

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE REALIA BUSINESS, S.A. DESTINADO A SUS ACCIONISTAS EN RELACIÓN CON LOS ASPECTOS JURÍDICOS Y ECONÓMICOS DE 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 REALIA BUSINESS, S.A. (“**Realia**” o la “**Sociedad Absorbente**”) formulan este informe explicando y justificando los aspectos jurídicos y económicos de la fusión por absorción inversa (la “**Fusión**”) de FCyC, S.A. (“**FCYC**” o la “**Sociedad Absorbida**”) por Realia, así como las consecuencias para la actividad empresarial futura de la Sociedad Absorbente y para sus acreedores. 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 Absorbente que el Consejo de Administración de Realia ha acordado convocar para su celebración el día 23 de junio de 2025, en primera convocatoria, y el día 24 de junio de 2025, en segunda convocatoria.

El presente informe se pondrá a disposición de los accionistas de la Sociedad Absorbente, junto con la demás documentación exigida legalmente, a través de la página web corporativa de Realia (www.realia.es), en los términos legalmente previstos.

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. PRINCIPALES ASPECTOS JURÍDICOS Y ECONÓMICOS DE LA FUSIÓN

4.1. Compensación en efectivo

No se prevé compensación complementaria en dinero en los términos del artículo 36.2 del RDL 5/2023, sin perjuicio del procedimiento contemplado en el apartado 4.2.4 siguiente orientado a facilitar, en su caso, el canje.

4.2. Atribución a los accionistas de la Sociedad Absorbida de las acciones representativas del capital social de la Sociedad Absorbente

4.2.1. Tipo de canje

El tipo de canje de las acciones de las sociedades que participan en la Fusión, que ha sido determinado sobre la base del valor razonable de los patrimonios sociales de Realia y FCYC, será de 19,916 acciones de Realia, de 0,24 € de valor nominal, por cada una (1) de las acciones de FCYC de 1 € de valor nominal de la que se sea titular.

4.2.2. Metodología empleada para determinar el tipo de canje

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.

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, Realía); y (ii) ajustando dicho valor por un descuento establecido sobre la base del aplicado en el caso de Realía 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 tanto Realía como FCYC no tienen previsto distribuir dividendo alguno antes de la efectividad de la Fusión.

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

Asimismo, se hace constar que el tipo de canje propuesto se somete a verificación del experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid conforme a lo previsto en el artículo 41 del RDL 5/2023, en relación con el artículo 6 de la misma ley (tal y como se describe en el apartado 4.4 del presente informe). Está previsto que BDO AUDITORES, S.L.P. ("**BDO**"), en calidad de experto independiente emita el referido informe en el que confirme, de un lado, la adecuación del método de valoración seguido por los administradores de las Sociedades para establecer el tipo de canje de la Fusión, y que este último, atendiendo al contexto y circunstancias de la Fusión proyectada, está justificado, así como, de otro lado, que el patrimonio aportado por FCYC es igual, al menos, al importe máximo de nominal más prima de emisión del aumento de capital de la Sociedad Absorbente de la Fusión.

4.2.3. Método para atender la ecuación de canje

Realía atenderá el canje de las acciones de FCYC, de acuerdo con el tipo de canje previsto en el apartado 4.2.1 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 Realía, de 0,24 € 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 y, de otro lado, de 10,554 acciones ordinarias de nueva emisión de Realía, de 0,24 € de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a la misma clase y serie que las acciones de Realía actualmente en circulación,

representadas mediante anotaciones en cuenta, por cada acción de FCYC, de 1 € de valor nominal cada una, de la que se sea titular.

A los efectos de atender el canje mediante la entrega de acciones de nueva emisión de Realía, esta última 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 € de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las acciones de Realía actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta. El precio de emisión unitario de las nuevas acciones de Realía será de 1,008 €, correspondiendo 0,24 € a valor nominal y 0,768 € a prima de emisión.

Tanto el valor nominal de las nuevas acciones a emitir 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.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 304.2 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (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 estas acciones a los titulares de acciones de FCYC.

No se canjearán en ningún caso las acciones de FCYC de las que, en su caso, fuera titular Realía ni las acciones que FCYC tenga en autocartera, procediéndose a su amortización. En todo caso, se hace constar que, a la fecha del presente informe, Realía no es titular de acciones de FCYC y que FCYC no mantiene acciones propias en autocartera.

