

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE FCYC, S.A. DESTINADO A SUS TRABAJADORES EN RELACIÓN CON LA FUSIÓN POR ABSORCIÓN INVERSA DE FCYC, S.A. (COMO SOCIEDAD ABSORBIDA) POR REALIA BUSINESS, S.A. (COMO SOCIEDAD ABSORBENTE)

1. INTRODUCCIÓN

De conformidad con lo previsto en el artículo 5 del Real Decreto-Ley 5/2023, de 28 de junio, de transposición, entre otras, de la Directiva de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades (el "**RDL 5/2023**"), los miembros del Consejo de Administración de FCyC, S.A. ("**FCYC**" o la "**Sociedad Absorbida**") formulan este informe sobre las consecuencias para sus trabajadores de la proyectada fusión por absorción inversa (la "**Fusión**") de FCYC por REALIA BUSINESS, S.A. ("**Realia**" o la "**Sociedad Absorbente**"). En adelante, Realia y FCYC serán referidas conjuntamente como las "**Sociedades**".

En el marco de la Fusión, los administradores de las Sociedades han redactado, formulado y suscrito, con fecha 13 de mayo de 2025, el correspondiente proyecto común de fusión (el "**Proyecto**"), en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 4, 39 y 40 del RDL 5/2023, que será sometido a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Absorbida que el Consejo de Administración de FCYC ha acordado convocar para su celebración el día 23 de junio de 2025.

El presente informe se remitirá a los trabajadores de la Sociedad Absorbida, junto con el Proyecto y el informe destinado a los accionistas de FCYC, por vía electrónica. Asimismo, se pondrá a disposición por FCYC para su consulta en el domicilio social, junto con el resto de la documentación exigida legalmente.

2. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN

Tal y como se expone con mayor detalle en el Proyecto, la estructura jurídica elegida para llevar a cabo la reestructuración empresarial es la fusión por absorción inversa, en los términos previstos en el artículo 33 y siguientes del RDL 5/2023.

A través de la Fusión proyectada, FCYC será absorbida por parte de su sociedad filial cotizada Realia, con la consiguiente disolución (sin liquidación) y extinción de la primera, que transmitirá en bloque todo su patrimonio a Realia, adquiriendo esta última por sucesión universal todos los derechos y obligaciones de la Sociedad Absorbida.

De esta forma, los accionistas de FCYC se integrarán en el capital social de Realia, recibiendo un número de acciones en proporción a su respectiva participación en FCYC y sobre la base del tipo de canje fijado para la Fusión.

Realia atenderá al canje de la Fusión mediante la entrega a los accionistas de FCYC, de un lado, de acciones ordinarias ya existentes de Realia que a resultas de la Fusión pasarán a integrar el patrimonio de Realia y, de otro lado, acciones ordinarias de nueva emisión de Realia, siendo todas ellas de las mismas características y con los mismos derechos.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA FUSIÓN

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, 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 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 Sociedades, 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 Sociedades, 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 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. 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 Realia.

Asimismo, desde la perspectiva de FCYC, a resultas de la Fusión, los accionistas de FCYC pasarán a ser accionistas directos de una sociedad cotizada (Realia) cuyas acciones están admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona 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 organizativa y de gestión referida anteriormente, de la imagen de la marca “Realia” 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 Realia derivadas de la Fusión.

En base a lo referido, los Consejos de Administración de las 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.

4. CONSECUENCIAS DE LA FUSIÓN PARA LOS TRABAJADORES

4.1. Consecuencias de la Fusión para las relaciones laborales y medidas destinadas a preservar dichas relaciones

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, Realia 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 Realia, 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 Realia.

Las Sociedades 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 la Sociedad Absorbida en la Sociedad Absorbente 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. 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 estrictamente a los procesos legalmente aplicables.

4.2. Cambios sustanciales en las condiciones de empleo o en la ubicación de los centros de actividad

Las condiciones de empleo y la ubicación del centro de actividad de los trabajadores de las Sociedades permanecerán inalteradas tras la Fusión si bien, tal y como se ha mencionado anteriormente, la Sociedad Absorbente quedará subrogada en las relaciones laborales de los trabajadores de la Sociedad Absorbida, con pleno respeto de todos sus derechos adquiridos, en los términos previstos en el artículo 44 del Estatuto de los Trabajadores.

4.3. Modo en que los factores contemplados en los apartados 4.1 y 4.2 anteriores afectan a las filiales de FCYC

No se prevé que la Fusión afecte a las filiales de la Sociedad Absorbida en lo que se refiere a las cuestiones abordadas en los apartados 4.1 y 4.2 anteriores de este informe.

Sin perjuicio de lo anterior, se dará traslado del presente informe a la única filial de FCYC con trabajadores, esta es, Jezzine Uno, S.L.U. para que, a su vez, esta lo ponga a disposición de la representación legal de sus trabajadores, en su caso, o directamente de sus trabajadores.

El presente informe ha sido formulado y aprobado por el Consejo de Administración de FCYC en su sesión celebrada el 13 de mayo de 2025.