



OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Madrid, 14 de diciembre de 2023. De conformidad con lo previsto en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión y demás disposiciones concordantes, Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. ("**FCC**" o la "**Sociedad**", conjuntamente con sus sociedades dependientes, el "**Grupo FCC**") comunica al mercado la siguiente información relevante:

En virtud de lo previsto en el artículo 529 univocis del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la "**Ley de Sociedades de Capital**"), y conforme a las reglas de cálculo del artículo 529 univocis de la Ley de Sociedades de Capital, las sociedades cotizadas deberán anunciar públicamente, a más tardar en el momento de su celebración, las operaciones vinculadas que realicen ellas mismas o sociedades de su grupo con una misma contraparte y que alcancen o superen, de forma individualizada o agregada en los últimos 12 meses, (i) el 5% del total de las partidas del activo; o (ii) el 2,5% del importe anual de la cifra de negocios. A estos efectos, se tomará como referencia el valor reflejado en las últimas cuentas anuales consolidadas aprobadas por la junta general de la sociedad cotizada.

A este respecto y en cumplimiento de dicha previsión legal, se informa de las operaciones vinculadas celebradas en los últimos 12 meses por FCC o sus sociedades dependientes teniendo como contraparte a su accionista de control, Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. ("**CEC**"), o por la Sociedad o sus sociedades dependientes con las sociedades del Grupo FCC u otras terceras controladas por CEC o en las que CEC tiene intereses, al haber superado el importe de todas ellas computado de forma agregada durante el referido periodo, el 2,5% del importe anual de la cifra de negocios consolidada de FCC.

Ampliación del negocio inmobiliario del Grupo FCC:

El Consejo de Administración de FCC, en su reunión celebrada el 11 de diciembre de 2023, ha acordado por unanimidad, previo informe de la Comisión de Auditoría y Control, ampliar el negocio inmobiliario del Grupo FCC, a través de su sociedad filial FCyC, S.A. ("**FCyC**") mediante la autorización de las operaciones que se detallan a continuación (las "**Operaciones**"):

- Adquisición por FCyC de un 12,19% (100.000.000 acciones) del capital de la sociedad cotizada Realía Business, S.A. ("**Realía**"), mediante su compra a Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U. ("**Soimob**"), sociedad íntegramente participada por CEC, por un importe total de 105 millones de euros, pagaderos en efectivo.
- Adquisición por FCyC de un 5,934% (9.000.477 acciones) del capital de la sociedad cotizada Metrovacesa, S.A., mediante su compra a CEC (un 3,9856%) y a Soimob (un 1,9484%), por un importe total de 73,8 millones de euros, pagaderos en efectivo.

Las Operaciones se realizan, cada una de ellas, en un solo acto mediante una compra en bloque fuera de mercado.

Se adjunta a esta comunicación el informe previo de la Comisión de Auditoría y Control de FCC relativo a las Operaciones. Dicho informe contiene la evaluación realizada por la Comisión de Auditoría y Control para concluir que las Operaciones son justas y razonables desde el punto de visto de FCC y de sus accionistas (distintos de CEC).

Financiaciones intragrupo:

- El Consejo de Administración de FCC, en su reunión celebrada el 19 de julio de 2023, acordó por unanimidad, previo informe de la Comisión de Auditoría y Control, aprobar la concesión de un préstamo intragrupo por parte de FCC, como prestamista, a Realia, como prestataria, por un importe total de 40 millones de euros, con la finalidad de que Realia pueda atender necesidades corporativas (el "**Préstamo Intragrupo Realia**"). El Préstamo Intragrupo Realia, cuyo plazo de vencimiento es de 1 año prorrogable por 1 año adicional, devenga un tipo de interés Euribor 6 meses +115pbs, liquidable semestralmente.

Se adjunta a esta comunicación el informe previo de la Comisión de Auditoría y Control de 5 de julio de 2023 de FCC relativo al Préstamo Intragrupo Realia. Dicho informe contiene la evaluación realizada por la Comisión de Auditoría y Control para concluir que el Préstamo Intragrupo Realia, formalizado en condiciones de mercado, es justo y razonable desde el punto de visto de FCC y de sus accionistas (distintos de CEC).

- El Consejo de Administración de FCC, en su reunión celebrada el 11 de diciembre de 2023, ha acordado por unanimidad, previo informe de la Comisión de Auditoría y Control, aprobar la concesión de un préstamo intragrupo por parte de FCC, como prestamista, a FCyC, como prestataria, por un importe total de 178.803.911,14 euros, con la finalidad de ejecutar las Operaciones (el "**Préstamo Intragrupo FCyC**"). El Préstamo Intragrupo FCyC, cuyo plazo de vencimiento será de 1 año prorrogable por 1 año adicional, devengará un tipo de interés Euribor 6 meses (con *floor* cero) +150pbs, liquidable semestralmente.

Se adjunta a esta comunicación el informe previo de la Comisión de Auditoría y Control de FCC relativo al Préstamo Intragrupo FCyC. Dicho informe contiene la evaluación realizada por la Comisión de Auditoría y Control para concluir que el Préstamo Intragrupo FCyC, formalizado en condiciones de mercado, es justo y razonable desde el punto de visto de FCC y de sus accionistas distintos de CEC.

- El Consejo de Administración de FCC, en su reunión celebrada el 11 de diciembre de 2023, ha acordado por unanimidad, previo informe de la Comisión de Auditoría y Control, aprobar la novación modificativa del préstamo intragrupo suscrito el 21 de diciembre de 2021 entre FCC, como prestamista, y Realia, como prestataria, con el objeto de prorrogar su fecha de vencimiento, y cuyo importe nominal pendiente de devolución asciende a 65.000.000 euros (la "**Novación del Préstamo Intragrupo**"). El referido préstamo intragrupo, cuyo plazo de vencimiento será de 1 año prorrogable por 1 año adicional, devengará un tipo de interés Euribor 6 meses (con *floor* cero) +110pbs, liquidable anualmente.

Se adjunta a esta comunicación el informe previo de la Comisión de Auditoría y Control de FCC relativo a la Novación del Préstamo Intragrupo. Dicho informe contiene la evaluación realizada por la Comisión de Auditoría y Control para concluir que la Novación del Préstamo Intragrupo, que se formalizará en condiciones de mercado, es justa y razonable desde el punto de visto de FCC y de sus accionistas distintos de CEC.

Contratos de prestación de servicios:

El Consejo de Administración de FCC, en su reunión celebrada el 18 de enero de 2023, acordó por unanimidad, previo informe de la Comisión de Auditoría y Control, autorizar la celebración de los siguientes contratos de prestación de servicios (los "**Contratos de Prestación de Servicios de Limpieza y Mantenimiento**"):

- determinados contratos de prestación de servicios de limpieza de inmuebles entre, de un lado, su sociedad filial Servicios Especiales de Limpieza, S.A. y, de otro lado, Realia Patrimonio, S.L.U. y Hermanos Revilla, S.A. (sociedades filiales de Realia), sobre inmuebles

propiedad de estas últimas, por un importe de 510.966,15 euros y un plazo de duración de 1 año;

- determinados contratos de prestación de servicios de limpieza de inmuebles entre, de un lado, su sociedad filial FCC Medio Ambiente, S.A. y, de otro lado, Realia Patrimonio, S.L.U. (sociedad filial de Realia), sobre edificios de oficinas y centros comerciales propiedad de esta última, por un importe de 177.104,52 euros y un plazo de duración de 1 año; y
- determinados contratos de prestación de servicios de mantenimiento entre, de un lado, su sociedad filial FCC Industrial e Infraestructuras Energéticas, S.A.U. y, de otro lado, Realia Patrimonio, S.L.U. (sociedad filial de Realia), sobre edificios propiedad de esta última, por un importe de 754.512 euros y un plazo de duración de 1 año.

Se adjunta a esta comunicación el informe previo de la Comisión de Auditoría y Control de FCC relativo a los citados Contratos de Prestación de Servicios de Limpieza y Mantenimiento. Dicho informe contiene la evaluación realizada por la Comisión de Auditoría y Control para concluir que los Contratos de Prestación de Servicios de Limpieza y Mantenimiento, formalizados en condiciones de mercado, son justos y razonables desde el punto de visto de FCC y de sus accionistas (distintos de CEC).

Contratos de gestión y comercialización de promociones inmobiliarias:

- El Consejo de Administración de FCC, en su reunión celebrada el 23 de febrero de 2023, acordó por unanimidad, previo informe de la Comisión de Auditoría y Control, autorizar la celebración de varios contratos de gestión y comercialización de promociones inmobiliarias entre, de un lado, su sociedad filial FCyC y, de otro lado, Realia, por un importe de 5.319.000 euros (los "**Contratos de Gestión y Comercialización Inmobiliaria Febrero 2023**"). Se adjuntan a esta comunicación los informes previos de la Comisión de Auditoría y Control de FCC relativos a los Contratos de Gestión y Comercialización Inmobiliaria Febrero 2023. Dichos informes contienen las evaluaciones realizadas por la Comisión de Auditoría y Control para concluir que los Contratos de Gestión y Comercialización Inmobiliaria Febrero 2023, formalizados en condiciones de mercado, son justos y razonables desde el punto de visto de FCC y de sus accionistas (distintos de CEC).
- El Consejo de Administración de FCC, en su reunión celebrada el 24 de octubre de 2023, acordó por unanimidad, previo informe de la Comisión de Auditoría y Control, autorizar la celebración de varios contratos de gestión y comercialización de promociones inmobiliarias entre, de un lado, su sociedad filial FCyC y, de otro lado, Realia, por un importe de 7.219.000 euros (los "**Contratos de Gestión y Comercialización Inmobiliaria Octubre 2023**"). Se adjuntan a esta comunicación los informes previos de la Comisión de Auditoría y Control de FCC relativos a los Contratos de Gestión y Comercialización Inmobiliaria Octubre 2023. Dichos informes contienen las evaluaciones realizadas por la Comisión de Auditoría y Control para concluir que los Contratos de Gestión y Comercialización Inmobiliaria Octubre 2023, formalizados en condiciones de mercado, son justos y razonables desde el punto de visto de FCC y de sus accionistas (distintos de CEC).

Contrato de ejecución de obra:

El Consejo de Administración de FCC, en su reunión celebrada el 14 de junio de 2023, acordó por unanimidad, previo informe de la Comisión de Auditoría y Control, autorizar la celebración de un contrato de ejecución de obra entre, de un lado, su sociedad filial FCC Construcción, S.A. y, de otro lado, Realia, relativo a la construcción de viviendas sobre una parcela propiedad de esta última, por un importe de 19.850.963,86 euros y un plazo de ejecución de 22 meses (el "**Contrato de Ejecución de Obra**").

Se adjunta a esta comunicación el informe previo de la Comisión de Auditoría y Control de FCC relativo al Contrato de Ejecución de Obra. Dicho informe contiene la evaluación realizada por la Comisión de Auditoría y Control para concluir que el Contrato de Ejecución de Obra, formalizado en condiciones de mercado, es justo y razonable desde el punto de visto de FCC y de sus accionistas (distintos de CEC).

Operación de carve out del negocio de vertederos de FCC en Reino Unido:

El Consejo de Administración de FCC, en su reunión celebrada el 24 de octubre de 2023, acordó por unanimidad, previo informe de la Comisión de Auditoría y Control, autorizar, dentro del marco de la "Operación Flores" consistente en la venta de un 24,99% de su participación en FCC Servicios Medio Ambiente Holding, S.A. a CPP Investments, las operaciones que se detallan a continuación (las "**Operaciones del Carve Out**"):

- La venta por parte del Grupo FCC Environment (UK) Ltd, sociedad filial de FCC, de los vertederos que ésta gestiona en Reino Unido, tanto los cerrados, como los vertederos activos según se vayan cerrando (los "**Activos**"), a favor de FCC Real Estate (UK) Ltd ("**FCC RE UK**"), sociedad filial de FCyC mediante la celebración de varios contratos de compraventa denominados "APA1", "APA2" para los vertederos cerrados, y "APA3" para los vertederos activos, por un importe máximo, respectivamente, de GBP 3,47 millones para el bloque 1 (APA1), y de GBP -63,23 millones para el bloque 2 (APA2) por la existencia de provisiones vinculadas a pasivos asociados.
- La celebración de un contrato de operación y mantenimiento (O&M) sobre los Activos incluidos en los APA1 y APA2 entre, de un lado, FCC Recycling (UK) Ltd, sociedad filial de FCC, como contratista encargado de la gestión, operación y mantenimiento de los Activos y, de otro lado, FCC RE UK, sociedad filial de FCyC, como empleador o cliente.
- El otorgamiento de una garantía personal por parte de FCC, como garante, en favor de la sociedad filial de FCyC, FCC RE UK (como beneficiaria), por los riesgos inherentes a los Activos que son objeto de compraventa, por un importe máximo de 30.000.000 euros.

Se adjunta a esta comunicación el informe previo de la Comisión de Auditoría y Control de FCC relativo a las Operaciones del Carve Out. Dicho informe contiene la evaluación realizada por la Comisión de Auditoría y Control para concluir que las Operaciones del Carve Out, formalizadas en condiciones de mercado, son justas y razonables desde el punto de visto de FCC y de sus accionistas (distintos de CEC).

La presente comunicación se realiza en la fecha en que se han celebrado las Operaciones de ampliación del negocio inmobiliario del Grupo FCC y de financiación intragrupo asociada entre FCC y FCyC referidas anteriormente.

