enlace</a>):</li> <li>- Nota 18 ("Provisiones").</li> </ul>
Epígrafe 2.(B).7		--
<b>Epígrafe 3: Descripción de la operación</b>		
Epígrafe 3.1	Subepígrafe 3.1.1.	--
	Subepígrafe 3.1.2.	--
	Subepígrafe 3.1.3.	--
Epígrafe 3.2	Subepígrafe 3.2.1.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proyecto Común de Fusión (<a href="#">enlace</a>).</li> <li>▪ Informe de administradores de Realía (<a href="#">enlace</a> y <a href="#">enlace</a>).</li> <li>▪ Informe de administradores de FCYC (<a href="#">enlace</a> y <a href="#">enlace</a>).</li> <li>▪ Informe de experto independiente (<a href="#">enlace</a>).</li> </ul>
	Subepígrafe 3.2.2.	--
	Subepígrafe 3.2.3.	--
	Subepígrafe 3.2.4.	--
	Subepígrafe 3.2.5.	--
Subepígrafe 3.2.6.	--	
Epígrafe 3.3		--
Epígrafe 3.4		--
Epígrafe 3.5	Subepígrafe 3.5.1.	--
	Subepígrafe 3.5.2.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Informe de administradores de Realía (<a href="#">enlace</a>).</li> <li>▪ Informe de administradores de FCYC (<a href="#">enlace</a>).</li> <li>▪ Informe de experto independiente (<a href="#">enlace</a>).</li> </ul>
	Subepígrafe 3.5.3.	--

DOCUMENTO DE EXENCIÓN		REFERENCIAS CRUZADAS INCORPORADAS
Epígrafe 3.5	Subepígrafe 3.5.4.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Informe de administradores de Realía (<a href="#">enlace</a>).</li> <li>▪ Informe de administradores de FCYC (<a href="#">enlace</a>).</li> </ul>
	Subepígrafe 3.5.5.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Informe de experto independiente (<a href="#">enlace</a>).</li> </ul>
<b>Epígrafe 4: Valores participativos ofertados al público o admitidos a cotización en un mercado regulado a efectos de la operación.</b>		
Epígrafe 4.1		--
Epígrafe 4.2		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Estados Financieros Consolidados Realía 2024 (<a href="#">enlace</a>): <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nota 19 ("Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros");</li> <li>- Nota 29 ("Gestión de riesgos"); y</li> <li>- Nota 30 ("Hechos posteriores").</li> </ul> </li> <li>▪ IGC Realía 2024 (<a href="#">enlace</a>): <ul style="list-style-type: none"> <li>- Apartado 5 ("Descripción de los principales riesgos e incertidumbres"); y</li> <li>- Apartado 8 ("Hechos posteriores").</li> </ul> </li> </ul>
Epígrafe 4.3	Subepígrafe 4.3.1.	--
	Subepígrafe 4.3.2.	--
	Subepígrafe 4.3.3.	--
	Subepígrafe 4.3.4.	--
Epígrafe 4.4	Subepígrafe 4.4.1.	--
	Subepígrafe 4.4.2.	--
	Subepígrafe 4.4.3.	--
	Subepígrafe 4.4.4.	--
Epígrafe 4.5	Subepígrafe 4.5.1.	--
	Subepígrafe 4.5.2.	--
	Subepígrafe 4.5.3.	--
Epígrafe 4.6		--
<b>Epígrafe 5: Impacto de la operación en el Emisor</b>		
Epígrafe 5.1		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proyecto Común de Fusión (<a href="#">enlace</a>).</li> <li>▪ IGC Realía 2024 (<a href="#">enlace</a>): <ul style="list-style-type: none"> <li>- Apartado 5 ("Descripción de los principales riesgos e incertidumbres").</li> </ul> </li> </ul>
Epígrafe 5.2		--
Epígrafe 5.3	Epígrafe 5.3.1.	--
	Epígrafe 5.3.2.	--
Epígrafe 5.4		--
Epígrafe 5.5		--
Epígrafe 5.6		--
Epígrafe 5.7		--
Epígrafe 5.8		--
Epígrafe 5.9		--
<b>Epígrafe 6: Documentos disponibles</b>		
Epígrafe 6		--

En Madrid, a 21 de mayo de 2025.

Firmado en nombre y representación de Realía Business, S.A.  
p.p.

---

Jesús Rodrigo Fernández  
Secretario del Consejo de Administración

---

Filomeno Ortiz Aspe  
Apoderado

**ANEXO: INFORME DE ERNST & YOUNG, S.L. SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA PROFORMA DE REALIA RELATIVA AL EJERCICIO 2024, QUE CONTIENE LA REFERIDA INFORMACIÓN FINANCIERA.**

**Informe Especial del Auditor Independiente  
sobre la Compilación de la Información  
Financiera Consolidada Proforma Incluida en  
un Documento de Exención relativo a la  
fusión por absorción de FCyC, S.A. por  
Realia Business, S.A.**

**PROFORMA GRUPO REALIA BUSINESS**  
Información Financiera Consolidada Proforma  
correspondiente al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2024



The better the question.  
The better the answer.  
The better the world works.



Shape the future  
with confidence



Shape the future  
with confidence

Ernst & Young, S.L.  
C/ Raimundo Fernández Villaverde, 65  
28003 Madrid

Tel: 902 365 456  
Fax: 915 727 238  
ey.com

## **INFORME ESPECIAL DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE LA COMPILACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA PROFORMA INCLUIDA EN UN DOCUMENTO DE EXENCIÓN RELATIVO A LA FUSIÓN POR ABSORCIÓN DE FCyC, S.A. POR REALIA BUSINESS, S.A.**

Al Consejo de Administración de Realia Business, S.A.

Hemos llevado a cabo nuestro trabajo de aseguramiento sobre la compilación de la información financiera consolidada proforma adjunta de Realia Business, S.A. y sociedades dependientes y de FCyC, S.A. y sociedades dependientes, elaborada por los Administradores de Realia Business, S.A. La información financiera consolidada proforma comprende el estado de situación financiera consolidado proforma correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, la cuenta de resultados consolidada proforma correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 y las notas explicativas. Los criterios aplicables utilizados por los Administradores de Realia Business, S.A. para la compilación de la información financiera consolidada proforma, son los recogidos en la Regulación de la Unión Europea contenida en el Reglamento Delegado (UE) 2021/528 de la Comisión de 16 de diciembre de 2020 por el que se completa el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017, y las directrices de la Autoridad Europea de Valores y Mercados (AEVM o ESMA, por sus siglas en inglés) sobre los requisitos de divulgación en el marco del Reglamento sobre el folleto (ESMA 32-382-1138), de 4 de marzo de 2021, y son descritos en la Nota 4 de la información financiera consolidada proforma adjunta.

La información financiera consolidada proforma ha sido compilada por los Administradores de Realia Business, S.A. con el fin de ilustrar el impacto que la transacción descrita en la Nota 1 de la información financiera consolidada proforma adjunta hubiera supuesto en el estado de situación financiera consolidado y en la cuenta de resultados consolidada de Realia Business, S.A. y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2024 y para el ejercicio anual terminado en esa fecha, como si dicha transacción hubiera ocurrido el 31 de diciembre de 2024 y el 1 de enero de 2024, respectivamente. Como parte de este proceso, la información utilizada como base para la compilación de la información financiera consolidada proforma ha sido extraída por los Administradores de Realia Business, S.A. de los estados financieros consolidados de Realia Business, S.A. y sociedades dependientes y de FCyC, S.A. y sociedades dependientes para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, sobre los que se han emitido con fecha 25 de febrero de 2025 y 31 de marzo de 2025, respectivamente, sendos informes de auditoría en los que se expresaban opiniones favorables.