Considerando el número total de acciones de FCYC a la fecha de este informe (66.180.434 acciones, de 1 € de valor nominal cada una), el número máximo de acciones de Realía a emitir para atender el canje de la Fusión asciende a la cantidad de 698.499.022 acciones ordinarias de 0,24 € de valor nominal, lo que representa un aumento de capital por un importe nominal máximo total de 167.639.765,28 €, junto con una prima de emisión máxima de 536.548.157,78 € (siendo por tanto el importe efectivo máximo total de 704.187.923,06 €). El importe del aumento de capital podría disminuir en función de la autocartera de Realía, de la autocartera de FCYC o de las acciones de FCYC que, en su caso, fuesen titularidad de Realía 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.

Realía solicitará la admisión a negociación de las nuevas acciones que emita para atender el canje de la Fusión en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, así como su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE), cumpliendo para

ello todos los trámites legalmente necesarios. A este respecto, se hace constar que a efectos de la referida admisión a negociación y de conformidad con la normativa aplicable, Realia publicará un documento de exención con información descriptiva de la Fusión y de sus consecuencias para la Sociedad Absorbente conforme a lo previsto en el artículo 1.5.f) del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017. Dicho documento, que incluirá la información financiera consolidada proforma pertinente (junto con su correspondiente informe de los auditores), será publicado en la página web corporativa de Realia (www.realia.es).

4.2.4. Procedimiento de canje de las acciones

El canje de 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 ambas Sociedades; 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) y en la página web corporativa de Realia (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 por acciones de Realia 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.

Por último, se hace constar que, a los efectos de la Fusión y el canje derivado de esta, no será necesario que Realia inscriba en los registros oficiales de la CNMV un folleto de oferta pública elaborado conforme al Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, al no existir ninguna oferta de valores.

4.2.5. Procedimiento orientado a facilitar la realización del canje

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 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 Sociedades 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 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 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 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.

4.3. Consecuencias de la Fusión para los accionistas de Realía

Como consecuencia de la Fusión, los actuales accionistas de la Sociedad Absorbente experimentarán una dilución en su participación accionarial. Ello se debe a la necesidad de emitir nuevas acciones de Realía para ser entregadas a los accionistas de la Sociedad Absorbida, quienes pasarán a formar parte de la entidad resultante (Realía) en proporción a su respectiva participación en FCYC y sobre la base del tipo de canje fijado para la Fusión. En este sentido, el porcentaje de participación de los actuales accionistas de la Sociedad Absorbente disminuirá en comparación con su posición previa a la Fusión, ya que el capital social se verá incrementado sin que sus actuales tenedores reciban nuevas acciones adicionales. No obstante, esta dilución de los actuales accionistas de Realía se verá compensada por el mayor valor de la Sociedad Absorbente como consecuencia de integrar el patrimonio de FCYC, lo que dotará a Realía de una mayor capitalización y balance, con una mejor visibilidad y reconocimiento de su marca, así como de una mayor capacidad de gestión y para competir en el sector inmobiliario nacional e internacional, creando así valor en distintos ámbitos para los accionistas de esta sociedad.

4.4. Alcance del informe único del experto independiente

Las Sociedades solicitaron con fecha 19 de marzo de 2025, al Registro Mercantil de Madrid, la designación de un experto independiente para la elaboración de un único informe con el objeto de que determine:

- (a) la adecuación de los métodos de valoración seguidos por los administradores para establecer el tipo de canje de la Fusión, así como si este último, atendiendo al contexto y circunstancias de la Fusión proyectada, está o no justificado; y
- (b) si el patrimonio aportado por la Sociedad Absorbida que se extingue es igual, al menos, al importe máximo de nominal más prima de emisión de la ampliación de capital de la Sociedad Absorbente de la Fusión.

Con fecha 2 de abril de 2025, BDO aceptó el nombramiento propuesto por el Registro Mercantil.

4.5. Fecha a partir de la cual las acciones que sean entregadas en canje dan derecho a participar en las ganancias sociales de Realia

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 pública 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.

4.6. Implicaciones de la Fusión para los acreedores y garantías

No se prevén implicaciones para los acreedores de las Sociedades, más allá del hecho de que los acreedores de la Sociedad Absorbida pasarán a serlo de la Sociedad Absorbente y de la integración del patrimonio de la Sociedad Absorbida en el patrimonio de la Sociedad Absorbente. Por ello, dado que según el tenor literal del 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 Sociedades de garantía personal o real alguna adicional a las que, en su caso, pudieran tener aquellos concedidas.