Anexo nº 1 al acta de la CAC de FCC del 11-12-2023

INFORME PREVIO DE LA COMISIÓN DE AUDITORIA Y CONTROL PARA LA APROBACION DE DOS OPERACIONES VINCULADAS A SOMETER A LA APROBACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION DE FCC CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 529 DUOVICIES. 3 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

Sociedad: FCyC, S.A. (“FCyC”)

Descripción de las operaciones vinculadas. Ampliación del negocio inmobiliario del Grupo FCC, a través de la sociedad FCyC, mediante las siguientes operaciones:

- **Adquisición por FCyC de un 12,19% (100.000.000 acciones) del capital de la sociedad cotizada REALIA BUSINESS, S.A. (“Realia”), mediante su compra a SOINMOB INMOBILIARIA ESPAÑOLA, S.A.U. (“Soinmob”), por un importe total de 105 millones de euros, pagaderos en efectivo (la “Operación Realia”).**
- **Adquisición por FCyC de un 5,934% (9.000.477 acciones) del capital de la sociedad cotizada METROVACESA, S.A. (“Metrovacesa”), mediante su compra a CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITALS, S.A. de C.V. (“CEC”) (un 3,9856%) y a SOINMOB (un 1,9484%), por un importe total de 73,8 millones de euros, pagaderos en efectivo (la “Operación Metrovacesa”, conjuntamente con la Operación Realia, las “Operaciones”).**

1. Carácter vinculado de las Operaciones

FCyC es una sociedad anónima española constituida en el año 1992, cuya actividad consiste, principalmente, en la promoción de viviendas y alquiler de oficinas. FCyC está participada al 80,03% por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (“FCC” o la “Sociedad”, conjuntamente con sus sociedades dependientes, el “Grupo FCC”) por lo que está integrada en el grupo empresarial que encabeza FCC, que pertenece a su vez al grupo cuya sociedad cabecera es CEC, accionista mayoritario de FCC en tanto posee a la fecha del presente informe, directa e indirectamente, el 66,45% del capital social de FCC. Adicionalmente, CEC es titular, a través de Soinmob, del 19,97% del capital social de FCyC.

A este respecto, a tenor del artículo 529 vicies apartado 1 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “LSC”), al que se remite el artículo 24 del Reglamento del Consejo de Administración de FCC, se entiende por operación vinculada la realizada *«por la sociedad [cotizada] o sus sociedades dependientes con [...], accionistas titulares de un 10% o más de los derechos de voto o representados en el consejo de administración de la sociedad [cotizada] [...]»*, así como también la realizada con otras partes vinculadas de conformidad con lo previsto en las Normas Internacionales de Contabilidad, en cuya virtud se considera operación vinculada a la realizada por una sociedad cotizada o sus

sociedades dependientes con una sociedad controlada por una parte vinculada a la sociedad cotizada.

De este modo, en la medida en que las Operaciones se concretan en las compraventas a realizar entre, de un lado, una sociedad filial de FCC (FCyC) y, de otro lado, el accionista de control de FCC (CEC) y una sociedad íntegramente participada por CEC (Soinmob), ha de considerarse que se trata de operaciones vinculadas a las que, en consecuencia, resulta aplicable el régimen de operaciones vinculadas previsto en el Capítulo VII bis de la LSC y en el artículo 24 del Reglamento del Consejo de Administración de FCC.

2. Procedimiento

Toda vez que el importe total de las Operaciones (178,804 millones de euros), de conformidad con la normativa aplicable a las operaciones vinculadas, no hace superar el umbral del 10% del total de las partidas del activo a 31 de diciembre de 2022 según el último balance anual consolidado aprobado por la Junta General de FCC (que asciende a más de 15.282 millones de euros), sobre la base de lo previsto en el artículo 529 duovicies apartado 1 de la LSC y en el artículo 24.3 del Reglamento Consejo de Administración de FCC, la competencia para la aprobación de las Operaciones corresponderá al Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Auditoría y Control.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 529 duovicies apartado 3 de la LSC, en el artículo 40, apartado 4, letra g), de los Estatutos Sociales de FCC y en los artículos 24, apartado 4, y 37, apartado 4, letra j), del Reglamento del Consejo de Administración de FCC, la Comisión de Auditoría y Control de FCC elabora el presente informe dirigido al Consejo de Administración a los efectos de evaluar si las Operaciones que se proponen son justas y razonables tanto desde el punto de vista de la Sociedad, como de sus accionistas distintos de CEC, así como a los efectos de dar cuenta de los presupuestos en que se basa la evaluación y de los métodos utilizados.

En orden a la emisión del presente informe y con el objeto de valorar adecuadamente si las Operaciones son justas y razonables desde el punto de vista de FCC y de sus accionistas distintos de CEC, la Comisión de Auditoría y Control ha tomado en consideración los informes de la Dirección General de Administración y Finanzas del Grupo FCC sobre la “adquisición por FCyC del 5,934% de Metrovacesa propiedad de CEC y de Soinmob” (informe de fecha 5 de diciembre de 2023) y sobre la “adquisición por FCyC del 12,19% de Realia propiedad de Soinmob” (informe de fecha 5 de diciembre de 2023), así como el informe de fecha 11 de diciembre de 2023 emitido por BDO Auditores, S.L.P.

Finalmente, se deja expresa constancia de que el miembro de la Comisión de Auditoría y Control D. Juan Rodríguez Torres, consejero dominical vinculado a CEC, se ha abstenido de participar en la elaboración y aprobación del presente informe.

3. Análisis y valoración de las Operaciones

3.1. Adquisición del 12,19% de las acciones de Realia

La Operación Realia planteada consiste en la adquisición por parte de FCyC de un 12,19% del capital social de Realia titularidad de Soimob, por un importe total de 105 millones de euros, pagaderos en efectivo.

El precio de compra de las acciones ascendería a 1,05 euros por acción. Este precio ha sido determinado teniendo en cuenta, entre otros aspectos, el *Net Net Asset Value* (NNAV) de los activos inmobiliarios de Realia, el precio medio objetivo de Realia según la valoración media de consenso de analistas bursátiles independientes, el precio medio ponderado de cotización de las acciones de Realia en los 1/3/6 meses anteriores a la Operación Realia, así como el precio pagado por FCyC en las compras adicionales de acciones de Realia realizadas en mercado desde la reestructuración de participaciones de Realia llevada a cabo en noviembre de 2021 (la “**Reestructuración**”) hasta la actualidad.

La referida adquisición a Soimob de las acciones de Realia de su titularidad correspondientes, representativas del 12,19% del capital de Realia, a un precio de 1,05 euros por acción, puede considerarse justa y razonable para la Sociedad y para sus accionistas distintos de CEC sobre la base de las siguientes consideraciones:

- La Operación Realia permitiría consolidar en FCyC gran parte de la participación que el Grupo FCC y CEC, a través de Soimob, ostentan en Realia, aumentando FCyC su participación hasta el 66,257% del capital social de aquella, reforzando su posición de control en el subgrupo Realia (en el que a su vez se integra Hermanos Revilla, S.A., sociedad del sector inmobiliario dedicada principalmente al alquiler y explotación de oficinas en edificios situados fundamentalmente en Madrid), sin que se vea afectado el mantenimiento del grupo fiscal consolidado de Realia.

En este sentido, la adquisición adicional de la referida participación del 12,19% de Realia consolida y refuerza la posición de FCyC en Realia y su capacidad para participar en la definición estratégica de las actividades de patrimonio en renta y gestión de suelo/promoción de Realia, facilitando asimismo posibles decisiones corporativas que creen valor para FCC.

- A su vez, la Operación Realia planteada da continuidad y resulta plenamente congruente con las operaciones corporativas llevadas a cabo en los últimos años por FCyC, sumándose en este sentido a la Operación Metrovacesa. A este respecto la Operación Realia coadyuvaría a reforzar la presencia de FCyC en el sector inmobiliario, así como a consolidar un grupo inmobiliario sólido y de gran dimensión, pues FCyC cuenta, además, con las siguientes participaciones:
 - (a) 15,26% del capital social de la inmobiliaria Metrovacesa, sin perjuicio de la participación a adquirir en el marco de la Operación Metrovacesa; y

- (b) 100% de la sociedad Jezzine Uno, S.L.U., sociedad cuya actividad consiste en el arrendamiento de bienes inmuebles (fundamentalmente a CaixaBank, S.A., bajo un contrato marco de arrendamiento con duración hasta 2037).
- La estructura planteada para llevar a cabo la Operación Realía es una de las alternativas disponibles para adquirir una participación adicional sustancial de Realía.
 - Asimismo, la razonabilidad y adecuación de la Operación Realía viene también respaldada por el objetivo de obtener un reforzamiento de la eficiencia de gestión derivada de las sinergias operativas y financieras entre las sociedades integradas en el Grupo FCC.
 - De otra parte, la estructura planteada permite realizar la Operación Realía en un solo acto mediante una compra en bloque fuera de mercado, evitando dilaciones, fluctuaciones u otros impactos en el precio que resultarían en el caso de llevar a cabo la Operación Realía mediante una adquisición en mercado.
 - Asimismo, la Operación Realía se realizaría a un precio que la Comisión de Auditoría y Control de FCC considera razonable y conveniente por las siguientes razones: (i) supone un descuento del 27,1% sobre el valor razonable de la acción (NNAV en los estados financieros de Realía a 30 junio de 2023, que asciende a 1,44 euros por acción); (ii) implica también un descuento del 9,5% sobre el precio medio objetivo de Realía según la valoración media de consenso de terceros independientes (que asciende a 1,16 euros por acción); (iii) está alineado con el precio medio de las adquisiciones en mercado de acciones de Realía realizadas por FCyC desde la Reestructuración hasta la actualidad (1,054 euros por acción, representando un descuento del 0,3%); y (iv) está asimismo alineado con el precio medio ponderado de cotización de las acciones de Realía en los últimos 6 meses (1,05 euros por acción), en los últimos 3 meses (1,06 euros por acción) y en el último mes (1,06 euros por acción).

A estos efectos, la Comisión de Auditoría y Control de FCC ha tomado en consideración el informe de la Dirección General de Administración y Finanzas del Grupo FCC de 5 de diciembre de 2023 sobre la Operación Realía y el informe de fecha 11 de diciembre de 2023 emitido por BDO Auditores, S.L.P. y dirigido a la Comisión de Auditoría y Control.

- A su vez en este momento la Operación Realía puede llevarse a cabo con las ventajas que aporta una financiación intragrupo y sin necesidad, por tanto, de recurrir a financiación externa al Grupo FCC.

3.2. Adquisición del 5,934% de las acciones de Metrovacesa

La Operación Metrovacesa planteada consiste en la adquisición por parte de FCyC de un 5,934% del capital social de Metrovacesa mediante la compra a CEC (de un 3,9856%) y a Soimob (de un 1,9484%) de la participación de ambas sociedades en Metrovacesa, por un importe total de 73,8 millones de euros, pagaderos en efectivo.

El precio de compra de las acciones ascendería a 8,20 euros por acción. Este precio ha sido determinado teniendo en cuenta, entre otros aspectos, el *Net Net Asset Value* (NNAV) de Metrovacesa, el precio medio objetivo de Metrovacesa según la valoración media de consenso de analistas bursátiles independientes, el precio medio ponderado de cotización de las acciones de Metrovacesa en los 1/3/6 meses anteriores a la Operación Metrovacesa, el precio pagado por FCyC en el marco de la oferta pública de adquisición sobre acciones de Metrovacesa representativas de un 24% del capital social (que fue autorizada por la CNMV con fecha 26 de mayo de 2022) (la “Oferta”), el precio pagado por FCyC en las compras adicionales de acciones de Metrovacesa realizadas en mercado desde la liquidación de la Oferta hasta la actualidad (cotización actual 8,74€), así como el dividendo por importe de 0,33 euros por acción de Metrovacesa con cargo a reservas de libre disposición (prima de emisión) acordado por Metrovacesa en su junta general extraordinaria de accionistas de noviembre de 2023, cuyo pago está previsto el 21 de diciembre de 2023.

La adquisición a CEC y Soimob de las acciones de su titularidad correspondientes, representativas del 5,934% del capital de Metrovacesa, a un precio de 8,20 euros por acción puede considerarse justa y razonable para la Sociedad y para sus accionistas distintos de CEC sobre la base de las siguientes consideraciones:

- La Operación Metrovacesa permitiría consolidar en FCyC toda la participación que el Grupo FCC y CEC ostentan en Metrovacesa, aumentando FCyC su participación hasta el 21,19% del capital social de aquella, pasando así a ser el segundo accionista de Metrovacesa por volumen de participación y, en consecuencia, beneficiarse de un mayor peso en la toma de decisiones (mayor representación en junta y, en su caso, en el consejo de Metrovacesa), de la estrategia de reparto de dividendos de Metrovacesa (relacionada con su generación de *cash-flow*), así como de la eventual consolidación de Metrovacesa en las cuentas de FCC y de FCyC (por el método de puesta en equivalencia).
- Además, la Operación Metrovacesa planteada da continuidad y resulta plenamente congruente con el espíritu de la Oferta formulada por FCyC sobre las acciones de Metrovacesa, a saber, aprovechar una oportunidad de inversión que permitiera a FCyC adquirir una participación significativa en el capital social de Metrovacesa inferior al 30% de los derechos de voto, así como reforzar la presencia de FCC (a través de FCyC) en el sector inmobiliario.

A estos efectos, se hace constar que la Operación Metrovacesa coadyuvaría a reforzar la presencia de FCyC en el sector inmobiliario, así como a consolidar un grupo inmobiliario sólido y de gran dimensión, pues FCyC cuenta, además, con las siguientes participaciones:

- (a) 54,05% del capital social de la sociedad cotizada Realia Business, S.A. (Realia) que permite, a su vez, controlar el subgrupo Realia (en el que además se integra Hermanos Revilla, S.A.), sin perjuicio de la participación a adquirir en el marco de la Operación Realia; y
- (b) 100% de la sociedad Jezzine Uno, S.L.U.