---

### **Responsabilidades de los Administradores sobre la información financiera proforma**

Los Administradores de Realia Business, S.A. son responsables de la preparación y contenido de la información financiera consolidada proforma, de acuerdo con los requisitos del Reglamento Delegado (UE) 2021/528 de la Comisión de 16 de diciembre de 2020 por el que se completa el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017, y las directrices de la Autoridad Europea de Valores y Mercados (AEVM o ESMA, por sus siglas en inglés) sobre los requisitos de divulgación en el marco del Reglamento sobre el folleto (ESMA 32-382-1138), de 4 de marzo de 2021. Asimismo, los Administradores de Realia Business, S.A. son responsables de las hipótesis recogidas en la información financiera consolidada proforma (Nota 5 de la información financiera consolidada proforma adjunta), en las que se basan los ajustes proforma.



---

## Nuestra independencia y gestión de la calidad

Hemos cumplido los requerimientos de independencia y demás requerimientos de ética del Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Profesionales de la Contabilidad (Código de ética del IESBA, por sus siglas en inglés), y tenemos las competencias y la experiencia necesarias para realizar este encargo de aseguramiento.

Nuestra firma aplica la Norma Internacional de Gestión de la Calidad (NIGC) 1 que requiere que la firma diseñe, implemente y opere un sistema de gestión de la calidad que incluya políticas o procedimientos relativos al cumplimiento de los requerimientos de ética, normas profesionales y requerimientos legales y reglamentarios aplicables.

---

## Nuestra responsabilidad

Nuestra responsabilidad es emitir el informe requerido en el punto 5.6.1 del Anexo I sección 5 del del Reglamento Delegado (UE) 2021/528 de la Comisión de 16 de diciembre de 2020 por el que se completa el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017, que en ningún momento puede ser entendido como un informe de auditoría de cuentas, sobre si la información financiera consolidada proforma ha sido adecuadamente compilada, en todos los aspectos significativos, por parte de los Administradores de Realia Business, S.A. de acuerdo con los requisitos del Reglamento Delegado (UE) 2021/528 de la Comisión de 16 de diciembre de 2020 por el que se completa el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017 y las directrices de la Autoridad Europea de Valores y Mercados (AEVM o ESMA, por sus siglas en inglés) sobre los requisitos de divulgación en el marco del Reglamento sobre el folleto (ESMA 32-382-1138), de 4 de marzo de 2021, y con las asunciones e hipótesis definidas por los Administradores de Realia Business, S.A.

Nuestro trabajo ha sido realizado de acuerdo con el contenido de la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento 3420 "Encargos de Aseguramiento sobre compilación de información financiera proforma incluida en un Folleto", emitida por el *International Auditing and Assurance Standard Board*, que requiere el cumplimiento de los requerimientos de ética aplicables y que el trabajo se planifique y realice con el objetivo de alcanzar una seguridad razonable sobre si los Administradores han compilado la información financiera consolidada proforma, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con los requisitos del Reglamento Delegado (UE) 2021/528 de la Comisión de 16 de diciembre de 2020 por el que se completa el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017, y las directrices de la Autoridad Europea de Valores y Mercados (AEVM o ESMA, por sus siglas en inglés) sobre los requisitos de divulgación en el marco del Reglamento sobre el folleto (ESMA 32-382-1138), de 4 de marzo de 2021 y con las asunciones e hipótesis definidas por los Administradores de Realia Business, S.A.

A los efectos de este informe no somos responsables de actualizar o re-emitir informe u opinión alguno sobre la información financiera histórica utilizada en la compilación de la información financiera consolidada proforma, ni de expresar ninguna otra opinión sobre la información financiera consolidada proforma, sobre las asunciones e hipótesis utilizadas en su preparación, ni sobre partidas o elementos concretos, ni hemos llevado a cabo una auditoría o una revisión limitada de la información financiera utilizada como base para la compilación de la información financiera consolidada proforma.



El propósito de la información financiera consolidada proforma que se incluye en los folletos informativos es únicamente ilustrar el impacto de un hecho o transacción significativa sobre la información financiera histórica de la entidad, como si el hecho o transacción hubiera ocurrido en una fecha anterior fijada a estos efectos. Dado que esta información financiera consolidada proforma ha sido preparada para reflejar una situación hipotética, no tiene por objeto representar, y no representa, la situación financiero-patrimonial ni los resultados de las operaciones de Realia Business, S.A. y sus sociedades dependientes. En consecuencia, no expresamos una opinión acerca de si la información financiera que se hubiera obtenido de haber ocurrido la transacción descrita el 31 de diciembre de 2024 para el estado de situación financiera consolidado proforma y el 1 de enero de 2024 para la cuenta de resultados consolidada proforma, se correspondería con la información financiera consolidada proforma adjunta.

El objetivo de este tipo de informes es proporcionar una seguridad razonable sobre si la información financiera consolidada pro forma ha sido compilada, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con los criterios utilizados en su preparación, y requiere la realización de los procedimientos necesarios para evaluar si los criterios utilizados por los Administradores en dicha compilación proporcionan una base razonable para presentar los efectos significativos directamente atribuides al hecho o transacción y para obtener la evidencia apropiada y suficiente sobre si:

- ▶ los ajustes proforma muestran el efecto apropiado según los criterios arriba mencionados;
- ▶ la información financiera consolidada proforma refleja la adecuada aplicación de dichos ajustes a la información histórica.
- ▶ los criterios contables utilizados por los Administradores de Realia Business, S.A. en la compilación de la información financiera proforma son consistentes con los criterios y políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros consolidados de Realia Business, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

Los procedimientos que hemos llevado a cabo dependen de nuestro juicio profesional, considerando nuestro entendimiento de la naturaleza de la entidad, del hecho o transacción sobre el que la información financiera consolidada proforma ha sido compilada y otros hechos y circunstancias relevantes para el encargo.

Adicionalmente, nuestro trabajo requiere evaluar la presentación de la información financiera consolidada proforma en su conjunto.

Consideramos que la evidencia obtenida es suficiente y apropiada para servir como base para nuestra opinión.

---

## Opinión

En nuestra opinión:

La información financiera consolidada proforma adjunta ha sido adecuadamente compilada en función de los criterios utilizados y de las asunciones e hipótesis definidas por los Administradores de Realia Business, S.A.

Los criterios contables utilizados por los Administradores de Realia Business, S.A. en la compilación de la información financiera consolidada proforma adjunta son consistentes con los criterios y políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros consolidados de Realia Business, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.



Shape the future  
with confidence

4

---

### Restricción de uso

Este informe ha sido preparado a petición de Realia Business, S.A. en relación con el proceso de verificación y aprobación del Documento de Exención a preparar por los Administradores de Realia Business, S.A., relativo a la fusión por absorción de FCyC, S.A. por Realia Business, S.A., y, por consiguiente, no deberá ser utilizado para ninguna otra finalidad ni mercado, ni publicado en ningún otro documento de naturaleza similar distinto del Documento de Exención relativo a la fusión por absorción de FCyC, S.A. por Realia Business, S.A., sin nuestro consentimiento expreso. No admitiremos responsabilidad alguna frente a personas distintas de las destinatarias de este informe.

Este informe se corresponde con el  
sello distintivo nº 01/25/09603  
emitido por el Instituto de Censores  
Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.