Sin perjuicio de lo anterior, los acreedores cuyos créditos hubieran nacido con anterioridad a la publicación del Proyecto y aun no hubieran vencido en el momento de su publicación, podrán ejercer los derechos previstos en los artículos 13, 14 y concordantes del RDL 5/2023.

Asimismo, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15 del RDL 5/2023, el Consejo de Administración de la Sociedad Absorbente ha formulado una declaración que se adjunta al Proyecto sobre la situación financiera de la misma en la que hace constar expresamente que, sobre la base de la información que obra a su disposición y después de haber efectuado las averiguaciones razonables y oportunas a tal fin, no conoce

ningún motivo por el que la Sociedad Absorbente, después de que la Fusión proyectada surta efecto, no pueda responder de sus obligaciones al vencimiento de estas.

4.7. Balances de fusión, cuentas anuales y efectos contables de la Fusión

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 del RDL 5/2023, se consideran como balances de fusión:

- (i) Para la Sociedad Absorbente, el balance anual a 31 de diciembre de 2024, que forma parte de las cuentas anuales del ejercicio 2024, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Absorbente el 20 de febrero de 2025, debidamente auditadas por ERNST & YOUNG, S.L., como auditor de cuentas de la Sociedad Absorbente.
- (ii) Para la Sociedad Absorbida, el balance anual a 31 de diciembre de 2024, que forma parte de las cuentas anuales del ejercicio 2024, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Absorbida el 21 de marzo de 2025, debidamente auditadas por ERNST & YOUNG, S.L., como auditor de cuentas de la Sociedad Absorbida.

Los balances de fusión serán sometidos a la aprobación de la Junta General de Accionistas de cada una de las Sociedades.

Se hace constar que se han tomado en consideración las cuentas anuales de las Sociedades correspondientes al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2024 y 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 la Sociedad Absorbida se considerarán realizadas, a efectos contables, por cuenta de la Sociedad Absorbente.

No obstante lo anterior, la eficacia de la Fusión quedará en todo caso supeditada a la inscripción de la correspondiente escritura pública de la Fusión en el Registro Mercantil de Madrid.

4.8. Incidencia en los Estatutos Sociales de la Sociedad Absorbente

Por razón de la Fusión no será necesaria la modificación de los Estatutos Sociales de la Sociedad Absorbente, salvo por lo que se refiere a la cifra de capital social como consecuencia de su ampliación para atender el canje de la Fusión.

El texto vigente de los Estatutos Sociales de Realia es el que figura publicado en su página web corporativa (www.realia.com).

4.9. Impacto de género sobre el Consejo de Administración e incidencia en la responsabilidad social de la Sociedad Absorbente

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 5.3.4º del RDL 5/2023, se informa de que la actual estructura y composición del Consejo de Administración de Realia no se verá afectada en modo alguno por la Fusión, no produciendo por tanto ningún impacto de género en la misma, y, asimismo, que la Fusión no tendrá impacto en la responsabilidad social corporativa de la Sociedad Absorbente.

4.10. Derechos y vías de recurso de los accionistas

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 5.3.5º del RDL 5/2023, se informa de que los accionistas de Realia podrán ejercitar los derechos reconocidos en el RDL 5/2023 y demás normativa aplicable.

4.11. Proceso de ejecución de la Fusión

En la misma fecha de redacción, elaboración y suscripción del presente informe, los miembros del Consejo de Administración de Realia y del Consejo de Administración de FCYC han redactado, formulado y suscrito asimismo el Proyecto y han acordado convocar sus respectivas Juntas Generales de Accionistas, a las que se someterá, entre otros acuerdos, la aprobación de la Fusión.

Las convocatorias y celebraciones de las referidas Juntas Generales de Accionistas se llevarán a cabo de conformidad con los requisitos de documentación, información y anuncios exigidos legalmente, dándose así cumplimiento en particular a lo previsto en los artículos 5 y 8.2 del RDL 5/2023, en relación con las opiniones u observaciones presentadas por los accionistas, acreedores y trabajadores respecto de los informes de administradores de las Sociedades y del informe único del experto independiente.

En todo caso, la Fusión no se ejecutará mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de la Fusión e inscripción de la misma en el Registro Mercantil si, por cualquier circunstancia, no se puede dar pleno cumplimiento a los requisitos exigidos legalmente para la admisión a negociación de las nuevas acciones de Realia en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona a través del Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE) y/o no se previese obtener las autorizaciones de los organismos o autoridades con competencia en relación con la referida admisión a negociación, así como en los supuestos en que algún hecho con trascendencia social o económica para Realia y/o FCYC lo aconseje por razones de interés social.