- La estructura planteada para llevar a cabo la Operación Metrovacesa es una de las alternativas disponibles para adquirir una participación adicional sustancial Metrovacesa.
- A su vez, la razonabilidad y adecuación de la Operación Metrovacesa viene también respaldada por el objetivo de obtener un reforzamiento de la eficiencia de gestión derivada de las sinergias operativas y financieras.
- De otra parte, la estructura planteada permite realizar la Operación Metrovacesa en un solo acto mediante una compra en bloque fuera de mercado, evitando dilaciones, fluctuaciones u otros impactos en el precio que resultarían en el caso de llevar a cabo la Operación Metrovacesa mediante una adquisición en mercado.
- Asimismo, la Operación Metrovacesa se realizaría a un precio que la Comisión de Auditoría y Control de FCC considera razonable y conveniente por las siguientes razones: (i) supone un descuento del 37,8% sobre el valor razonable de la acción (NNAV en los estados financieros de Metrovacesa a 30 junio de 2023, que asciende a 13,19 euros por acción); (ii) implica una prima del 1,86% sobre el precio medio objetivo de Metrovacesa según la valoración media de consenso de terceros independientes (que asciende a 8,05 euros por acción); (iii) representa también una prima del 13,9% con respecto al precio por acción pagado por FCyC en la Oferta (7,208 euros por acción, teniendo en consideración el correspondiente ajuste realizado por pago de dividendos); (iv) representa a su vez una prima del 18,5% frente al precio medio de las adquisiciones de acciones de Metrovacesa realizadas por FCyC en mercado desde el 23 de junio de 2022 hasta la actualidad (6,92 euros por acción); y (v) supone asimismo una prima del 9,8% sobre el precio medio ponderado de cotización de las acciones de Metrovacesa en los últimos seis meses (7,47 euros por acción), así como una prima del 7,2% sobre el precio medio ponderado de cotización de los últimos tres meses (7,65 euros por acción), a su vez, está alineado con el precio medio ponderado de cotización del último mes (8,19 euros por acción) y, en último lugar, representa un descuento del 6,6% respecto al precio de cierre de cotización de las acciones de Metrovacesa el 8 de diciembre de 2023 (8,78 euros por acción), día hábil bursátil anterior al día de hoy.

Teniendo en cuenta todos estos datos y la oportunidad de adquisición de un paquete del 5,934% en una sola transacción, que no podría hacerse recurriendo al mercado, la Comisión de Auditoría y Control considera razonable el precio de 8,20 euros por acción.

A estos efectos, la Comisión de Auditoría y Control de FCC ha tomado en consideración el informe de la Dirección General de Administración y Finanzas del Grupo FCC de 5 de diciembre de 2023 sobre la Operación Metrovacesa y el informe de fecha 11 de diciembre de 2023 emitido por BDO Auditores, S.L.P. y dirigido a la Comisión de Auditoría y Control.

- A su vez en este momento la Operación Metrovacesa puede llevarse a cabo con las ventajas que aporta una financiación intragrupo y sin necesidad, por tanto, de recurrir a financiación externa al Grupo FCC.

3.3. Valoración conjunta de las Operaciones

En definitiva, la razonabilidad de las Operaciones para FCC y sus accionistas (distintos de CEC) viene motivada, principalmente, por el fortalecimiento y consolidación de la división inmobiliaria de FCC y su perfil competitivo, lo que permite unificar la mayoría posible de la actividad en este sector a través de FCyC (sin que Realia pierda su grupo fiscal consolidado), facilitando así que aflore un mayor valor del negocio inmobiliario del Grupo FCC y una mayor eficiencia de gestión, sobre la base de la combinación de actividades y el aprovechamiento de oportunidades inmobiliarias.

4. Informe del Comisión de Auditoría y Control

A la vista de lo anterior, la Comisión de Auditoría y Control considera que las Operaciones analizadas son justas y razonables desde el punto de vista de FCC y de sus accionistas (distintos de CEC).

Sobre esa base, la Comisión de Auditoría y Control informa favorablemente al Consejo de Administración sobre las siguientes operaciones:

- **Adquisición por FCyC de un 12,19% (100.000.000 acciones) del capital de la sociedad cotizada REALIA mediante su compra a SOINMOB por un importe total de 105 millones de euros, pagaderos en efectivo.**
- **Adquisición por parte de FCyC de un 5,934% (9.000.477 acciones) del capital social de METROVACESA, mediante la compra a CEC y a SOINMOB de un 3,9856% (6.045.226 acciones) y de un 1,9484% (2.955.251 acciones), respectivamente, del capital social de Metrovacesa; por un importe total de 73,8 millones de euros, pagaderos en efectivo.**

Madrid, 11 de diciembre de 2023.

ANEXO Nº 1 AL ACTA DE LA CAC DE FCC DEL 05-07-2023

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

Sociedad: FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A. (“FCC”)

Descripción de la operación: Concesión de un préstamo a Realia Business, S.A (“Realia”) para que esta sociedad pueda atender necesidades corporativas por importe de 40.000.000 de euros

Las características de la operación vinculada a analizar se resumen a continuación:

- **Prestamista: FCC.**
- **Prestatario: Realia.**
- **Naturaleza: préstamo**
- **Capital principal: 40 millones.**
- **Tipo de Interés: Euribor a 6 meses+ 115 puntos básicos.**
- **Divisa: euros.**
- **Duración: 1 año, prorrogable por otro adicional.**
- **Liquidación de Intereses: semestral**
- **Liquidación préstamo: A vencimiento**

1. Carácter vinculado de la operación.

Realia es una sociedad cotizada española y cuya actividad consiste en la promoción de viviendas y alquiler de oficinas.

FCC ostenta el control de Realia (50,10%).

Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. (“CEC”) es el accionista mayoritario de FCC, poseyendo directa e indirectamente un 65,76% y ostenta el 23,229% directamente de Realia, a través de Soimob Inmobiliaria Española, S.A.

CEC es titular indirecto del 75,122% del capital de Realia.

En la medida en que la operación implica, directa o indirectamente, transacción de FCC con Realia (entidad bajo su control porque FCC es la accionista de control de Realia) y dado que CEC es el accionista titular de más de un 10% de los derechos de voto de

ambas entidades, esta operación tiene la consideración de vinculada para FCC en virtud de lo previsto en el art. 529 vicies LSC.

De conformidad con lo establecido en el artículo 529, duovicies, 3 de la Ley de Sociedades de Capital “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.”

Las operaciones vinculadas que en los últimos meses han realizado FCC y Realia no han superado: (i) el 5% del total de las partidas del activo del balance consolidado a 31 de diciembre de 2022 ni tampoco (ii) el 2,5 % del importe anual de la cifra anual de negocios, todo ello a los efectos del artículo 529 unvicies y tervicies LSC.

2. Procedimiento.

Con el objeto de valorar adecuadamente si la operación es justa y razonable desde el punto de vista de FCC y de sus accionistas minoritarios distintos de las partes vinculadas, la Comisión de Auditoría y Control ha analizado el Informe “*Préstamo FCC-Realia: Análisis de precios de transferencia*”, elaborado por el Departamento Fiscal de FCC.

De conformidad con lo señalado en el artículo 529, duovicies, 3 de la Ley de Sociedades de Capital la Comisión de Auditoría y Control ha elaborado el presente informe con la abstención de los consejeros vinculados con CEC.

FCC tiene diversas líneas de financiación y tesorería y destinará parte a dicho préstamo para financiar a Realia, con el fin de que Realia pueda atender las necesidades de tesorería derivadas del curso ordinario de los negocios y de las actividades de la compañía.

Por ello, Realia concertará un préstamo con FCC por importe de 40 millones de euros, por un plazo de un (1) año a contar desde el día de su firma, prorrogable por un (1) año adicional salvo denuncia de cualquiera de las partes. El préstamo devengará un tipo de interés Euribor a 6 meses más 115 puntos básicos, siendo exigibles la totalidad de los intereses debiendo ser liquidados semestralmente.

Se ha procedido a analizar los principales riesgos que se derivan de la transacción vinculada según figuran en el citado informe del Departamento Fiscal.

Este préstamo puede considerarse adecuado al interés de FCC dado que la remuneración del préstamo acordada entre FCC y Realia objeto de análisis (Euribor a 6 meses + 115 puntos básicos), constituye una remuneración de mercado, acorde con el principio de libre competencia.

3. Interés social para FCC.

Se considera que la operación propuesta es buena para FCC porque permitirá seguir fortaleciendo la división inmobiliaria.

4. Informe de la Comisión de Auditoría y Control.

A la vista de lo anterior y una vez analizada la propuesta y el informe emitido, la Comisión de Auditoría y Control considera que la operación presentada es justa y razonable desde el punto de vista de la sociedad y de sus accionistas, realizada en condiciones de mercado y favorable para la compañía.

Por ello, la Comisión de Auditoría y Control informa favorablemente al Consejo de Administración la aprobación de la propuesta consistente en la concesión de un préstamo a Realia por FCC de las siguientes características:

- **Naturaleza: préstamo**
- **Capital principal: 40 millones.**
- **Tipo de Interés: Euribor a 6 meses+ 115 puntos básicos.**
- **Divisa: euros.**
- **Duración: 1 año, prorrogable por otro adicional.**
- **Liquidación de Intereses: semestral**
- **Liquidación préstamo: A vencimiento**

Madrid, 5 de julio de 2023

Anexo nº 2 al acta de la CAC de FCC del 11-12-2023

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

Sociedad: FCyC, S.A. (“FCyC”).

Descripción de la operación vinculada: financiación intragrupo.

- **Concesión de un préstamo intragrupo por parte de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (“FCC” o la “Sociedad”), como prestamista, a FCyC, como prestataria, por un importe total de 178.803.911,14 euros, para llevar a cabo determinadas operaciones corporativas centradas en su negocio inmobiliario, cuyos principales términos y condiciones se resumen a continuación:**
 - **Prestamista: FCC.**
 - **Prestatario: FCyC.**
 - **Naturaleza: préstamo.**
 - **Importe: 178.803.911,14 euros.**
 - **Tipo de interés: Euribor 6 meses (con *floor* cero) +150pbs.**
 - **Liquidación de intereses: semestral.**
 - **Divisa: euros.**
 - **Liquidación del préstamo: a vencimiento.**
 - **Plazo de vencimiento: 1 año, prorrogable por 1 año adicional (si no media denuncia expresa de ninguna de las partes con una antelación mínima de 2 meses a la fecha de finalización del plazo inicial).**
 - **Destino de los fondos: dotar de recursos a FCyC para que ésta pueda proceder, de un lado, a la adquisición de un 12,19% (100.000.000 acciones) del capital de la sociedad cotizada Realia Business, S.A. (“Realia”) mediante su compra a Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U. (“Soimob”) por un importe total de 105 millones de euros, pagaderos en efectivo y, de otro lado, a la adquisición de un 5,934% (9.000.477 acciones) del capital de la sociedad cotizada Metrovacesa, S.A. (“Metrovacesa”), mediante su compra a Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. (“CEC”) (un 3,9856%) y a Soimob (un 1,9484%), por un importe total de 73,8 millones de euros, pagaderos en efectivo.**

(indistintamente, el “Préstamo Intragrupo” o la “Operación”).

1. Carácter vinculado de la Operación

FCyC es una sociedad anónima española constituida en el año 1992, cuya actividad consiste, principalmente, en la promoción de viviendas y alquiler de oficinas. FCyC está participada al 80,03% por FCC (junto con sus sociedades dependientes, el “**Grupo FCC**”) por lo que está integrada en el grupo empresarial que encabeza FCC, que pertenece a su vez al grupo cuya sociedad cabecera es CEC, accionista mayoritario de FCC en tanto posee a la fecha de presente informe, directa e indirectamente, el 66,45% del capital social de FCC. Adicionalmente, CEC es titular, a través de Soimob, del 19,97% del capital social de FCyC.

A este respecto, a tenor del artículo 529 vicies, apartado 3, del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**LSC**”), al que se remite el artículo 24 del Reglamento del Consejo de Administración de FCC, ha de entenderse que es operación vinculada la realizada por una sociedad cotizada con una sociedad dependiente cuando en ésta tenga intereses una parte vinculada a la sociedad cotizada.

De este modo, en la medida en que el Préstamo Intragrupo se lleva a cabo entre, por un lado, FCC y, por otro lado, FCyC, sociedad filial de FCC que, a su vez, está participada por Soimob (sociedad íntegramente participada por CEC, accionista de control de FCC), ha de considerarse que se trata de una operación vinculada a la que, en consecuencia, resulta aplicable el régimen de operaciones vinculadas previsto en el Capítulo VII bis de la LSC y en el artículo 24 del Reglamento del Consejo de Administración de FCC.

2. Procedimiento

Toda vez que el importe total del Préstamo Intragrupo (178.803.911,14 euros), de conformidad con la normativa aplicable a las operaciones vinculadas, no hace superar el umbral del 10% del total de las partidas del activo a 31 de diciembre de 2022 según el último balance anual consolidado aprobado por la Junta General de FCC (que asciende a más de 15.282 millones de euros), sobre la base de lo previsto en el artículo 529 apartado 1 duovicies de la LSC y en el artículo 24.3 del Reglamento Consejo de Administración de FCC, la competencia para la aprobación de la Operación corresponderá al Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Auditoría y Control.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 529 duovicies apartado 3 de la LSC, en el artículo 40, apartado 4, letra g), de los Estatutos Sociales de FCC y en los artículos 24, apartado 4, y 37, apartado 4, letra j), del Reglamento del Consejo de Administración de FCC, la Comisión de Auditoría y Control de FCC elabora el presente informe dirigido al Consejo de Administración a los efectos de evaluar si la Operación que se propone es justa y razonable tanto desde el punto de vista de la Sociedad, como de sus accionistas distintos de CEC, así como a los efectos de dar cuenta de los presupuestos en que se basa la evaluación y de los métodos utilizados.