---

Alfonso Balea López

21 de mayo de 2025

---

PROFORMA GRUPO REALIA BUSINESS

**Notas a la información financiera  
proforma del Grupo Realia para el  
periodo finalizado a 31 de  
diciembre de 2024**

## ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO PROFORMA: ACTIVO

REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
A 31 de diciembre de 2024 (en miles de euros)

ACTIVO	Realia <sup>(1)</sup>	FCyC <sup>(2)</sup>	Agregado Realia-FCyC	Realia <sup>(1)</sup>	Ajustes proforma <sup>(3)</sup>	Total Realia proforma <sup>(4)</sup>
<b>Activo no corriente</b>	<b>1.664.914</b>	<b>2.638.181</b>	<b>4.303.095</b>	<b>(1.664.914)</b>	-	<b>2.638.181</b>
<b>Activos intangibles</b>	68	68	136	(68)	-	68
<b>Inmovilizaciones materiales</b>	8.147	10.474	18.621	(8.147)	-	10.474
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	1.503.726	2.089.562	3.593.288	(1.503.726)	-	2.089.562
<b>Inversiones en empresas asociadas</b>	39.861	409.157	449.018	(39.861)	-	409.157
<b>Activos por impuestos diferidos</b>	103.415	113.790	217.205	(103.415)	-	113.790
<b>Otros activos no corrientes</b>	9.697	15.130	24.827	(9.697)	-	15.130
<b>Activo corriente</b>	<b>374.547</b>	<b>885.803</b>	<b>1.260.350</b>	<b>(374.547)</b>	<b>18.655</b>	<b>904.458</b>
<b>Existencias</b>	332.919	721.562	1.054.481	(332.919)	8.574	730.136
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	9.807	9.324	19.131	(9.807)	-	9.324
Clientes por ventas y prestación de servicios	8.098	7.423	15.521	(8.098)	-	7.423
Otros deudores	1.709	1.901	3.610	(1.709)	-	1.901
<b>Activos por impuesto corriente</b>	3.028	8.496	11.524	(3.028)	-	8.496
<b>Activos financieros corrientes</b>	6.084	11.088	17.172	(6.084)	-	11.088
Créditos corrientes a empresas asociadas	4.951	8.557	13.508	(4.951)	-	8.557
Otros activos financieros corrientes	1.133	2.531	3.664	(1.133)	-	2.531
<b>Otros activos corrientes</b>	4.142	5.294	9.436	(4.142)	-	5.294
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	18.567	130.039	148.606	(18.567)	10.081	140.120
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.039.461</b>	<b>3.523.984</b>	<b>5.563.445</b>	<b>(2.039.461)</b>	<b>18.655</b>	<b>3.542.639</b>

<sup>(1)</sup> Estos importes se corresponden con los reflejados en los estados financieros consolidados auditados de Realia a 31 de diciembre de 2024 (nota 3).

<sup>(2)</sup> Estos importes se corresponden con los reflejados en los estados financieros consolidados auditados de FCyC a 31 de diciembre de 2024 (nota 3).

<sup>(3)</sup> Los ajustes proforma atienden principalmente a la eliminación de los ajustes realizados por la toma de control de Realia, a la venta de participación de Realia y al impacto de la ampliación de capital prevista en Realia por la Fusión (nota 6).

<sup>(4)</sup> Muestra el agregado de los estados de situación financiera consolidados del Grupo Realia y del Grupo FCyC tras realizar los pertinentes ajuste proforma (nota 6). No se han identificado ajustes de homogeneización al formar parte ambos componentes del mismo grupo consolidados.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO PROFORMA: PASIVO Y PATRIMONIO NETO**

REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
A 31 de diciembre de 2024 (en miles de euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Realia <sup>(1)</sup>	FCyC <sup>(2)</sup>	Agregado Realia-FCyC	Realia <sup>(1)</sup>	Ajustes proforma <sup>(3)</sup>	Total Realia proforma <sup>(4)</sup>
<b>Patrimonio neto</b>	<b>1.223.913</b>	<b>2.146.408</b>	<b>3.370.321</b>	<b>(1.223.913)</b>	<b>16.397</b>	<b>2.162.805</b>
Capital social	194.661	66.180	260.841		101.460	362.301
Prima de emisión y reservas	930.684	1.700.015	2.630.699	(1.123.623)	156.965	1.664.041
Ajustes por valoración	(1.722)	177	(1.545)		15	(1.530)
Resultados del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	36.425	62.217	98.642	(36.425)	11.911	74.128
<b>Total patrimonio neto atribuido a la entidad dominante</b>	<b>1.160.048</b>	<b>1.828.589</b>	<b>2.988.637</b>	<b>(1.160.048)</b>	<b>270.351</b>	<b>2.098.940</b>
<b>Intereses minoritarios</b>	<b>63.865</b>	<b>317.819</b>	<b>381.684</b>	<b>(63.865)</b>	<b>(253.954)</b>	<b>63.865</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>255.488</b>	<b>610.491</b>	<b>865.979</b>	<b>(255.488)</b>	<b>2.149</b>	<b>612.640</b>
<b>Provisiones no corrientes</b>	<b>19.169</b>	<b>41.885</b>	<b>61.054</b>	<b>(19.169)</b>	-	<b>41.885</b>
<b>Pasivos financieros no corrientes</b>	<b>27.495</b>	<b>287.917</b>	<b>315.412</b>	<b>(27.495)</b>	-	<b>287.917</b>
Deudas con entidades de crédito	27.495	287.917	315.412	(27.495)	-	287.917
<b>Pasivos por impuestos diferidos</b>	<b>191.698</b>	<b>253.522</b>	<b>445.220</b>	<b>(191.698)</b>	<b>2.149</b>	<b>255.671</b>
<b>Otros pasivos no corrientes</b>	<b>17.126</b>	<b>27.167</b>	<b>44.293</b>	<b>(17.126)</b>	-	<b>27.167</b>
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>560.060</b>	<b>767.085</b>	<b>1.327.145</b>	<b>(560.060)</b>	<b>109</b>	<b>767.194</b>
<b>Provisiones corrientes</b>	<b>309</b>	<b>4.007</b>	<b>4.316</b>	<b>(309)</b>	-	<b>4.007</b>
<b>Pasivos financieros corrientes</b>	<b>514.394</b>	<b>648.788</b>	<b>1.163.182</b>	<b>(514.394)</b>	<b>(393)</b>	<b>648.395</b>
Deudas con entidades de crédito	418.542	637.894	1.056.436	(418.542)	-	637.894
Otros pasivos financieros	95.852	10.894	106.746	(95.852)	(393)	10.501
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>42.813</b>	<b>111.746</b>	<b>154.559</b>	<b>(42.813)</b>	<b>502</b>	<b>112.248</b>
Proveedores	21.660	46.250	67.910	(21.660)	670	46.920
Otros Acreedores	21.153	65.496	86.649	(21.153)	(168)	65.328
<b>Otros pasivos corrientes</b>	<b>2.544</b>	<b>2.544</b>	<b>5.088</b>	<b>(2.544)</b>	-	<b>2.544</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>2.039.461</b>	<b>3.523.984</b>	<b>5.563.445</b>	<b>(2.039.461)</b>	<b>18.655</b>	<b>3.542.639</b>

<sup>(1)</sup> Estos importes se corresponden con los reflejados en los estados financieros consolidados auditados de Realia a 31 de diciembre de 2024 (nota 3).

<sup>(2)</sup> Estos importes se corresponden con los reflejados en los estados financieros consolidados auditados de FCyC a 31 de diciembre de 2024 (nota 3).

<sup>(3)</sup> Los ajustes proforma atienden principalmente a la eliminación de los ajustes realizados por la toma de control de Realia, a la venta de participación de Realia y al impacto de la ampliación de capital prevista en Realia por la Fusión (nota 6).

<sup>(4)</sup> Muestra el agregado de los estados de situación financiera consolidados del Grupo Realia y del Grupo FCyC tras realizar los pertinentes ajuste proforma (nota 6). No se han identificado ajustes de homogeneización al formar parte ambos componentes del mismo grupo consolidados.