De darse cualquiera de estas circunstancias, las Sociedades procederán a dar publicidad en los términos que proceda de acuerdo con la normativa aplicable y la práctica habitual de mercado, y, en todo caso, publicarán el correspondiente anuncio en el BORME, informando igualmente en la página web corporativa de Realia (www.realia.es).

En el caso particular de Realia, se publicará además la correspondiente comunicación de “información privilegiada” (IP) en su página web corporativa (www.realia.es) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es), informando así a los mercados de que no se ha ejecutado la Fusión, sin perjuicio de informar igualmente en la siguiente Junta General de Accionistas de Realia y de FCYC.

5. AUMENTO DE CAPITAL EN REALIA INHERENTE A LA FUSIÓN

5.1. Fundamento del informe

Como se ha indicado en el apartado 4.2.3, al que nos remitimos para evitar repeticiones innecesarias, Realia contempla aumentar su capital social mediante la emisión de nuevas acciones que serán empleadas para atender, junto con las acciones ordinarias ya existentes de Realia actualmente titularidad de FCYC, el canje de acciones resultante

del tipo establecido en el apartado 4.1 del Proyecto. Un aumento de capital por el importe referido determinaría que como consecuencia de la Fusión los actuales accionistas de FCYC serían titulares conjuntamente de un máximo del 87,32% del capital social de Realía.

La correspondiente propuesta de aumento se someterá a la deliberación y aprobación de la Junta General de Accionistas de Realía que haya de decidir sobre la Fusión.

Desde el punto de vista de Realía, el aumento y la consiguiente modificación estatutaria quedarán, en su caso, sujetos a las previsiones de los artículos 285 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital. Resulta por ello preceptivo, a los efectos de los artículos 285 y 296 del citado cuerpo legal, que el Consejo de Administración de Realía se pronuncie específicamente sobre su justificación en los términos que seguidamente se expondrán.

5.2. Informe justificativo del aumento de capital

Conforme a lo expuesto anteriormente, Realía atenderá el canje de las acciones de FCYC, de acuerdo con el tipo de canje previsto en el apartado 4.1 del Proyecto, mediante acciones ordinarias ya existentes y acciones ordinarias de nueva emisión.

A este respecto, el Consejo de Administración de Realía propondrá a la Junta General de Accionistas que acuerde la ampliación de capital social de Realía en un importe nominal máximo de 167.639.765,28 € mediante la emisión de un máximo de 698.499.022 acciones ordinarias, de 0,24 € de valor nominal cada una, pertenecientes a la misma clase y serie que las actualmente en circulación representadas mediante anotaciones en cuenta.

El número máximo de acciones que emitirá Realía en virtud de la Fusión podrá disminuir en función de la autocartera de Realía, de la autocartera de FCYC o de las acciones de FCYC que, en su caso, fuesen titularidad de Realía en el momento de ejecutarse la Fusión, debiendo preverse expresamente, por tanto, la posibilidad de suscripción incompleta del aumento de capital.

Asimismo, el Consejo de Administración de Realía someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas de Realía que apruebe la Fusión la pertinente delegación solidaria en el Consejo de Administración, su Comisión Ejecutiva, el Secretario y el Vicesecretario (no consejeros) del Consejo, con expresa facultad de sustitución, de la facultad de determinar el importe final del aumento de capital y, por lo tanto, la cifra concreta de acciones de Realía de nueva emisión, dentro del máximo previsto, en función del número de acciones de FCYC que tengan derecho a acudir al canje de conformidad con el tipo de canje fijado en el Proyecto, y de proceder a su entrega, y la facultad de fijar las condiciones del aumento, así como de realizar los actos necesarios para su ejecución y otorgar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios para la ejecución del aumento, todo ello de conformidad con el artículo 297.1 de la Ley de Sociedades de Capital.

El aumento de capital descrito en este apartado que, en su caso, se realice, quedará enteramente suscrito y desembolsado como consecuencia de la transmisión en bloque

del patrimonio social de FCYC a Realia, que adquirirá por sucesión universal los derechos y obligaciones la sociedad absorbida.

Se hace constar que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 304.2 de la Ley de Sociedades de Capital, los actuales accionistas de Realia no gozarán de ningún derecho de preferencia para la suscripción de las nuevas acciones que se emitan en relación con la absorción de FCYC.

Como se indica en el apartado 4.8 de este informe, el aumento de capital de Realia comportará una modificación de la cifra del capital social y del número de acciones en que está dividido que figuran en el artículo 5 de los Estatutos Sociales vigentes de Realia.

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