En orden a la emisión del presente informe y con el objeto de valorar adecuadamente si la Operación es justa y razonable desde el punto de vista de FCC y de sus accionistas distintos de CEC, la Comisión de Auditoría y Control ha tomado en consideración el informe del Departamento Fiscal de FCC sobre el “Préstamo FCC-FCyC: Análisis de precios de transferencia” (informe de fecha 5 de diciembre de 2023).

Finalmente, se deja expresa constancia de que el miembro de la Comisión de Auditoría y Control D. Juan Rodríguez Torres, consejero dominical vinculado a CEC, se ha abstenido de participar en la elaboración y aprobación del presente informe.

3. Análisis y valoración de la Operación

La formalización del Préstamo Intragrupo puede considerarse justa y razonable para la Sociedad y para sus accionistas distintos de CEC sobre la base de las siguientes consideraciones:

- El destino de los fondos del Préstamo Intragrupo es dotar a FCyC de recursos para que ésta pueda llevar a cabo, de un lado, la adquisición de un 12,19% (100.000.000 acciones) del capital de la sociedad cotizada Realia mediante su compra a Soimob por un importe total de 105 millones de euros, pagaderos en efectivo y, de otro lado, la adquisición de un 5,934% (9.000.477 acciones) del capital de la sociedad cotizada Metrovacesa, mediante su compra a CEC (un 3,9856%) y a Soimob (un 1,9484%), por un importe total de 73,8 millones de euros, pagaderos en efectivo, operaciones que persiguen el fortalecimiento y consolidación de la división inmobiliaria del Grupo FCC, a través de FCyC.
- Las referidas operaciones corporativas para el fortalecimiento y consolidación del negocio inmobiliario de FCyC son de interés para el Grupo FCC en su conjunto. Por esta razón, disponiendo en estos momentos FCC como sociedad cabecera del Grupo FCC de un excedente de liquidez derivado de la operación de venta a CPP Investments de un 24,99% del capital de FCC Servicios Medio Ambiente Holding, S.A.U. por un precio de 965 millones de euros, la concesión del Préstamo Intragrupo permite una optimización de los recursos financieros del Grupo FCC al constituir una asignación eficiente de los fondos para cubrir necesidades financieras de FCyC en orden a la satisfacción de intereses del Grupo FCC.
- A su vez, la formalización del Préstamo Intragrupo evita que la financiación de FCyC dependa de instituciones externas al Grupo y supone paralelamente el ahorro de los costes financieros asociados a la obtención de financiación externa.
- Respecto a los términos y condiciones de la Operación pactados, se consideran adecuados e igualmente razonables para FCC, dado que el Préstamo Intragrupo devenga un tipo de interés igual a Euribor a 6 meses (con *floor* 0) +150pbs que, de conformidad con el informe emitido por el Departamento Fiscal de FCC, constituye una remuneración de mercado, acorde con el principio de libre competencia.

4. Informe del Comisión de Auditoría y Control

Por todo lo expuesto, la Comisión de Auditoría y Control considera que la Operación analizada, que se formalizaría en condiciones de mercado, es justa y razonable desde el punto de vista de FCC y de sus accionistas distintos de CEC.

Sobre esa base, la Comisión de Auditoría y Control informa favorablemente al Consejo de Administración sobre la operación consistente en la concesión de un préstamo intragrupo por parte de FCC, como prestamista, a FCyC, como prestataria, por un importe total de 178.803.911,14 euros.

Madrid, 11 de diciembre de 2023.

Anexo nº 3 al acta de la CAC de FCC del 11-12-2023

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

Sociedad: Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (“FCC”).

Descripción de la operación vinculada: financiación intragrupo.

- **Novación modificativa del préstamo intragrupo suscrito el 21 de diciembre de 2021 entre Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (“FCC” o la “Sociedad”), como prestamista, y Realía Business, S.A. (“Realía”), como prestataria, con el objeto de prorrogar su fecha de vencimiento, y cuyo importe nominal pendiente de devolución asciende a 65 millones euros (el “Préstamo Intragrupo” o la “Operación”).**

A continuación se resumen los principales términos y condiciones del Préstamo Intragrupo:

- **Prestamista: FCC.**
- **Prestatario: Realía.**
- **Naturaleza: préstamo.**
- **Importe pendiente: 65 millones de euros (importe inicial 120 millones de euros).**
- **Tipo de interés: Euribor 6 meses (con *floor* cero) +110pbs.**
- **Liquidación de intereses: anualmente.**
- **Liquidación del préstamo: a vencimiento.**
- **Plazo de vencimiento: 1 año, prorrogable por 1 año adicional.**
- **Última prórroga: 21 de diciembre de 2022.**
- **Destino de los fondos: adquisición, a través de Realía Patrimonio, S.L.U., de la participación de un 37,11% de Hermanos Revilla, S.A. (“HR”) de la que no era propietaria.**

1. Carácter vinculado de la Operación

Realía es una sociedad cotizada española cuya actividad consiste en la promoción de viviendas y alquiler de oficinas. FCC ostenta el control de Realía (54,06%).

Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. (“CEC”) es el accionista mayoritario de FCC, poseyendo directa e indirectamente un 66,45% y ostenta el 3,04% directamente de Realía, a través de Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U. (“Soimob”). CEC es titular indirecto del 54,07% del capital de Realía.

A este respecto, a tenor del artículo 529 viciés, apartado 3, del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “LSC”), al que se remite el artículo 24 del Reglamento del Consejo de Administración de FCC, ha de entenderse que es operación vinculada la realizada por una sociedad cotizada con una sociedad dependiente cuando en ésta tenga intereses una parte vinculada a la sociedad cotizada.

De este modo, en la medida en que la Operación se lleva a cabo entre, por un lado, FCC y, por otro lado, Realia, sociedad filial de FCC que, a su vez, está participada por Soimob (sociedad íntegramente participada por CEC, accionista de control de FCC), ha de considerarse que se trata de una operación vinculada a la que, en consecuencia, resulta aplicable el régimen de operaciones vinculadas previsto en el Capítulo VII bis de la LSC y en el artículo 24 del Reglamento del Consejo de Administración de FCC.

2. Procedimiento

Toda vez que el importe nominal pendiente de devolución del Préstamo Intragruppo (65 millones de euros), de conformidad con la normativa aplicable a las operaciones vinculadas, no hace superar el umbral del 10% del total de las partidas del activo a 31 de diciembre de 2022 según el último balance anual consolidado aprobado por la Junta General de FCC (que asciende a más de 15.282 millones de euros), sobre la base de lo previsto en el artículo 529 apartado 1 duoviciés de la LSC y en el artículo 24.3 del Reglamento Consejo de Administración de FCC, la competencia para la aprobación de la Operación corresponderá al Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Auditoría y Control.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 529 duoviciés apartado 3 de la LSC, en el artículo 40, apartado 4, letra g), de los Estatutos Sociales de FCC y en los artículos 24, apartado 4, y 37, apartado 4, letra j), del Reglamento del Consejo de Administración de FCC, la Comisión de Auditoría y Control de FCC elabora el presente informe dirigido al Consejo de Administración a los efectos de evaluar si la Operación que se propone es justa y razonable tanto desde el punto de vista de la Sociedad, como de sus accionistas distintos de CEC, así como a los efectos de dar cuenta de los presupuestos en que se basa la evaluación y de los métodos utilizados.

En orden a la emisión del presente informe y con el objeto de valorar adecuadamente si la Operación es justa y razonable desde el punto de vista de FCC y de sus accionistas distintos de CEC, la Comisión de Auditoría y Control ha tomado en consideración el informe del Departamento Fiscal de FCC sobre el “Préstamo FCC-Realia: Análisis de precios de transferencia” (informe de fecha 4 de diciembre de 2023).

Finalmente, se deja expresa constancia de que el miembro de la Comisión de Auditoría y Control D. Juan Rodríguez Torres, consejero dominical vinculado a CEC, se ha abstenido de participar en la elaboración y aprobación del presente informe.

3. Análisis y valoración de la Operación

La formalización de la Operación puede considerarse justa y razonable para la Sociedad y para sus accionistas distintos de CEC sobre la base de las siguientes consideraciones:

- El destino de los fondos del Préstamo Intragrupo fue dotar a Realia de recursos para que ésta pudiera adquirir un 37,11% de la participación de HR que no era de su propiedad. En definitiva, permitió a FCC, a través de Realia, consolidar y reforzar su posición en HR, sociedad del sector inmobiliario dedicada principalmente al alquiler y explotación de oficinas en edificios situados fundamentalmente en Madrid.
- La razonabilidad de la extensión de la fecha de vencimiento hasta el 21 de diciembre de 2024 viene motivada porque Realia no dispone, a fecha de hoy, de liquidez suficiente para hacer frente al repago de la totalidad del Préstamo Intragrupo, por lo que necesitaría financiación de un tercero.

De este modo, la prórroga evita que la financiación de Realia dependa de instituciones externas al grupo FCC y supone paralelamente el ahorro de los costes financieros asociados a la obtención de financiación externa.

- Además, FCC ha acordado con Realia que los intereses del Préstamo Intragrupo pasarán a liquidarse anualmente, ya que hasta la fecha se liquidaban en el momento del vencimiento del préstamo (*bullet*).
- Respecto a los términos y condiciones de la Operación pactados, se consideran adecuados e igualmente razonables para FCC, dado que el Préstamo Intragrupo devenga un tipo de interés igual a Euribor a 6 meses (con *floor* 0) +110pbs que, de conformidad con el informe emitido por el Departamento Fiscal de FCC, constituye una remuneración de mercado, acorde con el principio de libre competencia.

4. Informe del Comisión de Auditoría y Control

Por todo lo expuesto, la Comisión de Auditoría y Control considera que la Operación analizada, que se formalizaría en condiciones de mercado, es justa y razonable desde el punto de vista de FCC y de sus accionistas distintos de CEC.

Sobre esa base, la Comisión de Auditoría y Control informa favorablemente al Consejo de Administración sobre la operación consistente en la novación modificativa del préstamo intragrupo suscrito el 21 de diciembre de 2021 entre FCC, como prestamista, y Realia, como prestataria, con el objeto de prorrogar su fecha de vencimiento, y cuyo importe nominal pendiente de devolución asciende a 65 millones de euros.

Madrid, 11 de diciembre de 2023.

Anexo nº 1 al acta de la CAC de FCC del 18-1-2023

INFORME PREVIO DE LA COMISIÓN DE AUDITORIA Y CONTROL PARA LA APROBACION DE VARIAS OPERACIONES VINCULADAS A SOMETER A LA APROBACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 529 DUOVICIES. 3 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL.

Sociedad: FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A. (“FCC”)

Descripción de las operaciones:

- Suscripción de un contrato de prestación de servicios de limpieza de inmuebles entre Realía Patrimonio, S.L. (“RP”) y FCC Medio Ambiente, S.A. (“FCCMA”)
- Contratos de prestación de servicios de limpieza de inmuebles entre Realía Patrimonio, S.L. (“RP”) y Hermanos Revilla, S.A. (“HR”) y Servicios Especiales de Limpieza, S.A. (“SELSA”)
- Renovación de contratos vigentes de mantenimiento de edificios entre Realía Patrimonio (“RP”) y FCC Industrial, S.A. (“FCC Industrial”).

Las características de las operaciones vinculadas a analizar se resumen a continuación:

1. Carácter vinculado de las operaciones.

FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A. (“FCCSA”) es una sociedad española cotizada en España cuyo accionista de control es Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. (“CEC”). Al estar cotizada FCCSA se sujeta a la normativa de la Ley de Sociedades de Capital sobre operaciones vinculadas.

SELSA y FCCMA son sociedades filiales de FCCSA cuya actividad es la limpieza y mantenimiento integral de edificios. FCC Industrial es una sociedad filial de FCCSA cuya actividad consiste en prestar servicios de mantenimiento.

FCCSA ostenta el control de estas tres compañías indirectamente a través de la sociedad FCC Servicios Medio Ambiente Holding, S.A. y FCC Construcción, S.A. y

Por otra parte, RP y HR, son sociedades, filial y participada, respectivamente, de FCYC, S.A. sociedad dependiente de FCCSA dado que ostenta el 80,031%.

Estas operaciones están sujetas al régimen de operaciones vinculadas al tratarse de operaciones entre sociedades del mismo grupo y no resultar de aplicación la excepción del art. 529 vices apartados 2 y 3 de la Ley de Sociedades de Capital ya que CEC tiene también un interés diferenciado en FCyC (sociedad dependiente de FCCSA)

En la medida en que la operación implica, directa o indirectamente, transacción de FCC con FCYC (entidad bajo su control porque FCC es la accionista de control de FCYC) y dado que CEC es el accionista titular de más de un 10% de los derechos de voto de ambas entidades, estas operaciones tienen la consideración de vinculadas para FCC en virtud de lo previsto en el art. 529 vices LSC.

De conformidad con lo establecido en el artículo 529, duovicies, 3 de la Ley de Sociedades de Capital *“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.”*

Las operaciones vinculadas que en los últimos doce meses han realizado FCC y FCYC no han superado: (i) el 5% del total de las partidas del activo del balance consolidado a 31 de diciembre de 2021 ni tampoco (ii) el 2,5 % del importe anual de la cifra anual de negocios, todo ello a los efectos del artículo 529 unvicies y tervicies LSC.