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA PROFORMA

REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
A 31 de diciembre de 2024 (en miles de euros)

CUENTA DE RESULTADOS	Realia <sup>(1)</sup>	FCyC <sup>(2)</sup>	Agregado Realia-FCyC	Realia <sup>(1)</sup>	Ajustes proforma <sup>(3)</sup>	Total Realia proforma <sup>(4)</sup>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>113.955</b>	<b>296.050</b>	<b>410.005</b>	<b>(113.955)</b>	-	<b>296.050</b>
Otros ingresos de explotación	19.414	23.786	43.200	(19.414)	-	23.786
Exceso de provisiones	14	14	28	(14)	-	14
Variación de existencias de productos terminados o en curso	14.519	51.026	65.545	(14.519)	(981)	50.045
Aprovisionamientos	(48.543)	(167.736)	(216.279)	48.543	(6.565)	(174.301)
Gastos de personal	(5.934)	(7.473)	(13.407)	5.934	-	(7.473)
Otros gastos de explotación	(33.033)	(56.162)	(89.195)	33.033	(670)	(56.832)
Variación depreciación de existencias y provisiones de tráfico	7.404	11.854	19.258	(7.404)	13.221	25.075
Dotación a la amortización	(219)	(248)	(467)	219	-	(248)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>67.577</b>	<b>151.111</b>	<b>218.688</b>	<b>(67.577)</b>	<b>5.005</b>	<b>156.116</b>
<b>RTDO. VARIACIÓN VALOR INVERSIONES INMOBILIARIAS</b>	<b>2.773</b>	<b>4.709</b>	<b>7.482</b>	<b>(2.773)</b>	-	<b>4.709</b>
Ingresos financieros	1.993	2.509	4.502	(1.993)	-	2.509
Gastos financieros	(27.996)	(41.050)	(69.046)	27.996	-	(41.050)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(26.003)</b>	<b>(38.541)</b>	<b>(64.544)</b>	<b>26.003</b>	-	<b>(38.541)</b>
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	2.576	(9.798)	(7.222)	(2.576)	-	(9.798)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>46.923</b>	<b>107.481</b>	<b>154.404</b>	<b>(46.923)</b>	<b>5.005</b>	<b>112.486</b>
Impuestos sobre beneficios	(8.378)	(35.375)	(43.753)	8.378	(863)	(36.238)
<b>RTDO. DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OP. CONTINUADAS</b>	<b>38.545</b>	<b>72.106</b>	<b>110.651</b>	<b>(38.545)</b>	<b>4.142</b>	<b>76.248</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>38.545</b>	<b>72.106</b>	<b>110.651</b>	<b>(38.545)</b>	<b>4.142</b>	<b>76.248</b>
Resultado atribuido a la entidad dominante	36.425	62.217	98.642	(36.425)	11.911	74.128
Resultado atribuido a intereses minoritarios	2.120	9.889	12.009	(2.120)	(7.769)	2.120
<b>RESULTADO POR ACCIÓN (euros)</b>						
Básico	0,045	0,999				0,049
Diluido	0,045	0,999				0,049

<sup>(1)</sup> Estos importes se corresponden con los reflejados en los estados financieros consolidados auditados de Realia a 31 de diciembre de 2024 (nota 3).

<sup>(2)</sup> Estos importes se corresponden con los reflejados en los estados financieros consolidados auditados de FCyC a 31 de diciembre de 2024 (nota 3).

<sup>(3)</sup> Los ajustes proforma atienden principalmente a la eliminación de los ajustes realizados por la toma de control de Realia, a la venta de participación de Realia y al impacto de la ampliación de capital prevista en Realia por la Fusión (nota 6).

<sup>(4)</sup> Muestra el agregado de las cuentas de resultados consolidadas del Grupo Realia y del Grupo FCyC tras realizar los pertinentes ajuste proforma (nota 6). No se han identificado ajustes de homogeneización al formar parte ambos componentes del mismo grupo consolidados.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LA INFORMACIÓN FINANCIERA PROFORMA**

**REALIA BUSINESS, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
A 31 de diciembre de 2024**

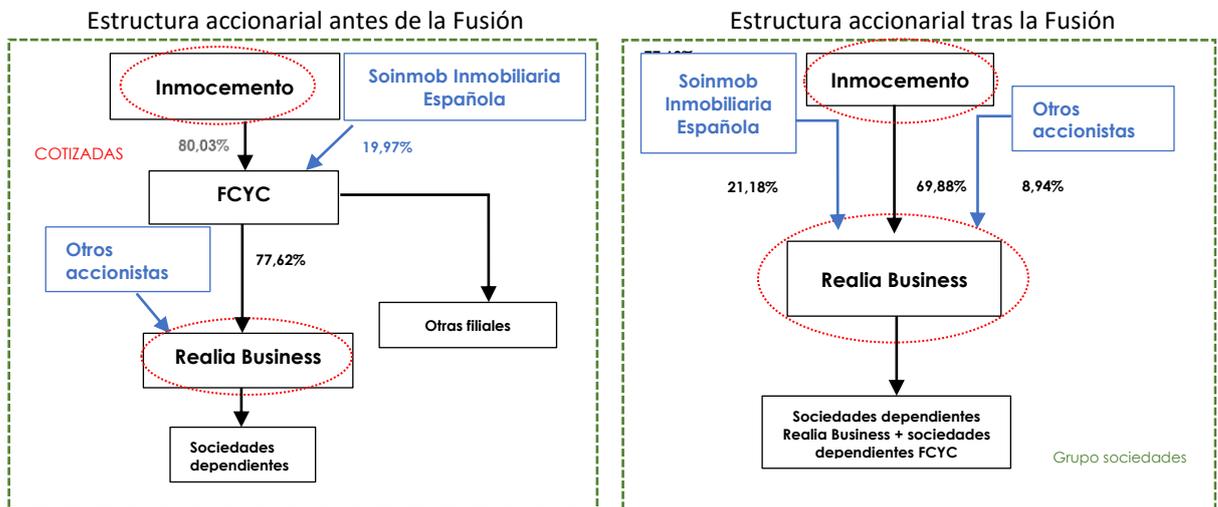
<b>ÍNDICE</b>	<b>PÁGINA</b>
1. DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCIÓN.....	1
2. NATURALEZA Y PROPÓSITO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA PROFORMA.....	3
3. INFORMACIÓN FINANCIERA HISTÓRICA .....	4
4. BASES DE PRESENTACIÓN .....	5
5. HIPÓTESIS CONSIDERADAS.....	6
6. DESCRIPCIÓN DE LOS AJUSTES .....	7

NOTAS A LA INFORMACIÓN FINANCIERA PROFORMA DEL GRUPO REALIA A 31 DE DICIEMBRE DE 2024

1. DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCIÓN

Los órganos de administración de Realia Business, S.A. (en adelante “Realia”) y de FCyC, S.A. (en adelante “FCyC”) suscribieron con fecha 13 de mayo de 2025 un proyecto común de fusión (el “Proyecto Común de Fusión”), en el que se establecen las condiciones esenciales y las actuaciones a realizar en relación con la integración de FCyC en Realia, mediante la fusión inversa por absorción de FCyC (sociedad adquirida o absorbida) por Realia (sociedad adquirente o absorbente). Ambas sociedades están directa o indirectamente participadas por la sociedad Inmocoementto, S.A. (en adelante Inmocoementto), matriz última que elabora estados financieros consolidados auditados bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aprobadas por la UE (NIIF-UE), que ostenta el control de ambas y las integra por el método de integración global en sus estados financieros consolidados auditados.

A continuación se facilita un esquema de la estructura accionarial antes y después de la operación:



La situación tras la operación contempla la compraventa de acciones de Realia propiedad de FCyC y de Soimob a una parte vinculada al accionista de control (nota 6).

Dado que la Fusión supone para Realia, conforme a lo establecido en el artículo 1.e) del Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, un cambio bruto significativo en uno o varios indicadores del tamaño de su actividad, se ha elaborado la presente información financiera consolidada proforma que describe cómo la Fusión podría haber afectado a los activos y pasivos y las ganancias de Realia a nivel consolidado, si se hubiera producido en la fecha de referencia de la información (31 de diciembre de 2024), o al inicio del periodo financiero que se informa (1 de enero de 2024).

