



REALIA BUSINESS, S.A. (“REALIA” o la “Sociedad”), en cumplimiento de lo establecido en el artículo 227 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, pone en conocimiento de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, la siguiente:

### **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

#### **INFORMACION SOBRE LA APROBACION DE UNA OPERACIÓN VINCULADA POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACION CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 529 UNVICIOS DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL.**

De conformidad con lo establecido en el Artículo 529 del Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (“LSC”), la Sociedad informa de la aprobación, por parte del Consejo de Administración, en su reunión de fecha 17 de octubre de 2023, de una operación vinculada, consistente en la suscripción por la Sociedad de contratos de gestión y comercialización, en su caso, de las promociones de FCYC, S.A. sitas en Tres Cantos, Madrid, (Arabona II Micenas y Toscana) Málaga (Sedalis, El Pato), Sant Joan Despí, Barcelona (Les Mesies III) por importe total de 7.219 miles de euros, que está previsto se formalicen antes del 31 de diciembre de 2023.

La información necesaria para valorar si esta operación es justa y razonable desde el punto de vista de la sociedad y de los accionistas que no sean partes vinculadas, consta en el informe favorable emitido por el Comité de Auditoría y Control, el 17 de octubre de 2023, que se adjunta como Anexo.

La presente operación se comunica a los efectos de lo establecido en el artículo 529 unvicios de la LSC, al exceder el importe de los honorarios a cobrar del 2,5 % de la cifra de negocio de las últimas cuentas anuales consolidadas de la Sociedad.

Madrid, 17 de octubre de 2023.

El Secretario del Consejo de Administración.

D. Jesús Rodrigo Fernández.



**INFORME PREVIO DEL COMITÉ DE AUDITORIA Y CONTROL PARA LA APROBACION DE UNA OPERACIÓN VINCULADA A SOMETER AL CONSEJO DE ADMINISTRACION CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 529 DUOVICIES.3 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL.**

## **I – JUSTIFICACIÓN DEL INFORME**

El presente Informe se emite en cumplimiento de lo establecido en el artículo 529 duovicies.3 de la Ley de Sociedades de Capital, en virtud del cual *“La aprobación por la junta o por el consejo de una operación vinculada deberá ser objeto de informe previo de la comisión de auditoría. En su informe, la comisión deberá evaluar si la operación es justa y razonable desde el punto de vista de la sociedad y, en su caso, de los accionistas distintos de la parte vinculada, y dar cuenta de los presupuestos en que se basa la evaluación y de los métodos utilizados. En la elaboración del informe no podrán participar los consejeros afectados.”*.

## **II – DATOS DE LA OPERACIÓN**

**Parte vinculada:** FCYC, S.A. (“FCYC”).

**Relación con la Sociedad:** FCYC y REALIA son sociedades pertenecientes al Grupo de Empresas de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.

**Naturaleza de la operación:** Contratos de prestación de servicios de gestión y comercialización de promociones inmobiliarias residenciales.

**Fecha:** Antes de 31 de diciembre de 2023.

## **III – ANTECEDENTES**

En los últimos ejercicios, REALIA ha prestado a FCYC servicios de gestión y comercialización de sus promociones, fundamentalmente en Madrid y Cataluña. Estos servicios han sido prestados al amparo de las autorizaciones conferidas por el Consejo de Administración, previo informe favorable del Comité de Auditoría y Control, al tratarse se operaciones vinculadas, de las que se ha ido informando anualmente a través de la información contenida en la Memoria de la Sociedad y en su Informe Anual de Gobierno Corporativo.

REALIA ha prestado servicios de asesoramiento de las promociones de FCYC, sociedad promotora que asume el riesgo y ventura de las mismas. La labor de REALIA ha consistido en el asesoramiento en todas las fases de la promoción, entre las que cabe destacar:

- Misiones en relación con la asistencia técnica a la promoción: Planificación del trabajo, supervisión de los proyectos y control de las obras, en su sentido más amplio.
- Tramitación de licencias y autorizaciones, incluyendo la obtención de la calificación provisional y definitiva de vivienda protegida y el visado de los contratos con clientes.
- Preparación jurídica y seguros.

- Entrega de las viviendas.
- Coordinación/Supervisión de la Postventa en los tres meses posteriores a la obtención de la Licencia de Primera Ocupación (LPO).

En los contratos de comercialización, las labores de REALIA se pueden resumir en

- Comercialización de las promociones, informes de contactos establecidos, visitas, mailing cursados, efectos de las campañas de publicidad, incidencias, etc, y entrega de partes semanales de venta e informes mensuales de comercialización y seguimiento de medios.
- Colaborar en el diseño y planificación de la campaña publicitaria y definición de la decoración más apropiada para el piso piloto y oficina de ventas.
- Preparación de la documentación comercial, tarifas, formas de pago...
- Estudios de mercado de la zona e información de la competencia, asesorando sobre las acciones que sea necesario acometer.
- Gestiones de coordinación con los clientes para la firma de contratos y escrituras, y colaboración en entregas de llaves.