2. Procedimiento.

Con el objeto de valorar adecuadamente si todas estas operaciones son justas y razonables desde el punto de vista de FCC y de sus accionistas minoritarios distintos de las partes vinculadas, la Comisión de Auditoría y Control ha analizado los documentos/propuestas siguientes:

- Renovación de contratos vigentes de mantenimiento de edificios entre Realia y FCC Industrial
- Informe previo sobre una operación vinculada
Contratantes: REALIA PATRIMONIO, S.L.U., HERMANOS REVILLA, S.A., SERVICIOS ESPECIALES DE LIMPIEZA, S.A. (SELSA)
Objeto: Contratos de prestación de servicios de limpieza de inmuebles.
- Informe previo sobre una operación vinculada
Contratantes: REALIA PATRIMONIO, S.L.U. FCC MEDIO AMBIENTE, S.A.
Objeto: Contratos de prestación de servicios de limpieza de inmuebles.

De conformidad con lo señalado en el artículo 529, duovicies, 3 de la Ley de Sociedades de Capital la Comisión de Auditoría y Control ha elaborado el presente informe con la abstención de los consejeros vinculados con CEC.

Descripción de las operaciones

Para el desarrollo de su actividad REALIA subcontrata una serie de actividades, entre las que está la de limpieza de zonas comunes de los edificios de los que es propietaria así como los servicios de mantenimiento de los mismos.

A) En el mes de octubre de 2022 REALIA inició un concurso para la adjudicación, a partir del mes de febrero de 2023, de contratos de prestación de servicios de limpieza en edificios de su propiedad. En concreto, se trata de cinco (5) edificios de oficinas y tres (3) centros comerciales.

Al concurso se invitó a FCC MA, que presentó una oferta muy completa que incluye todos los costes de explotación, tal y como se hubiera preparado para ofertar con terceros.

Se solicitó a FCCMA una segunda oferta, con ajustes de horarios y listados de subrogación de personal, además de ajustes en consumibles, que se presentó en noviembre de 2022 con los mismos criterios de mercado que se aplicaron en la primera.

En definitiva, la oferta con la que FCCMA resultó adjudicataria está basada en los principios de libre mercado con los que se había elaborado la primera oferta.

FCC MA era la compañía designada para la realización de estos servicios hasta la fecha.

El contrato a suscribir tendrá una duración de un (1) año, prorrogable de forma tácita por iguales períodos, salvo preaviso de cualquiera de las partes con una antelación mínima de sesenta (60) días naturales y por un importe de CIENTO SETENTA Y SIETE MIL CIENTO CUATRO CON CINCUENTA Y DOS EUROS (177.104,52 €).

El proceso de licitación realizado ha sido en concurrencia de libre mercado entre varias compañías de reconocido prestigio, y los precios ofertados son precios de mercado.

Como ventaja adicional, se destaca el hecho de que FCC MA ya esté prestando estos servicios en los edificios seleccionados, lo que asegura un desempeño óptimo, como hasta la fecha, sin afectar al servicio.

B) Para el desarrollo de su actividad, REALIA y HR subcontratan una serie de actividades, entre las que está la de limpieza de zonas comunes de los edificios de los que son propietarios.

Al concurso se invitó a SELSA, que presentó una oferta muy completa que incluye todos los costes de explotación, tal y como se hubiera preparado para ofertar con terceros.

Se les solicitó una segunda oferta, con ajustes de horarios y listados de subrogación de personal, además de ajustes en consumibles, que se presentó en noviembre de 2022 con los mismos criterios de mercado que se aplicaron en la primera.

La oferta definitiva con la que SELSA resultó adjudicataria se hace en base a los principios de libre mercado con los que se había elaborado la primera oferta.

Los contratos a suscribir tendrán una duración de un (1) año, prorrogable de forma tácita por iguales períodos, salvo preaviso de cualquiera de las partes con una antelación mínima de sesenta (60) días naturales.

El importe total de los contratos asciende a QUINIENTOS DIEZ MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS CON DIECISÉIS EUROS (510.966,16 €)

C) FCC Industrial presta en la actualidad servicios de mantenimiento en varios edificios propiedad de Realia. Dado que algunos de estos contratos llegan a su vencimiento, y estando ambas partes de acuerdo en su continuidad, se ha solicitado autorización para la renovación de estos por un periodo de 1 año, prorrogable de forma tácita por iguales períodos, salvo preaviso de cualquiera de las partes con una antelación mínima de sesenta (60) días naturales.

Los contratos objeto de renovación son los siguientes:

CONTRATO	LOCALIZACIÓN	ALCANCE TRABAJOS	TOTAL IMPORTE ANUAL (€) RENOVACIÓN
ACANTO 22	Madrid	Mantenimiento preventivo Anual Grupos Electrógenos y mantenimiento preventivo Anual SAI's (sistema de Alimentación Ininterrumpida de los edificios)	79.947 €
CC FERIAL PLAZA	Guadalajara	Mantenimiento Conductivo y preventivo instalaciones Electromecánicas	204.585 €
TORRE REALIA "THE ICON"	Madrid	Mantenimiento Conductivo y preventivo instalaciones Electromecánicas	159.259 €
AVDA. BRUSELAS	Madrid	Mantenimiento Conductivo y preventivo instalaciones Electromecánicas	43.137 €
NUDO EISENHOWER	Madrid	Mantenimiento preventivo Anual Grupos Electrógenos y mantenimiento preventivo Anual SAI's (sistema de Alimentación Ininterrumpida de los edificios)	107.234 €
TORRE REALIA BARCELONA	Barcelona	Los trabajos consisten en el mantenimiento de todas las instalaciones (mecánicas, eléctricas, control centralizado, PCI, asensores, obra civil, mantenimientos legales)	160.350 €
TOTAL			754.512 €

La Comisión de Auditoría y Control considera que la suscripción de todos estos contratos son operaciones justas y razonables desde el punto de vista de la sociedad y de todos sus accionistas.

Estas operaciones pueden considerarse adecuadas al interés de FCC dado que:

1. La retribución pactada en cada una de las operaciones analizadas se ajusta al principio de valoración de mercado. El proceso de licitación realizado ha sido en concurrencia de libre mercado entre varias compañías de reconocido prestigio, asegurando que los precios ofertados son precios de mercado y favorables para la compañía.
2. Los comparables internos utilizados permiten determinar la remuneración de mercado de la operación.

3. Interés social para FCC.

Se considera que las operaciones propuestas son buenas para FCC porque las permitirán, seguir desarrollando el negocio de las áreas Medio Ambiente y de Construcción al generar sinergias para todas las partes, aflorando un mayor valor del negocio del Grupo FCC, aprovechando eficiencia de gestión, fortaleza combinada de actividades y aprovechamiento de oportunidades de negocio.

4. Informe de la Comisión de Auditoría y Control.

A la vista de lo anterior y una vez analizadas las propuestas y el informe emitido, la Comisión de Auditoría y Control considera que las operaciones presentadas son justas y razonables desde el punto de vista de la sociedad y de sus accionistas, realizadas en condiciones de mercado y favorables para la compañía.

Por ello, la Comisión de Auditoría y Control informa favorablemente al Consejo de Administración la aprobación de las propuestas consistentes en:

- **La suscripción por parte de FCCMA con RP de un contrato de prestación de servicios de limpieza del Centro Comercial La Noria, en Murcia, por importe de CIENTO SETENTA Y SIETE MIL CIENTO CUATRO CON CINCUENTA Y DOS EUROS (177.104,52 €), y un plazo de duración de un año, prorrogable de forma tácita por iguales períodos, salvo preaviso de cualquiera de las partes con una antelación mínima de sesenta (60) días naturales.**
- **La suscripción por parte de SELSA con REALIA y HR de contratos de prestación de servicios de limpieza de tres (3) edificios de REALIA (Acanto 22, Torre REALIA The Icon (Plaza de Castilla) y Nudo Eisenhower) y de siete (7) edificios de HR, todos ellos en Madrid (Albasanz 12, Alfonso XII 30, García de Paredes 54, María de Molina 40, Musgo 3, Príncipe de Vergara 132 y Serrano 21), por importe total de QUINIENTOS DIEZ MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS CON DIECISÉIS EUROS (510.966,16 €) y un plazo de duración de un año, prorrogable de forma tácita por iguales períodos, salvo preaviso de cualquiera de las partes con una antelación mínima de sesenta (60) días naturales.**
- **La renovación por FCC Industrial, con RP y HR de los contratos de Acanto 22, CC Ferial Plaza, Torre Realia (“The Icon”); Avda. Bruselas, Nudo Eisenhower y Torre Realia Barcelona) por un periodo de 1 año, prorrogable de forma tácita por iguales periodos, salvo desacuerdo entre las partes.**

Madrid, 18 de enero de 2023

Anexo nº 1 al acta de la CAC de FCC del 23-2-2023

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

Sociedad: FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A. (“FCC”)

Descripción de la operación: Acuerdo entre FCYC S.A. y Realia Business S.A. para la Comercialización de Promociones Inmobiliarias

Las características de la operación vinculada a analizar se resumen a continuación:

1. Carácter vinculado de la operación.

FCC SA es una sociedad española cotizada en España cuyo accionista de control es Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. (“CEC”). Al estar cotizada FCC SA se sujeta a la normativa de la Ley de Sociedades de Capital sobre operaciones vinculadas.

FCC SA ostenta el control de FCYC SA, sociedad participada en un 80,03% por FCC SA y 19,97% Soimob (100% CEC).

Realia Business SA está participada indirectamente en un 52,887% por FCCSA a través de FCYC y un 23,229% por Soimob (100%CEC). Es una sociedad española cuya actividad consiste en promover desarrollos inmobiliarios. FCC SA ostenta de manera indirecta el control de Realia Business SA (a través de FCYCSA).

La operación se sujeta al régimen de operaciones vinculadas al tratarse de una operación entre sociedades del mismo grupo y no resultar de aplicación la excepción del art. 529 vices apartados 2 y 3 de la Ley de Sociedades de Capital ya que CEC tiene un interés diferenciado en FCyC (sociedad dependiente de FCC SA) y en Realia Business S.A. (a través de Soimob)

En la medida en que la operación implica, directa o indirectamente, transacción de FCC a través de FCYC (entidad bajo su control porque FCC es la accionista de control de FCYC) con Realia y dado que CEC es el accionista titular de más de un 10% de los derechos de voto de ambas entidades, esta operación tiene la consideración de vinculada para FCC en virtud de lo previsto en el art. 529 vices LSC.

De conformidad con lo establecido en el artículo 529, duovicies, 3 de la Ley de Sociedades de Capital “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.”

Las operaciones vinculadas que en los últimos doce meses han realizado FCYC y Realia Business no han superado: (i) el 5% del total de las partidas del activo del balance consolidado a 31 de diciembre de 2021 ni tampoco (ii) el 2,5 % del importe anual de la cifra anual de negocios, todo ello a los efectos del artículo 529 unvícies y tervicies LSC.

2. Procedimiento.

Con el objeto de valorar adecuadamente si la operación es justa y razonable desde el punto de vista de FCC y de sus accionistas minoritarios distintos de las partes vinculadas, la Comisión de Auditoría y Control ha analizado:

- el Informe sobre Precios de Transferencia, elaborado por el Departamento Fiscal de FCC.
- NOTA PARA LA COMISIÓN AUDITORIA Y EL CONSEJO DE FCC: Propuesta de operación Vinculada Acuerdo entre FCYCSA y Realia Business SA para la comercialización de Promociones Inmobiliarias (así como todos sus anexos).

De conformidad con lo señalado en el artículo 529, duovícies, 3 de la Ley de Sociedades de Capital la Comisión de Auditoría y Control ha elaborado el presente informe con la abstención de los consejeros vinculados con CEC.

Descripción de la operación

FCYC desea promover las siguientes parcelas:

- PARCELA “10A” EN BADALONA, BARCELONA

Construcción de 141 viviendas colectivas, 7 de ellas protegidas y el resto libres, con sus respectivas plazas de garaje y trasteros, y locales comerciales y portuarios.

- PARCELA RC29 EN TRES CANTOS, MADRID

Construcción de 108 viviendas colectivas libres con sus respectivas plazas de garaje y trasteros.

FCYC ya tiene contratada a REALIA la gestión y comercialización de diversas promociones en Tres Cantos, Getafe, Arroyo Fresno, Sant Joan Despí y Badalona. Todas estas operaciones vinculadas ya han sido autorizadas por la Comisión

Con respecto a tales contratos éstos comprenden los siguientes servicios tendentes a la venta y entrega de las unidades inmobiliarias de las diversas promociones, en el más breve plazo y en las mejores condiciones posibles, labores de marketing, atención personalizada a clientes, presencial y telefónica, gestión de aplicaciones informáticas para registrar los contactos por visitas, correos electrónicos y llamadas telefónicas de los clientes con las medidas de seguridad legalmente exigibles (protección de datos y prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo) elaboración y presentación de estudios de mercado de la zona e información de la competencia, asesorando sobre las acciones que sea necesario acometer y asistencia continua en las gestiones de coordinación con los clientes, desde el momento de la firma del contrato de arras, hasta la toma de posesión de la finca.

Los honorarios por dichos servicios serán de un dos por ciento (2%), más el IVA correspondiente, del precio neto de venta de cada unidad inmobiliaria entendiéndose por tal el precio de venta que figure en el contrato privado de compraventa, impuestos y gastos excluidos.