A los efectos de esta información financiera consolidada proforma, el Proyecto Común de Fusión incluye, entre otras, las siguientes cuestiones:

- Tras la fusión proyectada se mantendrá la entidad jurídica Realia como sociedad matriz del grupo resultante que seguirá cotizando en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.
- La fusión se articulará mediante la absorción de FCyC (sociedad absorbida) por parte de su filial cotizada Realia (sociedad absorbente), vía disolución (sin liquidación), con extinción de la primera, y transmisión en bloque de todo su patrimonio a Realia, que adquirirá, por sucesión universal, todos

los derechos y obligaciones de FCyC. Como consecuencia de la fusión, los accionistas de FCyC recibirán acciones de Realia.

- A estos efectos, Realia realizará un aumento de capital en la cantidad necesaria para hacer frente al canje de las acciones de FCyC mediante la emisión y puesta en circulación del número necesario de nuevas acciones ordinarias de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 304.2 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, no habrá derecho de suscripción preferente y la suscripción de estas acciones estará reservada a los titulares de acciones de FCyC. El importe de la ampliación asciende a un total de 704.188 miles de euros, repartidos en 167.640 miles de euros de capital social y 536.548 miles de euros de prima de emisión.
- El tipo de canje de las acciones de las entidades que participan en la fusión ha sido verificado por BDO Auditores, S.L.P. en calidad de experto independiente designado por el Registro Mercantil que ha emitido un informe sin salvedades ni cautelas con fecha 13 de mayo. De acuerdo con las valoraciones, el tipo de canje resultante será de 19,916 acciones de Realia, de 0,24 euros de valor nominal cada una, por cada acción de FCyC, de 1 euro de valor nominal de la que se sea titular (nota 5). No se prevé ninguna compensación complementaria en efectivo.
- Realia atenderá el canje de las acciones de FCyC, de acuerdo con el tipo de canje señalado anteriormente, con acciones de Realia existentes que actualmente son titularidad de FCyC y con acciones de Realia de nueva emisión.
- En aplicación del artículo 37 del RDL 5/2023, se hace constar que no se canjearán en ningún caso las acciones de FCyC de las que, en su caso, sea titular Realia ni las acciones mantenidas en autocartera por FCyC, que serán amortizadas. Ni a 31 de diciembre de 2024 ni a la fecha del Proyecto Común de Fusión, Realia era titular de acciones de FCyC. Asimismo, ni a 31 de diciembre de 2024 ni a la fecha del Proyecto Común de Fusión, FCyC tenía acciones en autocartera.
- Considerando el número total de acciones en circulación de FCyC a la fecha del Proyecto Común de Fusión (esto es, 66.180.434 acciones de 1 euro de valor nominal cada una), el número máximo de acciones de Realia a emitir para atender el canje de fusión asciende a la cantidad de 698.499.022 acciones ordinarias de Realia de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas, lo que representa un aumento de capital por un importe nominal máximo total de 167.640 miles de euros. A la fecha de la fusión FCyC es titular de 619.577.397 acciones de Realia representativas de una participación en el capital social de esta última del 76,39%. A continuación se muestra el cálculo de las nuevas acciones a emitir:

Acciones en circulación de FCyC	66.180.434
Ecuación de canje (1)	19,916
<b>Total acciones Realia tras fusión accionistas FCyC (A)</b>	<b>1.318.076.419</b>
Acciones existentes Realia	811.089.229
% participación FCyC en Realia (1)	76,39%
<b>Total acciones Realia propiedad de FCyC (B)</b>	<b>619.577.397</b>
<b>Acciones nuevas a emitir (A)-(B)</b>	<b>698.499.022</b>

(1) Los importes se muestran únicamente con tres decimales

El Proyecto Común de Fusión, así como la propia fusión, serán sometidos a la aprobación por la Junta General ordinaria de Accionistas de Realia cuya celebración está prevista para el día 23 junio de 2025 en primera convocatoria, y posteriormente, en la misma fecha, a la aprobación de la Junta General de FCyC.

Está previsto que la Fusión se formalice tras la Junta General ordinaria de Accionistas de Realia y, en cualquier caso, a finales del segundo trimestre o comienzos del tercer trimestre de 2025.

## 2. NATURALEZA Y PROPÓSITO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA PROFORMA

La Fusión se enmarca dentro de un proceso de reorganización de la estructura del grupo empresarial formado por Inmocemento, S.A. (“Inmocemento”), como sociedad matriz última cuyas acciones están admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, y sus sociedades dependientes, entre las que se encuentran las sociedades participantes en la Fusión (el “Grupo Inmocemento” o el “Grupo”).

La reorganización persigue simplificar la estructura del negocio inmobiliario del Grupo Inmocemento, actualmente desarrollado por FCyC (sociedad participada directamente en un 80,03% por Inmocemento) y por Realia (sociedad cuyas acciones están admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona y participada directamente en un 76,39 % por FCyC).

En este sentido, el racional (interés social) de esta reorganización radica en una simplificación de la estructura societaria, organizativa y funcional del negocio inmobiliario, integrando los sectores de actividad en el ámbito inmobiliario en que vienen actuando en la actualidad ambos grupos. La integración de las sociedades, con la combinación de sus activos y capacidades, tiene como objetivo crear sinergias en su administración y gestión a la vez que se eliminan duplicidades y se mejora la estructura de costes y la eficiencia en el desarrollo de la actividad inmobiliaria.

De un lado, desde la perspectiva de Realia, la Fusión dotará a la compañía de una mayor capitalización y balance, con una mejor visibilidad y reconocimiento de su marca, así como de una mayor capacidad para competir en el sector inmobiliario nacional e internacional, pudiendo beneficiarse también de una diversificación de las actividades de negocio y de la diferente tipología de activos que pasarían a integrar el patrimonio de Realia. De otro lado, desde la perspectiva de FCyC, a resultas de la Fusión, los accionistas de FCyC pasarán a ser accionistas directos de una sociedad cotizada (Realia), con la liquidez que ello comporta, de mayor tamaño y con ingresos más diversificados, beneficiándose de la simplificación de la estructura societaria, organizativa y funcional referida anteriormente, así como de las ventajas mencionadas en sede de Realia derivadas de la Fusión.

En base a lo referido, los Consejos de Administración de ambas sociedades consideran que la Fusión y la consecuente conversión de Realia en la nueva sociedad cabecera del negocio inmobiliario del Grupo Inmocemento, representa un paso natural para alinear la estructura del Grupo y su estrategia de crecimiento, contribuyendo todo ello al objetivo de crear más valor para los accionistas de Inmocemento y de Realia, consolidando e impulsando en particular su actividad patrimonial, de promoción y gestión de suelos.

La siguiente información financiera consolidada proforma se ha preparado con la intención de mostrar el efecto que la mencionada adquisición de FCyC, por parte de Realia, podría haber tenido en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2024 y en la cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024, del grupo resultante Realia tras la fusión.

Esta información financiera consolidada proforma se basa en las mejores estimaciones e hipótesis de los Administradores de Realia. Dicha información financiera consolidada proforma muestra una situación hipotética y no representa la posición financiera consolidada o los resultados consolidados reales del grupo resultante Realia después de la fusión propuesta ni pretende proyectar la posición financiera consolidada de Realia tras la fusión propuesta, ni los resultados consolidados de sus operaciones a una fecha eventual o para un periodo futuro.

La información financiera consolidada proforma está constituida por:

- El estado de situación financiera consolidado proforma a 31 de diciembre de 2024.
- La cuenta de resultados proforma correspondiente al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024.
- Las notas explicativas de la información financiera consolidada proforma correspondiente al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2024.

Esta información financiera consolidada proforma ha sido preparada por los Administradores de Realia, de acuerdo con los criterios expuestos en la nota 4 “Bases de presentación”, utilizando la información descrita en la nota 3 “Información financiera histórica” y teniendo en cuenta las hipótesis descritas en la nota 5 “Hipótesis consideradas” de este documento.