#### IV OPERACIÓN VINCULADA

Se propone la firma de los siguientes contratos de gestión y comercialización, relativos a las siguientes promociones de FCYC y por los importes indicados:

MILES DE €	HONORARIOS 2%		HONORARIOS 4%	
	FECHA	COMERCIALIZACION	GESTION	
<b>SEDALIS EL PATO</b>	OCTUBRE 2023	495		
<b>ARABONA II</b>	NOVIEMBRE 2023	757	735	
<b>LES MESIES III</b>	NOVIEMBRE 2023	1027	934	
<b>MICENAS</b>	DICIEMBRE 2023	677	691	
<b>TOSCANA</b>	DICIEMBRE 2023		1.903	
		<b>2.956</b>	<b>4.263</b>	

- **SEDALIS (EL PATO)** es una promoción de residencial de vivienda libre en altura, que se va a desarrollar en la parcela RC 10-C del ámbito de Planeamiento PAM-LO-2.97 del PGOU de Málaga, compuesta por 39 viviendas, más plazas de garaje y trasteros, y un local comercial. En febrero de 2023 se suscribió, previa autorización del Consejo de Administración, el contrato de gestión de esta promoción. Estos honorarios de comercialización podrán ser incrementados, hasta en un 100 %, previo acuerdo de las partes, en el supuesto de que los clientes de la promoción fueran, mayoritariamente, extranjeros.

- **ARABONA II** es una promoción residencial de vivienda adosada libre, que se va a desarrollar en la parcela RU-17 del AR Nuevo Tres Cantos, Madrid, compuesta por 61 viviendas, más plazas de garaje y trasteros.
- **LES MASIES III.** Promoción de residencial de 122 viviendas libres en altura, plazas de garaje y trasteros, a desarrollar en la parcela 5b de Sant Joan Despí – Barcelona.
- **MICENAS.** Promoción de residencial de 74 viviendas libres en altura, plazas de garaje y, trasteros, en la parcela RC 2 A. del AR Nuevo Tres Cantos, Madrid.
- **TOSCANA.** Promoción de residencial de 261 viviendas de protección pública de precio limitado, plazas de garaje y trasteros, en la parcela VPPL 2.2. Tres Cantos, Madrid.

Para estas promociones se propone la firma de contratos de gestión y comercialización, para el desempeño de las funciones que han quedado reseñadas anteriormente.

El importe de los honorarios a cobrar excede del 2,5 % de la cifra de negocios de REALIA, y ambas compañías, REALIA Y FCYC, forman parte del Grupo FCC.

## V – EVALUACIÓN DE LA OPERACIÓN

A continuación, el Comité de Auditoría y Control evalúa si la operación vinculada que se propone al Consejo de Administración para su aprobación es justa y razonable desde el punto de vista de la Sociedad y de los accionistas distintos de la parte vinculada.

Desde el punto de vista de la Sociedad, la presentación de estos servicios ha permitido a REALIA optimizar la estructura de la compañía, y una utilización racional de sus recursos humanos, la mejora de sus capacidades y experiencia con el desarrollo de estas actividades, y ha evitado que, en momentos en que disminuía la actividad promotora de REALIA, tener que ajustar su plantilla, con la pérdida de experiencia y talento que ello hubiera supuesto. Adicionalmente, la firma de estos contratos potenciará una de las ramas de actividad de la compañía, como es la prestación de servicios a terceros.

Todas estas razones aconsejan la firma de los contratos propuestos. Además, REALIA ha obtenido y obtendrá un rendimiento económico acorde con los estándares de mercado para estas labores, con un riesgo mínimo, ya que el único coste variable es el desplazamiento de sus empleados, que supone menos del 10 % de los gastos estimados. Por tanto, se entiende que la firma de estos contratos es justa y razonable desde el punto de vista de la Sociedad.

Del mismo modo, respecto de los accionistas que no son parte vinculadas, la operación se considera justa y razonable, en primer lugar, porque lo que es beneficioso para los intereses de la propia Sociedad es beneficioso para los intereses de todos sus accionistas; y, en segundo

lugar, porque los contratos se firmarán en condiciones de mercado, previamente testadas por la Sociedad con compañías gestoras y comercializadoras que desarrollan estas actividades y por suscribirse en condiciones análogas a las que firma la Sociedad con sus prestadores de servicios; por ello FCYC no tendrá unas condiciones más favorables que las que se ofrecerían a un tercero, ni goza de trato de favor alguno. A juicio del Comité de Auditoría y Control, la firma de la operación no perjudica por tanto a los restantes accionistas ni supone un agravio comparativo para ellos, y es justa y razonable desde el punto de vista de la Sociedad, ya que se va a realizar de acuerdo con el interés social de REALIA, en condiciones de mercado, y con transparencia.

En consecuencia, el Comité de Auditoría y Control acuerda proponer al Consejo de Administración la aprobación de la operación vinculada siguiente:

*Suscripción por la Sociedad de contratos de gestión y comercialización, en su caso, de las promociones de FCYC, S.A. sitas en Tres Cantos, Madrid, (Arabona II Micenas y Toscana) Málaga (Sedalis, El Pato), Sant Joan Despí, Barcelona (Les Mesies III) por importe total de 7.219 miles de euros, en los términos contenidos en la propuesta.*

Madrid, octubre de 2023.