



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

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

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

De conformidad con lo establecido en el Artículo 529 del Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (“LSC”), la Sociedad informa de la aprobación, por parte del Consejo de Administración, en su reunión de fecha 14 de junio de 2023, de una operación vinculada, consistente en la adjudicación por parte de la Sociedad. de las obras de construcción de la Fase III de la promoción de la parcela sita en la calle Doctor Marañón nº 12 de Alcalá de Henares, a FCC Construcción, S.A., filial de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., accionista de referencia de REALIA, por un precio de DIECINUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL NOVECIENTOS SESENTAY TRES EUROS CON OCHENTA Y SEIS CENTIMOS (19.850.963,86 €), que está previsto se formalice el día de 16 de junio de 2023.

La información necesaria para valorar si esta operación es justa y razonable desde el punto de vista de la sociedad y de los accionistas que no sean partes vinculadas, consta en el informe favorable emitido por el Comité de Auditoría y Control, el 14 de junio de 2023, que se adjunta como Anexo.

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

Madrid, 14 de junio de 2023.

El Secretario del Consejo de Administración.

D. Jesús Rodrigo Fernández.

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

I – JUSTIFICACIÓN DEL INFORME

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

II – DATOS DE LA OPERACIÓN

Parte vinculada:	FCC Construcción, S.A (“ FCC Co ”), filial de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.
Relación con la Sociedad:	FCC es accionista significativo indirecto de REALIA, a través de su participada FCyC, S.A.
Naturaleza de la operación:	Contrato de ejecución de obra por importe de 19.850.963,86 euros.
Fecha:	26 de mayo de 2023.

III – OPERACIÓN PROPUESTA

Realia Business, S.A. (la **“Sociedad”** o la **“Compañía”**) es propietaria de una parcela en Alcalá de Henares (Madrid), situada en la Avenida del Doctor Marañón, nº 12 de esa ciudad, en la que tiene previsto promover la construcción de un conjunto inmobiliario a desarrollar en tres fases.

Con anterioridad se han desarrollado sobre la misma parcela las dos primeras fases de esta promoción, en las que se han construido 196 viviendas, con sus correspondientes trastero, 4 locales comerciales y 466 plazas de aparcamiento, con una edificabilidad residencial de 26.516 m². La promoción se ha dotado, hasta la fecha, de piscina, dos pistas de pádel, local comunitario, de conserjería, áreas ajardinadas, y zonas de juegos infantiles. Ambas fases han sido construidas por FCC Construcción, S.A. La primera fase se entregó en el ejercicio 2022 y la segunda está previsto que se entregue en el segundo semestre de 2023.

La tercera fase de 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 m². Se datará esta tercera fase con zonas ajardinadas y juegos infantiles, así como con un segundo local comunitario. Se ha obtenido ya la correspondiente licencia de obras.

El importe de las obras a adjudicar excede del 2,5% de la cifra de negocio de las últimas cuentas anuales consolidadas de la Sociedad.

Conforme a la práctica habitual de la Compañía, se ha abierto un período de licitación en el mes de octubre de 2022, entre sociedades constructoras de reconocida solvencia y probada experiencia, al que fueron invitadas cuatro (4) constructoras, entre las que se encuentra la sociedad FCC Construcción, S.A., filial de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., accionista de referencia de REALIA. Todas

estas sociedades han trabajado o están trabajando en la actualidad con la compañía, y admiten el modelo de contrato de REALIA a precio cerrado de la obra. Adicionalmente todas ellas cuentan, a juicio de los servicios técnicos de REALIA, con capacidad para llevar a cabo los trabajos, y con reconocida solvencia, máxime en momentos como estos de falta de suministros y materiales y elevada inflación en los precios de los mismos.

Con las cuatro ofertas recibidas se verificó el proceso de homogeneización, para corregir errores detectados en las mediciones y partidas no incluidas, para elaborar el cuadro de ofertas homogeneizadas. Tras mantener reuniones técnicas con los ofertantes, y facilitarles nueva documentación, derivada de pequeños ajustes en el proyecto, y tras sucesivas rondas de ofertas y homogeneizaciones, se han obtenido cuatro ofertas finales, cuyos precios son acordes con los precios de mercado, considerando la ubicación y resto de circunstancias de la obra.

De las ofertas recibidas se propone desechar la más baja de las presentadas, dado que, además, la empresa ha puesto algunos condicionantes en caso de iniciar las obras de manera simultánea a la finalización de la fase 2, lo cual podría alterar la programación de la promoción y el cumplimiento de los plazos de entrega de las viviendas. Además, el equipo propuesto por la constructora carece de experiencia en la localidad, lo que podría retrasar la legalización de la obra.

Se propone igualmente desechar la oferta más alta, además de por ofertar un precio superior, por manifestar que no pueden iniciar las obras hasta el mes de septiembre.

De todas las ofertas recibidas, la oferta de FCC Construcción, aun siendo el precio ofertado un 1% superior a la media de todas ellas, presenta los siguientes valores añadidos:

- El haber ejecutado las fases 1 y 2 (actualmente esta última en proceso de finalización) por lo que la continuidad del equipo de obra de las fases 1 y 2 garantiza un gran conocimiento de la obra a ejecutar.
- El conocimiento por parte de los equipos de obra de FCC de los requisitos municipales en lo relativo a horarios, cortes de calles, acopios de materiales... facilitará la gestión con la policía y los servicios públicos.
- La coordinación de FCC, por la ejecución de las fases anteriores, con las compañías suministradores de servicios (agua, electricidad, gas, telecomunicaciones).
- La posibilidad de iniciar obras con carácter inmediato, aprovechando el periodo estival para la fase de movimiento de tierras antes del periodo de lluvias.
- La simultaneidad de la obra de la fase 3 con el periodo de posventa de la fase 2, presupone una mejor atención a los compradores de dicha fase 2, reduciendo los tiempos de ejecución de repasos, y mejorando la atención a los clientes.
- El que toda la obra de edificación de las tres fases se adjudique a un único constructor, facilita la gestión de la reclamación de las futuras incidencias que pudieran surgir.

El Contrato de obra a suscribir con esta sociedad responde al modelo general utilizado por REALIA para la contratación de todas sus obras, a precio cerrado.

IV – EVALUACIÓN DE LA OPERACIÓN

El Comité de Auditoría y Control considera, por las razones expuestas, que la adjudicación a FCC Construcción es una operación justa y razonable desde el punto de vista de la Sociedad y de todos sus accionistas. Para ello, se basa en el resultado de la licitación de la obra realizada, entre constructoras de reconocido prestigio, que han presentado sus mejores ofertas a precios competitivos, y las razones adicionales que han quedado reseñadas anteriormente. Todo ello asegura, a juicio de este Comité, que la operación se esté realizando en condiciones de mercado y favorables para la Compañía y para los accionistas que no sean partes vinculadas.

En consecuencia, el Comité de Auditoría y Control informa favorablemente al Consejo de Administración la aprobación de la propuesta de adjudicación a FCC Construcción, de las obras de ejecución de la promoción PARQUE DEL ENSANCHE FASE 3 (113 VIV), por un precio de DIECINUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES EUROS CON OCHENTA Y SEIS CENTIMOS (19.850.963,86 €).

Madrid, 14 de junio de 2023.