El estado de situación financiera consolidado proforma a 31 de diciembre de 2024 y la cuenta de resultados consolidada proforma correspondiente al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024 del grupo resultante Realia han sido preparados como si la adquisición se hubiera producido el 31 de diciembre de 2024 y el 1 de enero de 2024, respectivamente.

Los ajustes proforma correspondientes a la adquisición de FCyC (sociedad adquirida legal y contable) por parte de Realia (sociedad adquiriente legal y contable) se basan en los estados financieros consolidados auditados de FCyC, S.A. y sociedades dependientes y en los estados financieros consolidados auditados de Realia, S.A., correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024, así como en la información contenida y en las premisas consideradas en las hipótesis descritas en las notas 3 y 5 siguientes de “Información financiera histórica” e “Hipótesis consideradas”.

La lectura de la presente información financiera consolidada proforma y las notas correspondientes a la misma deberán realizarse junto con la información financiera detallada en el siguiente apartado.

### 3. INFORMACIÓN FINANCIERA HISTÓRICA

La información financiera histórica utilizada como base para la compilación de la información financiera consolidada proforma es la siguiente:

- Los estados financieros consolidados auditados de Realia a 31 de diciembre de 2024, elaborados conforme a lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (las “NIIF”) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y adoptadas por la Unión Europea mediante el Reglamento (CE) núm. 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, que fueron formulados por el Consejo de Administración de Realia con fecha 24 de febrero de 2025. Dichos estados financieros consolidados fueron auditados por Ernst & Young, S.L., que emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 25 de febrero de 2025, en el que se expresaba una opinión favorable y sin salvedades.
- Los estados financieros consolidados auditados de FCyC a 31 de diciembre de 2024, elaborados de conformidad con las NIIF, formulados por el Consejo de Administración de FCyC con fecha 27 de

marzo de 2025. Dichos estados financieros consolidados fueron auditados por Ernst & Young S.L., que emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 31 de marzo de 2025, en el que se expresaba una opinión favorable y sin salvedades.

Para una correcta interpretación del estado de situación financiera consolidado proforma y de la cuenta de resultados consolidada proforma, así como de sus notas explicativas, éstos deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros consolidados y auditados de Realia y de FCyC correspondientes al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024.

#### 4. BASES DE PRESENTACIÓN

La información financiera consolidada proforma se ha preparado en base a la información financiera histórica de ambas compañías que forman parte de la transacción (ver nota 3 “Información financiera histórica”), más determinados ajustes proforma necesarios para reflejar los principales impactos relacionados con la misma como si hubiera tenido lugar en una fecha anterior.

Los presentes estados financieros consolidados proforma del Grupo Realia han sido preparados en cumplimiento de la Regulación de la Unión Europea contenida en el Reglamento Delegado (UE) 2021/528 que complementa el Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión de 14 de marzo de 2019 y el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo, y con el contenido de la actualización de ESMA de las recomendaciones de CESR para la implantación consistente de la citada regulación (ESMA 32-382-1138), con el único propósito de facilitar información acerca de cómo la proyectada Fusión por absorción de FCyC, S.A. (“FCyC” o la “entidad absorbida”) por parte de Realia Business, S.A. (“Realia” o la “entidad absorbente”), habría afectado al estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2024 y a la cuenta de resultados del ejercicio anual terminado en esa fecha del Grupo Realia resultante tras la fusión.

Esta información financiera consolidada proforma ha sido preparada para reflejar una situación hipotética, exclusivamente a efectos ilustrativos, considerando las bases e hipótesis que se describen a continuación y, por lo tanto, no tiene como objetivo expresar la situación financiera y patrimonial real del Grupo Realia a 31 de diciembre de 2024, ni los resultados reales ni los flujos de efectivo de sus operaciones correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Al tratarse de una combinación de negocios bajo control común, se haya fuera del ámbito de aplicación de la NIIF 3 “Combinaciones de negocios” (NIIF 3.2.c). Al no existir una norma específica en relación a las combinaciones de negocios bajo control común es responsabilidad de los administradores desarrollar una política contable que refleje la sustancia económica de la operación. Teniendo en cuenta lo anterior y la obligación de aplicar políticas contables uniformes a operaciones de naturaleza similar, al existir el precedente de la reciente operación de escisión que ha dado origen al Grupo Inmocemento, se ha considerado que el tratamiento adecuado a aplicar es el denominado “pooling of interest” o método de los predecesores.

#### Tratamiento contable en los estados financieros consolidados del grupo Realia

De acuerdo con el citado tratamiento, los elementos patrimoniales adquiridos se registran por su valor consolidado en los estados financieros de la matriz última que elabora estados financieros bajo normativa NIIF, es decir en los estados financieros consolidados del Grupo Inmocemento. Lo anterior se fundamenta en que la Operación no tiene sustancia económica debido a que la ampliación de capital se va a realizar a valor razonable y a que no se produce un cambio de control.

Si bien no es de aplicación la citada NIIF 3, es relevante determinar cuál es la sociedad adquirente y la adquirida, para ello se han aplicado los criterios contenidos en la NIIF 3. De acuerdo con la citada NIIF 3, se considera que con carácter general la sociedad adquirente es aquella que emite instrumentos de patrimonio, en el caso de la presente Operación, Realia, pero que en determinados casos la adquirente puede considerarse la adquirida legalmente. Atendiendo a las circunstancias, se considera que, en cualquier caso, la sociedad adquirente a efectos contables es Realia, puesto que, adicionalmente al hecho de que es Realia la que emite instrumentos de patrimonio, el resto de indicios así lo ponen de manifiesto. En concreto, existen contratos de prestación de servicios en los que Realia presta servicios de comercialización y de estudio de promociones a FCyC y determinadas funciones clave, como servicios jurídicos y de administración que son prestados a FCyC por personal de Realia. Adicionalmente, el total de activos del grupo Realia es superior al de los activos que se adquieren, los correspondientes a FCyC y el resto de sus participadas, excluidos los pertenecientes a Realia.

De acuerdo con lo anterior, en los estados financieros consolidados proforma de la sociedad fusionada resultante, se mantienen los importes consolidados correspondientes a los estados financieros consolidados de Realia, la sociedad adquirente a efectos contables. Los activos y pasivos de la sociedad adquirida, FCyC, y sus participadas (excluyendo Realia y sus participadas), se registran por su valor contable en los estados financieros consolidados auditados del Grupo Inmocemento con contrapartida en el capital y prima de emisión emitidos en la ampliación, llevando cualquier diferencia a reservas.

En relación al importe de los intereses minoritarios, se mantienen los registrados en los estados financieros consolidados auditados de Realia que tienen su origen en sociedades consolidadas por integración global en las que no se ostenta el 100% de la participación.

No se incorporan intereses minoritarios de FCyC o de las sociedades participadas por ésta, ya que o bien se integran globalmente y FCyC ostenta, directa o indirectamente el 100% de la participación o bien son sociedades consolidadas por el método de la participación.

En cuanto a las eliminaciones por saldos recíprocos (por operaciones comerciales o financieras) entre Realia y FCyC y el resto de las participadas que se eliminan en los estados financieros consolidados auditados del Grupo Inmocemento, dichas eliminaciones se han practicado en los presentes estados financieros consolidados proforma. De forma similar, se han practicado los ajustes históricos de eliminación de resultados por operaciones entre sociedad adquirente y adquirida al no haberse realizado frente a terceros.

## 5. HIPÓTESIS CONSIDERADAS

Las hipótesis utilizadas en la elaboración de la información financiera consolidada proforma han sido las siguientes:

- El estado de situación financiera consolidado proforma a 31 de diciembre de 2024 ha sido preparado como si la adquisición descrita en la nota 1 se hubiera llevado a cabo el 31 de diciembre de 2024.
- La cuenta de resultados consolidada proforma para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 se ha preparado como si la adquisición se hubiera llevado a cabo el 1 de enero de 2024.