Dichos honorarios se satisfarán en tres tramos:

- 30.000€ correspondientes a los trabajos preparatorios de la comercialización, que se devengarán a partes iguales, con la firma del contrato, con la conformidad del Proyecto de Ejecución y con la obtención de la licencia de obras.
- 70% a la firma del contrato privado de compraventa (deducidos los importes comentados en el párrafo anterior) y
- 30% a la firma de la escritura pública de compraventa.

Toda vez que el fin último de la comercialización es la entrega de las unidades a los clientes, se acuerda que los honorarios abonados a Realia a la firma del contrato privado de compraventa sobre operaciones que finalmente no lleguen a escriturarse por causas que no sean imputables a FCYC deberán ser restituidas. Dicha restitución no afectará a los honorarios correspondientes a los trabajos preparatorios (30.000 €), que no están sujetos a regularización ni a devolución.

A estos efectos el departamento fiscal de FCC ha emitido informe de precios de transferencia. Se ha procedido a analizar los principales riesgos que se derivan de la transacción vinculada según figuran en el citado informe del Departamento Fiscal.

La operación puede considerarse adecuada al interés de FCC dado que:

- 1ª. La remuneración pactada en los borradores de contratos analizados cumplen, a priori, con el principio de valoración a mercado, exigido por el artículo 18 de la LIS.
- 2ª. Los comparables internos utilizados permiten determinar con precisión dicho cumplimiento en el caso del contrato de comercialización analizado.

3. Interés social para FCC.

Se considera que la operación propuesta es buena para FCC porque la operación propuesta permitirá, seguir consolidando una división inmobiliaria que unifique la totalidad de la actividad y aflorar un mayor valor del negocio inmobiliario del Grupo FCC, unificándola en una misma área de negocio, con mayor eficiencia de gestión, fortaleza combinada de actividades y aprovechamiento de oportunidades inmobiliarias.

4. Informe de la Comisión de Auditoría y Control.

A la vista de lo anterior y una vez analizada la propuesta y el informe emitido, la Comisión de Auditoría y Control considera que la operación presentada es justa y razonable desde el punto de vista de la sociedad y de sus accionistas, realizada en condiciones de mercado y favorable para la compañía.

Por ello, la Comisión de Auditoría y Control informa favorablemente al Consejo de Administración la aprobación de la propuesta consistente en la firma de diversos contratos de comercialización entre FCYCSA y REALIA BUSINESS SA

en las parcelas 10^a en Badalona (Barcelona) y RC29 en Tres Cantos (Madrid) con arreglo a las condiciones económicas reseñadas anteriormente y que habrán de suscribirse en el primer semestre de 2023;

Madrid, 23 de febrero de 2023

Anexo nº 2 al acta de la CAC de FCC del 23-2-2023

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

Sociedad: FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A. (“FCC”)

Descripción de la operación: Acuerdo entre FCYC S.A. y Realia Business S.A. para la Gestión de Promociones Inmobiliarias

Las características de la operación vinculada a analizar se resumen a continuación:

1. Carácter vinculado de la operación.

FCC SA es una sociedad española cotizada en España cuyo accionista de control es Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. (“CEC”). Al estar cotizada FCC SA se sujeta a la normativa de la Ley de Sociedades de Capital sobre operaciones vinculadas.

FCC SA ostenta el control de FCYC SA, sociedad participada en un 80,03% por FCC SA y 19,97% Soimob (100% CEC).

Realia Business SA está participada indirectamente en un 52,887% por FCCSA a través de FCYC y un 23,229% por Soimob (100%CEC). Es una sociedad española cuya actividad consiste en promover desarrollos inmobiliarios. FCC SA ostenta de manera indirecta el control de Realia Business SA (a través de FCYC SA).

La operación se sujeta al régimen de operaciones vinculadas al tratarse de una operación entre sociedades del mismo grupo y no resultar de aplicación la excepción del art. 529 vicios apartados 2 y 3 de la Ley de Sociedades de Capital ya que CEC tiene un interés diferenciado en FCyC (sociedad dependiente de FCC SA) y en Realia Business S.A. (a través de Soimob)

En la medida en que la operación implica, directa o indirectamente, transacción de FCC a través de FCYC (entidad bajo su control porque FCC es la accionista de control de FCYC) con Realia y dado que CEC es el accionista titular de más de un 10% de los derechos de voto de ambas entidades, esta operación tiene la consideración de vinculada para FCC en virtud de lo previsto en el art. 529 vicios LSC.

De conformidad con lo establecido en el artículo 529, duovicies, 3 de la Ley de Sociedades de Capital “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.”

Las operaciones vinculadas que en los últimos doce meses han realizado FCYC y Realia Business no han superado: (i) el 5% del total de las partidas del activo del balance consolidado a 31 de diciembre de 2021 ni tampoco (ii) el 2,5 % del importe anual de la cifra anual de negocios, todo ello a los efectos del artículo 529 unvícies y tercios LSC.

2. Procedimiento.

Con el objeto de valorar adecuadamente si la operación es justa y razonable desde el punto de vista de FCC y de sus accionistas minoritarios distintos de las partes vinculadas, la Comisión de Auditoría y Control ha analizado:

- el Informe sobre Precios de Transferencia, elaborado por el Departamento Fiscal de FCC.
- NOTA PARA LA COMISIÓN AUDITORIA Y EL CONSEJO DE FCC: Propuesta de operación Vinculada Acuerdo entre FCYCSA y Realia Business SA para la gestión de Promociones Inmobiliarias (así como todos sus anexos).

De conformidad con lo señalado en el artículo 529, duovícies, 3 de la Ley de Sociedades de Capital la Comisión de Auditoría y Control ha elaborado el presente informe con la abstención de los consejeros vinculados con CEC.

Descripción de la operación

FCYC desea promover las siguientes parcelas:

- PARCELA “RC 29” EN TRES CANTOS, MADRID
Construcción de 108 viviendas colectivas libres con sus respectivas plazas de garaje y trasteros.
- PARCELA R-10.C EN EL PATO, MALAGA
Construcción de 39 viviendas colectivas libres con sus respectivas plazas de garaje y trasteros.

FCYC ya tiene contratada a REALIA la gestión y comercialización de diversas promociones en Madrid, Tres Cantos, Getafe, Badalona y Sant Joan Despí. Todas ellas operaciones vinculadas que han sido autorizadas por la Comisión

En este marco de colaboración FCYC y REALIA están interesadas en firmar los respectivos contratos de gestión de las dos promociones mencionadas, que comprenden los servicios habituales y que se enumeran de nuevo a modo informativo:

- Asistencia Técnica a la Promoción (Planificación de los trabajos; asesoramiento, supervisión y coordinación de los proyectos; seguimiento de las Obras en cuanto a mediciones, documentación, licitación, control de obra, trabajos, costes, plazos, calidad y demás actividades hasta la recepción de la obra; a partir de entonces coordinación de garantías, repasos, coordinación en la emisión del Certificado de final de obra y de calificación energética).

Coordinación y Asesoramiento para tramitación de los distintos expedientes ante la Administración correspondiente (licencias de obras mayores, declaración responsable y/o licencias de primera ocupación para las respectivas promociones inmobiliarias, licencias de apertura de piscina en su caso, licencias de apertura de garaje y licencias de vado).

Preparación jurídica y de seguros (asesoramiento en la redacción o supervisión de documentos jurídicos relacionados con la promoción inmobiliaria, elaboración de las bases de los concursos para la selección de los distintos agentes que intervienen en el proceso edificatorio, redacción y negociación de los contratos con cada uno de los citados agentes, preparación de la Escritura de Declaración de Obra Nueva en Construcción y División Horizontal y del Acta de Terminación de Obra, presentación en el registro de la propiedad, pólizas de seguros, de responsabilidad civil y decenal, constitución de la comunidad de propietarios y redacción de sus reglamentos de régimen interior y cualesquiera otros reglamentos específicos de funcionamiento de servicios).

Servicios de postventa (gestión de las incidencias comunicadas por los compradores).

Los Honorarios que se proponen acordar son fijos y se hallan en función del presupuesto cerrado de cada una de las obras de construcción de las promociones inmobiliarias y con arreglo a los siguientes porcentajes:

5,5% cuando el presupuesto cerrado de la obra sea inferior a 5.000.000€ (Cinco Millones de euros);

5% cuando el presupuesto cerrado de la obra se sitúe entre los 5.000.001€ (Cinco Millones Uno de euros) y los 10.000.000€ (Diez Millones de euros);

4% cuando el presupuesto cerrado de la obra sea superior a 10.000.000€ (Diez Millones de euros).

Dichos honorarios se pagarán por hitos, concretamente:

30%, más el IVA correspondiente, en los siguientes hitos:

- 10% a la firma del presente contrato

- 10% a la conformidad por el Promotor del Proyecto de Ejecución de la Promoción Inmobiliaria

- 10% a la obtención de la licencia de obras de la Promoción Inmobiliaria.

60%, más el IVA correspondiente, en pagos mensuales, iguales y consecutivos, a partir del mes en el que se inicie la obra de construcción de la Promoción Inmobiliaria (entendiendo por tal la firma del acta de replanteo general) hasta finalización de la obra (entendiendo por tal la firma del acta final de obra).

10%, más el IVA correspondiente, en la fecha en la que se cumplan tres meses desde la obtención de la licencia de primera ocupación.

A estos efectos el departamento fiscal de FCC ha emitido informe de precios de transferencia. Se ha procedido a analizar los principales riesgos que se derivan de la transacción vinculada según figuran en el citado informe del Departamento Fiscal.

La operación puede considerarse adecuada al interés de FCC dado que:

- 1) Con base en el análisis de precios de transferencia realizado, la remuneración propuesta para la prestación de servicios de gestión de la promoción inmobiliaria

de las parcelas RC29 y R10C entre FCyC y REALIA es acorde con el principio de plena competencia.

- 2) La conclusión anterior se alcanza a través de la aplicación de la metodología del precio libre comparable, al existir ofertas de terceros independientes para la prestación servicios comparables a los analizados en este informe.
- 3) Dicha conclusión es coherente, además, con la alcanzada por Baker McKenzie en el año 2018, al analizar una propuesta de operación vinculada entre FCyC y REALIA consistente en la prestación de servicios similares de gestión de promoción inmobiliaria y con la misma fórmula de remuneración que la analizada en este informe.

3. Interés social para FCC.

Se considera que la operación propuesta es buena para FCC porque la operación propuesta permitirá, seguir consolidando una división inmobiliaria que unifique la totalidad de la actividad y aflorar un mayor valor del negocio inmobiliario del Grupo FCC, unificándola en una misma área de negocio, con mayor eficiencia de gestión, fortaleza combinada de actividades y aprovechamiento de oportunidades inmobiliarias.

4. Informe de la Comisión de Auditoría y Control.

A la vista de lo anterior y una vez analizada la propuesta y el informe emitido, la Comisión de Auditoría y Control considera que la operación presentada es justa y razonable desde el punto de vista de la sociedad y de sus accionistas, realizada en condiciones de mercado y favorable para la compañía.

Por ello, la Comisión de Auditoría y Control informa favorablemente al Consejo de Administración la aprobación de la propuesta consistente en la firma de diversos contratos de gestión en exclusiva entre FCYCSA y REALIA BUSINESS SA en las parcelas RC 29 en Tres Cantos -Madrid y R10 C en El Pato -Málaga con arreglo a las condiciones económicas reseñadas anteriormente y que habrán de suscribirse en el primer semestre de 2023;

Madrid, 23 de febrero de 2023

Anexo nº 1 al acta de la CAC de FCC del 24-10-2023

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

Sociedad: FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A. (“FCC”)

Descripción de la operación: Acuerdo entre FCYC S.A. y Realia Business S.A. para la Comercialización de Promociones Inmobiliarias

Las características de la operación vinculada a analizar se resumen a continuación:

1. Carácter vinculado de la operación.

FCC SA es una sociedad española cotizada en España cuyo accionista de control es Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. (“CEC”). Al estar cotizada FCC SA se sujeta a la normativa de la Ley de Sociedades de Capital sobre operaciones vinculadas.

FCC SA ostenta el control de FCYC SA, sociedad participada en un 80,03% por FCC SA y 19,97% Soimob (100% CEC).

Realia Business SA está participada indirectamente en un 53,911% por FCCSA a través de FCYC y un 23,229% por Soimob (100% CEC). Es una sociedad española cuya actividad consiste en promover desarrollos inmobiliarios. FCC SA ostenta de manera indirecta el control de Realia Business SA (a través de FCYC SA).

La operación se sujeta al régimen de operaciones vinculadas al tratarse de una operación entre sociedades del mismo grupo y no resultar de aplicación la excepción del art. 529 vicios apartados 2 y 3 de la Ley de Sociedades de Capital ya que CEC tiene un interés diferenciado en FCYC (sociedad dependiente de FCC SA) y en Realia Business S.A. (a través de Soimob).

En la medida en que la operación implica, directa o indirectamente, transacción de FCC a través de FCYC (entidad bajo su control porque FCC es la accionista de control de FCYC) con Realia y dado que CEC es el accionista titular de más de un 10% de los derechos de voto de ambas entidades, esta operación tiene la consideración de vinculada para FCC en virtud de lo previsto en el art. 529 vicios LSC.

De conformidad con lo establecido en el artículo 529, duovicies, 3 de la Ley de Sociedades de Capital *“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.”*

Las operaciones vinculadas que en los últimos doce meses han realizado FCYC y Realia Business no han superado: (i) el 5% del total de las partidas del activo del balance consolidado a 31 de diciembre de 2021 ni tampoco (ii) el 2,5 % del importe anual de la cifra anual de negocios, todo ello a los efectos del artículo 529 unvículos y tercios LSC.

2. Procedimiento.

Con el objeto de valorar adecuadamente si la operación es justa y razonable desde el punto de vista de FCC y de sus accionistas minoritarios distintos de las partes vinculadas, la Comisión de Auditoría y Control ha analizado:

- el Informe sobre Precios de Transferencia, elaborado por el Departamento Fiscal de FCC
- NOTA PARA LA COMISIÓN AUDITORIA Y EL CONSEJO DE FCC: Propuesta de operación Vinculada Acuerdo entre FCYCSA y Realia Business SA para la comercialización de Promociones Inmobiliarias (así como todos sus anexos).

De conformidad con lo señalado en el artículo 529, duovículos, 3 de la Ley de Sociedades de Capital la Comisión de Auditoría y Control ha elaborado el presente informe con la abstención de los consejeros vinculados con CEC.

Descripción de la operación

FCYC desea promover las siguientes parcelas:

- PARCELA R-10.C EN EL PATO, MÁLAGA

Construcción de 39 viviendas colectivas libres con sus respectivas plazas de garaje, trasteros y local comercial.

- PARCELA 5B EN SANT JOAN DESPÍ, BARCELONA

Construcción de 122 viviendas colectivas libres en altura, con sus respectivas plazas de garaje y trasteros.

- PARCELA RC 2A EN TRES CANTOS, MADRID

Construcción de 74 viviendas colectivas libres en altura, con sus respectivas plazas de garaje y trasteros.

- PARCELA RU17 EN TRES CANTOS, MADRID

Construcción de 61 viviendas unifamiliares libres y plazas de garaje.

FCYC ya tiene contratada a REALIA la gestión y comercialización de diversas promociones en Tres Cantos, Sant Joan Despí y Málaga. Todas estas operaciones vinculadas ya han sido autorizadas por la Comisión.

Con respecto a tales contratos éstos comprenden los siguientes servicios tendentes a la venta y entrega de las unidades inmobiliarias de las diversas promociones, en el más breve plazo y en las mejores condiciones posibles, labores de marketing, atención personalizada a clientes, presencial y telefónica, gestión de aplicaciones informáticas para registrar los contactos por visitas, correos electrónicos y llamadas telefónicas de los clientes con las medidas de seguridad legalmente exigibles (protección de datos y prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo) elaboración y presentación de estudios de mercado de la zona e información de la competencia, asesorando sobre las acciones que

sea necesario acometer y asistencia continua en las gestiones de coordinación con los clientes, desde el momento de la firma del contrato de arras, hasta la toma de posesión de la finca.

Los honorarios por dichos servicios serán de un dos por ciento (2%), más el IVA correspondiente, del precio neto de venta de cada unidad inmobiliaria entendiéndose por tal el precio de venta que figure en el contrato privado de compraventa, impuestos y gastos excluidos.

Dichos honorarios se satisfarán en tres tramos:

- 30.000€ correspondientes a los trabajos preparatorios de la comercialización, que se devengarán a partes iguales, con la firma del contrato, con la conformidad del Proyecto de Ejecución y con la obtención de la licencia de obras.
- 70% a la firma del contrato privado de compraventa (deducidos los importes comentados en el párrafo anterior) y
- 30% a la firma de la escritura pública de compraventa.

Toda vez que el fin último de la comercialización es la entrega de las unidades a los clientes, se acuerda que los honorarios abonados a Realia a la firma del contrato privado de compraventa sobre operaciones que finalmente no lleguen a escriturarse por causas que no sean imputables a FCYC deberán ser restituidas. Dicha restitución no afectará a los honorarios correspondientes a los trabajos preparatorios (30.000 €), que no están sujetos a regularización ni a devolución.

A estos efectos el departamento fiscal de FCC ha emitido informe de precios de transferencia. Se ha procedido a analizar los principales riesgos que se derivan de la transacción vinculada según figuran en el citado informe del Departamento Fiscal.

La operación puede considerarse adecuada al interés de FCC dado que:

- 1ª. La remuneración pactada en los borradores de contratos analizados cumplen, a priori, con el principio de valoración a mercado, exigido por el artículo 18 de la LIS.
- 2ª. Los comparables internos utilizados permiten determinar con precisión dicho cumplimiento en el caso del contrato de comercialización analizado.

3. Interés social para FCC.

Se considera que la operación propuesta es buena para FCC porque la operación propuesta permitirá, seguir consolidando una división inmobiliaria que unifique la totalidad de la actividad y aflorar un mayor valor del negocio inmobiliario del Grupo FCC, unificándola en una misma área de negocio, con mayor eficiencia de gestión, fortaleza combinada de actividades y aprovechamiento de oportunidades inmobiliarias.

4. Informe de la Comisión de Auditoría y Control.

A la vista de lo anterior y una vez analizada la propuesta y el informe emitido, la Comisión de Auditoría y Control considera que la operación presentada es justa y razonable desde

el punto de vista de la sociedad y de sus accionistas, realizada en condiciones de mercado y favorable para la compañía.

Por ello, la Comisión de Auditoría y Control informa favorablemente al Consejo de Administración la aprobación de la propuesta consistente en la firma de diversos contratos de comercialización entre FCYCSA y REALIA BUSINESS SA en las parcelas R-10.C en El Pato (Málaga), 5B en Sant Joan Despí (Barcelona) y RC2A y RU 17 en Tres Cantos (Madrid) con arreglo a las condiciones económicas reseñadas anteriormente y que habrán de suscribirse.

Madrid, 24 de octubre de 2023

Anexo nº 2 al acta de la CAC de FCC del 24-10-2023

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

Sociedad: FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A. (“FCC”)

Descripción de la operación: Acuerdo entre FCYC S.A. y Realia Business S.A. para la Gestión de Promociones Inmobiliarias

Las características de la operación vinculada a analizar se resumen a continuación:

1. Carácter vinculado de la operación.

FCC SA es una sociedad española cotizada en España cuyo accionista de control es Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. (“CEC”). Al estar cotizada FCC SA se sujeta a la normativa de la Ley de Sociedades de Capital sobre operaciones vinculadas.

FCC SA ostenta el control de FCYC SA, sociedad participada en un 80,03% por FCC SA y 19,97% Soimob (100% CEC).

Realia Business SA está participada indirectamente en un 53,911% por FCCSA a través de FCYC y un 23,229% por Soimob (100% CEC). Es una sociedad española cuya actividad consiste en promover desarrollos inmobiliarios. FCC SA ostenta de manera indirecta el control de Realia Business SA (a través de FCYC SA).

La operación se sujeta al régimen de operaciones vinculadas al tratarse de una operación entre sociedades del mismo grupo y no resultar de aplicación la excepción del art. 529 vicios apartados 2 y 3 de la Ley de Sociedades de Capital ya que CEC tiene un interés diferenciado en FCYC (sociedad dependiente de FCC SA) y en Realia Business S.A. (a través de Soimob).

En la medida en que la operación implica, directa o indirectamente, transacción de FCC a través de FCYC (entidad bajo su control porque FCC es la accionista de control de FCYC) con Realia y dado que CEC es el accionista titular de más de un 10% de los derechos de voto de ambas entidades, esta operación tiene la consideración de vinculada para FCC en virtud de lo previsto en el art. 529 vicios LSC.

De conformidad con lo establecido en el artículo 529, duovicies, 3 de la Ley de Sociedades de Capital *“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.”*

Las operaciones vinculadas que en los últimos doce meses han realizado FCYC y Realia Business no han superado: (i) el 5% del total de las partidas del activo del balance consolidado a 31 de diciembre de 2021 ni tampoco (ii) el 2,5 % del importe anual de la cifra anual de negocios, todo ello a los efectos del artículo 529 unvicies y tervicies LSC.

2. Procedimiento.

Con el objeto de valorar adecuadamente si la operación es justa y razonable desde el punto de vista de FCC y de sus accionistas minoritarios distintos de las partes vinculadas, la Comisión de Auditoría y Control ha analizado:

- el Informe sobre Precios de Transferencia, elaborado por el Departamento Fiscal de FCC.
- NOTA PARA LA COMISIÓN AUDITORIA Y EL CONSEJO DE FCC: Propuesta de operación Vinculada Acuerdo entre FCYCSA y Realia Business SA para la gestión de Promociones Inmobiliarias (así como todos sus anexos).

De conformidad con lo señalado en el artículo 529, duovicies, 3 de la Ley de Sociedades de Capital la Comisión de Auditoría y Control ha elaborado el presente informe con la abstención de los consejeros vinculados con CEC.

Descripción de la operación

FCYC desea promover las siguientes parcelas:

- PARCELA 5B EN SANT JOAN DESPÍ, BARCELONA

Construcción de 122 viviendas colectivas libres en altura, con sus respectivas plazas de garaje y trasteros.

- PARCELA RC2A EN TRES CANTOS, MADRID

Construcción de 74 viviendas colectivas libres en altura, con sus respectivas plazas de garaje y trasteros.

- PARCELA RU17 EN TRES CANTOS, MADRID

Construcción de 61 viviendas unifamiliares libres y plazas de garaje.

- PARCELA VPPL 2.2 EN TRES CANTOS, MADRID

Construcción de 261 viviendas de protección pública con precio limitado (VPPL) en altura, con sus respectivas plazas de garaje y trasteros.

FCYC ya tiene contratada a REALIA la gestión y comercialización de diversas promociones en Tres Cantos y Sant Joan Despí. Todas ellas operaciones vinculadas que han sido autorizadas por la Comisión.

En este marco de colaboración FCYC y REALIA están interesadas en firmar los respectivos contratos de gestión de las dos promociones mencionadas, que comprenden los servicios habituales y que se enumeran de nuevo a modo informativo:

- Asistencia Técnica a la Promoción (Planificación de los trabajos; asesoramiento, supervisión y coordinación de los proyectos; seguimiento de las Obras en cuanto a mediciones, documentación, licitación, control de obra, trabajos, costes, plazos, calidad y demás actividades hasta la recepción de la obra; a partir de entonces coordinación de

garantías, repasos, coordinación en la emisión del Certificado de final de obra y de calificación energética).

Coordinación y Asesoramiento para tramitación de los distintos expedientes ante la Administración correspondiente (licencias de obras mayores, declaración responsable y/o licencias de primera ocupación para las respectivas promociones inmobiliarias, licencias de apertura de piscina en su caso, licencias de apertura de garaje y licencias de vado).

Preparación jurídica y de seguros (asesoramiento en la redacción o supervisión de documentos jurídicos relacionados con la promoción inmobiliaria, elaboración de las bases de los concursos para la selección de los distintos agentes que intervienen en el proceso edificatorio, redacción y negociación de los contratos con cada uno de los citados agentes, preparación de la Escritura de Declaración de Obra Nueva en Construcción y División Horizontal y del Acta de Terminación de Obra, presentación en el registro de la propiedad, pólizas de seguros, de responsabilidad civil y decenal, constitución de la comunidad de propietarios y redacción de sus reglamentos de régimen interior y cualesquiera otros reglamentos específicos de funcionamiento de servicios).

Servicios de postventa (gestión de las incidencias comunicadas por los compradores).

Los Honorarios que se proponen acordar son fijos y se hallan en función del presupuesto cerrado de cada una de las obras de construcción de las promociones inmobiliarias y con arreglo a los siguientes porcentajes:

5,5% cuando el presupuesto cerrado de la obra sea inferior a 5.000.000€ (Cinco Millones de euros);

5% cuando el presupuesto cerrado de la obra se sitúe entre los 5.000.001€ (Cinco Millones Uno de euros) y los 10.000.000€ (Diez Millones de euros);

4% cuando el presupuesto cerrado de la obra sea superior a 10.000.000€ (Diez Millones de euros).

Dichos honorarios se pagarán por hitos, concretamente:

30%, más el IVA correspondiente, en los siguientes hitos:

- 10% a la firma del presente contrato

- 10% a la conformidad por el Promotor del Proyecto de Ejecución de la Promoción Inmobiliaria

- 10% a la obtención de la licencia de obras de la Promoción Inmobiliaria.

60%, más el IVA correspondiente, en pagos mensuales, iguales y consecutivos, a partir del mes en el que se inicie la obra de construcción de la Promoción Inmobiliaria (entendiendo por tal la firma del acta de replanteo general) hasta finalización de la obra (entendiendo por tal la firma del acta final de obra).

10%, más el IVA correspondiente, en la fecha en la que se cumplan tres meses desde la obtención de la licencia de primera ocupación.

A estos efectos el departamento fiscal de FCC ha emitido informe de precios de transferencia. Se ha procedido a analizar los principales riesgos que se derivan de la transacción vinculada según figuran en el citado informe del Departamento Fiscal.

La operación puede considerarse adecuada al interés de FCC dado que:

- 1) Con base en el análisis de precios de transferencia realizado, la remuneración propuesta para la prestación de servicios de gestión de la promoción inmobiliaria de las parcelas 5B, RC2A, RU17 y VPPL 2.2 entre FCyC y REALIA es acorde con el principio de plena competencia.
- 2) La conclusión anterior se alcanza a través de la aplicación de la metodología del precio libre comparable, al existir ofertas de terceros independientes para la prestación servicios comparables a los analizados en este informe.
- 3) Dicha conclusión es coherente, además, con la alcanzada por Baker McKenzie en el año 2018, al analizar una propuesta de operación vinculada entre FCyC y REALIA consistente en la prestación de servicios similares de gestión de promoción inmobiliaria y con la misma fórmula de remuneración que la analizada en este informe.

3. Interés social para FCC.

Se considera que la operación propuesta es buena para FCC porque la operación propuesta permitirá, seguir consolidando una división inmobiliaria que unifique la totalidad de la actividad y aflorar un mayor valor del negocio inmobiliario del Grupo FCC, unificándola en una misma área de negocio, con mayor eficiencia de gestión, fortaleza combinada de actividades y aprovechamiento de oportunidades inmobiliarias.