Las valoraciones utilizadas para el cálculo de esta operación (ecuación de canje) se han realizado a fecha 31 de diciembre de 2024 y tal como se han comentado anteriormente han sido verificadas por el experto independiente nombrado por el Registro Mercantil (nota 1). La metodología utilizada para la valoración que ha dado lugar a la ecuación de canje se basa en el cálculo del denominado Net Net Asset Value (NNAV), ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA (European Public Real Estate Association). Para la determinación del valor razonable de Realia se parte (i) del valor de

liquidación neto (NNAV) por acción de Realia publicado a 31 de diciembre de 2024, el cual incluye, entre otros, las plusvalías, netas del efecto impositivo, resultantes de la valoración a mercado de los diferentes activos inmobiliarios; (ii) se ajusta por el importe de créditos fiscales por pérdidas y otros impuestos diferidos de activo no activados a la misma fecha; y (iii) tiene en cuenta un descuento sobre dicho valor ajustado atendiendo a su cotización media ponderada del segundo semestre de 2024 histórica. Para la determinación del valor razonable de FCYC, se ha empleado un método de valoración que: (i) parte de una estimación del valor de liquidación neto (NNAV) por acción de FCYC (excluyendo el correspondiente a Realia) a 31 de diciembre de 2024, calculado partiendo del patrimonio neto consolidado atribuible a la sociedad dominante ([FCYC]) e incluyendo las plusvalías netas no reconocidas en activos propios y en los atribuibles que provienen de las diferentes sociedades en las que FCYC participa; y (ii) ajustando dicho valor con el mismo descuento aplicado en Realia considerando un factor corrector que disminuye el citado descuento atendiendo a la mayor calidad (en términos de rentabilidad) de sus suelos y a las características del contrato de arrendamiento de Jezzine que aseguran su retorno hasta la finalización del contrato. Adicionalmente, el NNAV de FCyC excluyendo Realia, se ha ajustado para reflejar la venta, previa a la fusión, de 10.000.000 de acciones de Realia, propiedad a 31 de diciembre de 2024 de FCyC, a una sociedad no perteneciente al grupo de control cuya matriz es Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.

Los presentes estados financieros consolidados proforma no incluyen el impacto de posibles sinergias o ahorros de costes que se puedan poner de manifiesto tras la Fusión (nota 2).

Los ajustes proforma incluyen la anteriormente mencionada venta previa a la fusión de 10.000.000 de acciones de Realia, propiedad a 31 de diciembre de 2024 de FCyC.

Para el cálculo del efecto impositivo de los ajustes proforma se ha utilizado un tipo impositivo del 25%, el vigente actualmente en España.

No se han realizado estimaciones, adicionales a las indicadas en las cuentas anuales consolidadas auditadas de Realia y FCyC, en la elaboración de los presentes estados financieros consolidados proforma, salvo en relación con el ajuste proforma relativo a los gastos de la Fusión (nota 6).

Para la elaboración de los presentes estados financieros proforma se ha partido de los estados financieros consolidados auditados de Realia y FCyC (nota 3) que aplican políticas contables uniformes, motivo por el cual no procede realizar ajuste alguno por homogeneización de políticas contables.

## 6. DESCRIPCIÓN DE LOS AJUSTES

En el cuadro siguiente se muestran los ajustes realizados para la obtención del estado de situación financiera y cuenta de resultados consolidados proforma de Realia a partir del agregado de los respectivos estados de situación y cuentas de resultados de Realia y FCyC:

ACTIVO	Realia <sup>(1)</sup> (A)	Detalle ajustes proforma	Anulación minoritarios de RB en el consolidado de FCyC (B)	Valor razonable existencias toma de control de Realia (C)	Neteo deterioros existencias toma de control de Realia (D)	Eliminación capital de FCyC (E)	Ampliación capital ecuación canje (F)	Anulación I.S. no exento por dividendo de RB a FCyC (G)	Costes de la transac- ción (H)	Venta participa- ción Realia (I)	Ajuste minoritarios por venta particip. Realia (J)
<b>Activo no corriente</b>	<b>(1.664.914)</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos intangibles	(68)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inmovilizaciones materiales	(8.147)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones inmobiliarias	(1.503.726)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones en empresas asociadas	(39.861)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos por impuestos diferidos	(103.415)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros activos no corrientes	(9.697)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Activo corriente</b>	<b>(374.547)</b>	<b>18.655</b>	-	<b>(6.350)</b>	<b>14.924</b>	-	-	-	-	<b>10.081</b>	-
Existencias	(332.919)	8.574	-	(6.350)	14.924	-	-	-	-	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	(9.807)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Clientes por ventas y prestación de servicios	(8.098)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros deudores	(1.709)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos por impuesto corriente	(3.028)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos financieros corrientes	(6.084)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Créditos corrientes a empresas asociadas	(4.951)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros activos financieros corrientes	(1.133)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros activos corrientes	(4.142)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(18.567)	10.081	-	-	-	-	-	-	-	10.081	-
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>(2.039.461)</b>	<b>18.655</b>	-	<b>(6.350)</b>	<b>14.924</b>	-	-	-	-	<b>10.081</b>	-

<sup>(1)</sup> Estos importes se corresponden con los reflejados en los estados financieros consolidados auditados de Realia a 31 de diciembre de 2024.

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Realia <sup>(1)</sup> (A)	Detalle ajustes proforma	Anulación minoritarios de RB en el consolidado de FCyC (B)	Valor razonable existencias toma de control de Realia (C)	Neteo deterioros existencias toma de control de Realia (D)	Eliminación capital de FCyC (E)	Ampliación capital ecuación canje (F)	Anulación I.S. no exento por dividendo de RB a FCyC (G)	Costes de la transac- ción (H)	Venta participa- ción Realia (I)	Ajuste minoritarios por venta particip. Realia (J)
<b>Patrimonio neto</b>	<b>(1.223.913)</b>	<b>16.397</b>	-	<b>(4.763)</b>	<b>11.188</b>	-	-	<b>393</b>	<b>(502)</b>	<b>10.081</b>	-
Capital social		101.460				(66.180)	167.640				
Prima de emisión y reservas	(1.123.623)	156.965	246.656	(4.093)	5.781	66.180	(167.640)			(3.910)	13.991
Ajustes por valoración		15	15								
Resultados del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	(36.425)	11.911	8.721	396	2.903			393	(502)		
<b>Total patrimonio neto atribuido a la entidad dominante</b>	<b>(1.160.048)</b>	<b>270.351</b>	<b>255.392</b>	<b>(3.697)</b>	<b>8.684</b>	-	-	<b>393</b>	<b>(502)</b>	<b>(3.910)</b>	<b>13.991</b>
<b>Intereses minoritarios</b>	<b>(63.865)</b>	<b>(253.954)</b>	<b>(255.392)</b>	<b>(1.066)</b>	<b>2.504</b>					<b>13.991</b>	<b>(13.991)</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>(255.488)</b>	<b>2.149</b>	-	<b>(1.587)</b>	<b>3.736</b>	-	-	-	-	-	-
Provisiones no corrientes	(19.169)	-									
Pasivos financieros no corrientes	(27.495)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deudas con entidades de crédito	(27.495)	-									
Pasivos por impuestos diferidos	(191.698)	2.149		(1.587)	3.736						
Otros pasivos no corrientes	(17.126)	-									
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>(560.060)</b>	<b>109</b>	-	-	-	-	-	<b>(393)</b>	<b>502</b>	-	-
Provisiones corrientes	(309)	-									
Pasivos financieros corrientes	(514.394)	(393)	-	-	-	-	-	(393)	-	-	-
Deudas con entidades de crédito	(418.542)	-									
Otros pasivos financieros	(95.852)	(393)						(393)			
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	(42.813)	502	-	-	-	-	-		502	-	-
Proveedores	(21.660)	670							670		
Otros Acreeedores	(21.153)	(168)							(168)		
Otros pasivos corrientes	(2.544)	-									
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>(2.039.461)</b>	<b>18.655</b>	-	<b>(6.350)</b>	<b>14.924</b>	-	-	-	-	<b>10.081</b>	-

<sup>(1)</sup> Estos importes se corresponden con los reflejados en los estados financieros consolidados auditados de Realia a 31 de diciembre de 2024.