4. Informe de la Comisión de Auditoría y Control.

A la vista de lo anterior y una vez analizada la propuesta y el informe emitido, la Comisión de Auditoría y Control considera que la operación presentada es justa y razonable desde el punto de vista de la sociedad y de sus accionistas, realizada en condiciones de mercado y favorable para la compañía.

Por ello, la Comisión de Auditoría y Control informa favorablemente al Consejo de Administración la aprobación de la propuesta consistente en la firma de diversos contratos de gestión en exclusiva entre FCYCSA y REALIA BUSINESS SA en las parcelas 5B en Sant Joan Despí (Barcelona) y RC2A, RU 17 y VPPL 2.2 en Tres Cantos (Madrid) con arreglo a las condiciones económicas reseñadas anteriormente y que habrán de suscribirse.

Madrid, 24 de octubre de 2023

INFORME PREVIO DE LA COMISIÓN DE AUDITORIA Y CONTROL SOBRE UNA OPERACIÓN VINCULADA A SOMETER A LA APROBACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 529 DUOVICIES. 3 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL.

Contratantes: REALIA BUSINESS, S.A.
FCC CONSTRUCCIÓN, S.A.

Objeto: Contrato de ejecución de obra por importe de 19.850.963,86 euros.

Proyecto: Ejecución de 113 viviendas, garajes, trasteros y zonas deportivas. Fase 3 de PP41 "Campo del Ángel" – Parcela 24 de la Av. Doctor Marañón, 12, Alcalá de Henares (Madrid).

De conformidad con lo establecido en el artículo 529, duovicies.3, *"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."*

FCC CONSTRUCCIÓN, S.A. ("**FCC Co**") es filial de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. ("**FCC**") que a su vez es accionista significativo indirecto de REALIA BUSINESS, S.A. ("**Realia**") a través de FCyC, S.A. ("**FCyC**"). Dado que el accionista de control de FCC, Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. ("**CEC**") tiene intereses en Realia a través de FCyC (que está participada por Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U., filial de CEC), ha de considerarse que se trata de una operación vinculada a la que, en consecuencia, resulta aplicable el régimen de operaciones vinculadas previsto en el Capítulo VII bis de la LSC y en el artículo 24 del Reglamento del Consejo de Administración de FCC.

FCC Co ha llevado a cabo las dos primeras fases de construcción sobre la parcela de Alcalá de Henares (Madrid), situada en la Avenida del Doctor Marañón, nº 12 de esa ciudad, propiedad de Realia, en las que se han construido 196 viviendas, con sus correspondientes trasteros, 4 locales comerciales y 466 plazas de aparcamiento, con una edificabilidad residencial de 26.516 metros cuadrados. La primera fase se entregó en el ejercicio 2022 y la segunda está previsto que se entregue en el segundo semestre de 2023 (se espera la firma del certificado de fin de obra le día 9 de junio de 2023).

En el mes de octubre de 2022, Realia inició un concurso para la adjudicación de estos contratos de ejecución de obra, a partir del mes de febrero de 2023. FCC Co ha participado en este concurso, presentando una oferta muy completa que incluía todos los costes de explotación, tal y como se hubiera preparado para cualquier otra oferta con terceros, y teniendo en cuenta las sinergias y ventajas resultantes de haber resultado la entidad adjudicataria en la primera y segunda fases.

La tercera fase consiste en una obra de nueva planta compuesta por 113 viviendas, con sus correspondientes trasteros, un local comercial y 141 plazas de aparcamiento, con una edificabilidad residencial de 15.920 metros cuadrados. Se ha obtenido ya la correspondiente licencia de obras.

La tercera fase ha sido también adjudicada a FCC Co. El hecho de haber ejecutado las fases 1 y 2 ha puesto a FCC Co en una posición de ventaja en la referida licitación, como consecuencia de

los conocimientos adquiridos en las fases anteriores que han permitido, por ejemplo, incluir en la oferta las gestiones con la policía y los servicios públicos y mejorar la coordinación con compañías suministradoras de servicios. Además, FCC Co ha presentado su oferta teniendo en cuenta, además de la experiencia adquirida en la ejecución de las dos fases anteriores y la preparación del equipo para ejecutar la obra (ya implantados en la obra al tratarse de la tercera fase), las ofertas recibidas de los subcontratistas, así como el plazo de 22 meses para ejecutar la obra.

En este sentido, la Comisión de Auditoría y Control considera que el contrato de ejecución de obra refuerza esta área del negocio de FCC Co, recibiendo a su vez en contraprestación una remuneración por importe cerrado de 19.850.963,86€, precio que puede considerarse de mercado y acorde a los principios de libre competencia.

La Comisión de Auditoría y Control considera que la suscripción de este contrato es una operación justa y razonable desde el punto de vista de la Sociedad y de todos sus accionistas.

Todas estas razones aseguran, a juicio de esta Comisión, que la operación se vaya a realizar en condiciones de mercado para la compañía, así como para los accionistas que no sean partes vinculadas.

Se propone:

Autorizar la suscripción con REALIA del contrato de ejecución de obra de la tercera fase de construcción del conjunto inmobiliario situado en la Avenida del Doctor Marañón, número 12, Madrid, parcela titularidad de REALIA, por un importe total de DECINUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES EUROS CON OCHENTA Y SEIS CÉNTIMOS (19.850.963,86 €).

Madrid, 14 de junio de 2023

Anexo nº 3 al acta de la CAC de FCC del 24-10-2023

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

Sociedad: FCC, S.A. (“FCC”).

Descripción de la operación vinculada: Autorizar, dentro del marco de la “Operación Flores”:

- la venta por parte del Grupo FCC Environment (UK) Ltd (“FCC E UK”), sociedad filial de FCC, de los vertederos que ésta gestiona en Reino Unido, tanto los cerrados, como los vertederos activos según se vayan cerrando (los “Activos”), a favor de FCC Real Estate (UK) Ltd (“FCC RE UK”), sociedad filial de FCyC, S.A. (“FCyC”) mediante la celebración de varios contratos de compraventa denominados “APA1”, “APA2” para los vertederos cerrados, y “APA3” para los vertederos activos, por un importe máximo, respectivamente, de GBP 3,47 millones para el bloque 1 (APA1), y de GBP -63,23 millones para el bloque 2 (APA2) por la existencia de provisiones vinculadas a pasivos asociados (la “Operación de Compraventa”);
- la celebración de un contrato de operación y mantenimiento (O&M) sobre los Activos incluidos en los APA1 y APA2 entre, de un lado, FCC Recycling (UK) Ltd (“FCC R UK”), sociedad filial de FCC, como contratista encargado de la gestión, operación y mantenimiento de los Activos y, de otro lado, FCC RE UK, sociedad filial de FCyC, como empleador o cliente (el “Contrato O&M”); y
- el otorgamiento de una garantía personal por parte de FCC, como garante, en favor de la sociedad filial de FCyC, FCC RE UK (como beneficiaria), por los riesgos inherentes a los Activos objeto de la Operación de Compraventa, por un importe máximo de 30.000.000 euros (la “Garantía Personal de FCC”).

(conjuntamente, las “Operaciones”).

1. Carácter vinculado de las Operaciones

FCyC es una sociedad anónima española constituida en el año 1992, cuya actividad consiste, principalmente, en la promoción de viviendas y alquiler de oficinas. FCyC está participada al 80,03% por FCC (junto con sus sociedades dependientes, el “Grupo FCC”) por lo que está integrada en el grupo empresarial que encabeza FCC, que pertenece a su vez al grupo cuya sociedad cabecera es Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. (“CEC”), accionista mayoritario de FCC en tanto posee a la fecha de presente informe, directa e indirectamente, el 66,45% del capital social de FCC. Adicionalmente, CEC es titular, a través de Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U. (“Soimob”), del 19,97% del capital social de FCyC.

A este respecto, a tenor del artículo 529 vicies, apartado 3, del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “LSC”), al que se remite el artículo 24 del Reglamento del Consejo de Administración de FCC, ha de entenderse que es operación vinculada la realizada por una sociedad cotizada con una sociedad dependiente cuando en ésta tenga intereses una parte vinculada a la sociedad cotizada.

De este modo, en la medida en que:

- (a) la Operación de Compraventa se concreta en las compraventas a realizar entre, de un lado, FCC E UK (sociedad filial de FCC que actúa como vendedora de los Activos) y, de otro lado, FCC RE UK, sociedad filial de FCyC que actúa como compradora, en la que en consecuencia tiene intereses indirectamente CEC, accionista de control de FCC,
- (b) el Contrato O&M se lleva a cabo entre, de un lado, FCC R UK (sociedad filial de FCC) y, de otro lado, FCC RE UK, sociedad filial de FCyC en la que en consecuencia tiene intereses indirectamente CEC, accionista de control de FCC, y
- (c) la Garantía Personal de FCC se lleva a cabo entre, de un lado, FCC y, de otro lado, FCC RE UK, sociedad filial de FCyC en la que en consecuencia tiene intereses indirectamente CEC, accionista de control de FCC,

ha de considerarse que se trata de una operación vinculada a la que, en consecuencia, resulta aplicable el régimen de operaciones vinculadas previsto en el Capítulo VII bis de la LSC y en el artículo 24 del Reglamento del Consejo de Administración de FCC.

2. Procedimiento

Toda vez que el importe total de las Operaciones de conformidad con la normativa aplicable a las operaciones vinculadas, no hace superar el umbral del 10% del total de las partidas del activo a 31 de diciembre de 2022 según el último balance anual consolidado aprobado por la Junta General de FCC (que asciende a más de 15.282 millones de euros), sobre la base de lo previsto en el artículo 529 apartado 1 duovicies de la LSC y en el artículo 24.3 del Reglamento Consejo de Administración de FCC, la competencia para la aprobación de la Operación corresponderá al Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Auditoría y Control.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 529 duovicies apartado 3 de la LSC, en el artículo 40, apartado 4, letra g), de los Estatutos Sociales de FCC y en los artículos 24, apartado 4, y 37, apartado 4, letra j), del Reglamento del Consejo de Administración de FCC, la Comisión de Auditoría y Control de FCC elabora el presente informe dirigido al Consejo de Administración a los efectos de evaluar si las Operaciones que se proponen son justas y razonables tanto desde el punto de vista de la Sociedad, como de sus accionistas distintos de CEC, así como a los efectos de dar cuenta de los presupuestos en que se basa la evaluación y de los métodos utilizados.

En orden a la emisión del presente informe y con el objeto de valorar adecuadamente si las Operaciones son justas y razonables desde el punto de vista de FCC y de sus

accionistas distintos de CEC, la Comisión de Auditoría y Control ha tomado en consideración la presentación preparada por FCC Servicios Medio Ambiente Holding, S.A., sociedad filial de FCC, con fecha octubre de 2023 y denominación «*Carve Out Vertederos Reino Unido*» incluyendo los informes referidos en ésta que se identifican a continuación:

- Informe de tasación sobre los Activos de fecha 12 de septiembre de 2023 preparado por un experto independiente (Cartes Jonas).
- Informe de Deloitte de fecha 23 de octubre de 2023 para asegurar que el precio acordado en el Contrato O&M es de mercado.

Finalmente, se deja expresa constancia de que el miembro de la Comisión de Auditoría y Control D. Juan Rodríguez Torres, consejero dominical vinculado a CEC, se ha abstenido de participar en la elaboración y aprobación del presente informe.

3. Análisis y valoración de la Operaciones

La formalización de las Operaciones puede considerarse justa y razonable para la Sociedad y para sus accionistas distintos de CEC sobre la base de las siguientes consideraciones:

- Las Operaciones y, en concreto, la Operación de Compraventa permiten a FCC enajenar los Activos. De este modo, dado que la Operación de Compraventa era una condición previa para el cierre de la Operación Flores, las Operaciones facilitan la entrada de un inversor (CPP Investments) en el capital social de la sociedad filial de FCC, FCC Servicios Medio Ambiente Holding, S.A.

Además, la Operación de Compraventa también permite a FCC reforzar la posición financiera de su sociedad filial FCC E UK, obtener recursos adicionales para llevar a cabo eventuales operaciones corporativas y continuar con el desarrollo de su actividad ordinaria.

A su vez, a la vista del informe de tasación sobre los Activos de fecha 12 de septiembre de 2023 preparado por un experto independiente (Cartes Jonas), puede considerarse que el precio obtenido por la Operación de Compraventa es razonable y adecuado.

- Asimismo, la razonabilidad para FCC radicaría en que, de un lado, permiten a FCC Servicios Medio Ambiente Holding, S.A. enajenar los Activos y sacarlos fuera de su perímetro y, de otro lado, conservar los Activos dentro del grupo FCC (a través de su sociedad filial FCC RE UK).
- En relación con la remuneración acordada en el Contrato O&M, el informe de Deloitte de fecha 23 de octubre de 2023 concluye que el precio acordado es de mercado y en condiciones de libre competencia.
- En relación con la Garantía Personal de FCC respecto de las obligaciones asumidas por su sociedad filial FCC E UK en virtud de la Operación de Compraventa de los

Activos, cabe señalar que este tipo de garantías matriz-filial son estándar en este tipo de operaciones.

4. Informe del Comisión de Auditoría y Control

Por todo lo expuesto, la Comisión de Auditoría y Control considera que las Operaciones analizadas, que se formalizarían en condiciones de mercado, son justas y razonables desde el punto de vista de FCC y de sus accionistas distintos de CEC.

Sobre esa base, la Comisión de Auditoría y Control informa favorablemente al Consejo de Administración sobre las Operaciones.

Madrid, 24 de octubre de 2023.