CUENTA DE RESULTADOS	Realia <sup>(1)</sup> (A)	Detalle ajustes proforma (B)	Anulación minoritarios de RB en el consolidado de FCyC (B)	Valor razonable existencias toma de control de Realia (C)	Neteo deterioros existencias toma de control de Realia (D)	Eliminación capital de FCyC (E)	Ampliación capital ecuación canje (F)	Anulación I.S. no exento por dividendo de RB a FCyC (G)	Costes de la transac- ción (H)	Venta participa- ción Realia (I)	Ajuste minoritarios por venta particip. Realia (J)
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>(113.955)</b>	-									
Otros ingresos de explotación	(19.414)	-									
Exceso de provisiones	(14)	-									
Variación de existencias de productos terminados o en curso	(14.519)	(981)		680	(1.661)						
Aprovisionamientos	48.543	(6.565)			(6.565)						
Gastos de personal	5.934	-									
Otros gastos de explotación	33.033	(670)							(670)		
Variación depreciación de existencias y provisiones de tráfico	(7.404)	13.221			13.221						
Dotación a la amortización	219	-									
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(67.577)</b>	<b>5.005</b>	-	<b>680</b>	<b>4.995</b>	-	-	-	<b>(670)</b>	-	-
<b>RTDO. VARIACIÓN VALOR INVERSIONES INMOBILIARIAS</b>	<b>(2.773)</b>	-									
Ingresos financieros	(1.993)	-									
Gastos financieros	27.996	-									
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>26.003</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	(2.576)	-									
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(46.923)</b>	<b>5.005</b>	-	<b>680</b>	<b>4.995</b>	-	-	-	<b>(670)</b>	-	-
Impuestos sobre beneficios	8.378	(863)		(170)	(1.254)			393	168	-	-
<b>RTDO. DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>(38.545)</b>	<b>4.142</b>	-	<b>510</b>	<b>3.741</b>	-	-	<b>393</b>	<b>(502)</b>	-	-
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(38.545)</b>	<b>4.142</b>	-	<b>510</b>	<b>3.741</b>	-	-	<b>393</b>	<b>(502)</b>	-	-
Resultado atribuido a la entidad dominante	(36.425)	11.911	8.721	396	2.903	-	-	393	(502)	-	-
Resultado atribuido a intereses minoritarios	(2.120)	(7.769)	(8.721)	114	838	-	-	-	-	-	-

<sup>(1)</sup> Estos importes se corresponden con los reflejados en los estados financieros consolidados auditados de Realia a 31 de diciembre de 2024.

A continuación se detallan los ajustes incluidos en la tabla anterior:

- Ajuste A. Realia: Puesto que las magnitudes financieras consolidadas de Realia se incluyen en los estados financieros consolidados auditados de FCyC a 31 de diciembre de 2024 y en la propia columna de Realia, se elimina la duplicidad sustrayendo los importes que registra Realia en sus estados financieros consolidados auditados. Posteriormente en los ajustes proforma se eliminan las diferencias de valoración atribuibles a los activos y pasivos entre los importes registrados en los estados financieros consolidados auditados de Realia y los atribuibles a ésta incluidos en los estados financieros consolidados auditados de FCyC, que tienen su origen principalmente en la toma de control de Realia y que se detallan a continuación.
- Ajuste B. Anulación minoritarios de RB en el consolidado de FCyC: En los estados financieros consolidados auditados de FCyC se generan intereses minoritarios por la participación en los activos netos de Realia, que deben eliminarse en la entidad fusionada resultante. Estos intereses minoritarios se generaban como consecuencia de que FCyC no ostentaba el 100% de la participación sobre Realia y puesto que los presentes estados financieros consolidados proforma se elaboran al nivel del consolidado de Realia, no deben surgir intereses minoritarios. Tales intereses minoritarios únicamente se generarán al consolidar la entidad fusionada en los estados financieros auditados del Grupo Inmocemento de acuerdo con la participación que ostente Inmocemento tras la Fusión.
- Ajuste C. Valor razonable existencias toma de control de Realia: Como consecuencia de su toma de control, en los estados financieros consolidados auditados de FCyC, se registraron los activos y pasivos de Realia por su valor razonable a la fecha de adquisición, pasando a ser estos su nuevo coste de adquisición. Dado que las revalorizaciones son atribuibles a la entidad adquirente, Realia, y esta no las tiene registradas en sus estados financieros consolidados auditados, de acuerdo con lo expuesto en la nota 4, los activos y pasivos de la adquirente se deben mantener inalterados, motivo por el que se realiza este ajuste en los presentes estados financieros consolidados proforma.
- Ajuste D. Neteo deterioros existencias toma de control de Realia: De acuerdo con las NIIF en la toma de control de un negocio, a la fecha de adquisición los activos y pasivos deben registrarse a su valor razonable, por lo que en el caso de las existencias, los deterioros acumulados en los estados financieros consolidados auditados de Realia, se netearon con su valor bruto, para reflejar correctamente su precio de adquisición en FCyC. Posteriormente, en determinadas existencias que fueron objeto del citado neteo, se produjo un incremento de su valor razonable que supuso un ingreso por reversión de deterioro en los estados financieros consolidados auditados de Realia, pero no en los de FCyC. De forma análoga al ajuste anterior, puesto que los activos y pasivos de la entidad adquirente, Realia, deben ser los que figuran en sus estados financieros consolidados, auditados el ajuste derivado del neteo de existencias en los estados financieros consolidados auditados de FCyC debe eliminarse.
- Ajuste E. Eliminación capital de FCyC: Como consecuencia de la Fusión, únicamente se mantiene el capital social de la adquirente Realia, por lo que debe eliminarse el capital social correspondiente a FCyC.
- Ajuste F. Ampliación capital ecuación canje: Como consecuencia de la emisión de nuevas acciones de acuerdo con la ecuación de canje comentada en apartados anteriores, se registra el correspondiente incremento del capital social de Realia.
- Ajuste. G. Anulación Impuesto de Sociedades no exento por dividendo de Realia Business a FCyC: De haberse realizado la fusión a 1 de enero de 2024, no se habría producido el pago de dividendos de Realia a FCyC, que de acuerdo con la normativa fiscal española está exento en un 95%. El presente ajuste elimina el efecto impositivo del ingreso no exento por el que FCyC tributa.

- Ajuste H Costes de la transacción: Se incluyen en este ajuste los gastos estimados que se incurrirán para llevar a cabo la operación, principalmente los honorarios de los asesores de la operación, del experto independiente y los gastos de inscripción.
- Ajuste I. Venta participación Realia: Recoge el impacto de la venta a una parte vinculada, previa a la fusión, de 10.000.000 de acciones de Realia, propiedad a 31 de diciembre de 2024 de FCyC a un precio equivalente a la cotización media de Realia de los últimos seis meses del ejercicio 2024.
- Ajuste J. Ajuste minoritarios por venta participación Realia: Como consecuencia de la venta comentada en el ajuste anterior se generan intereses minoritarios en los estados financieros consolidados auditados de FCyC que deben eliminarse en los presentes estados financieros consolidados proforma que se elaboran a nivel del consolidado de Realia, deben ajustarse de forma análoga a ajustes anteriores.