

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente**

FCYC, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024



The better the question.
The better the answer.
The better the world works.



Shape the future
with confidence

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de FCYC, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de FCYC, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de Existencias

Descripción La Sociedad tiene registrados en el balance de situación a 31 de diciembre de 2024 "Existencias" por importe de 385.796 miles de euros correspondientes a terrenos y solares, así como promociones en curso e inmuebles terminados que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

Al cierre del ejercicio, la Dirección de la Sociedad determina el valor razonable utilizando para ello las valoraciones realizadas por expertos independientes de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). La determinación de estos valores requiere la realización de estimaciones complejas que conllevan la aplicación de juicios para el establecimiento de las hipótesis consideradas por parte de los expertos independientes.

Hemos considerado esta área como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría debido a la significatividad de los importes involucrados y a la alta sensibilidad que presentan los análisis realizados con respecto a los cambios en las hipótesis consideradas en las valoraciones como, por ejemplo, los costes y periodos de urbanización, construcción y comercialización utilizados para estimar los flujos futuros asociados a los suelos en los cálculos para las existencias inmobiliarias.

La información relativa a las normas de valoración aplicadas a las existencias de bienes inmobiliarios se encuentra recogida en la Nota 4.e) de la memoria adjunta, y la relativa a las metodologías y las principales hipótesis empleadas en las valoraciones en la Nota 8.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- ▶ Entendimiento del proceso establecido por la Dirección de la Sociedad para identificar indicios de deterioro y determinar el importe recuperable de los elementos de "Existencias".
- ▶ Revisión de los modelos de valoración utilizados por los expertos independientes para la determinación de los importes recuperables, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo, para una muestra de las valoraciones realizadas, la coherencia matemática de los modelos y la evaluación de la razonabilidad de las tasas de descuento, los costes y periodos de urbanización, construcción y comercialización utilizados para estimar los flujos futuros asociados a los suelos, así como de los análisis de sensibilidad realizados por los expertos independientes, incluyendo la realización de procedimientos de contraste sobre los valores si fuera necesario.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Valoración de participaciones con empresas de grupo y asociadas

Descripción La Sociedad tiene registradas en el epígrafe "Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo" del balance de situación a 31 de diciembre de 2024 participaciones en empresas del grupo y asociadas por importe de 1.050.451 miles de euros.

La Dirección de la Sociedad evalúa, al menos al cierre de cada ejercicio, la existencia de indicios de deterioro y efectúa las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable, siendo el importe de la corrección valorativa la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable. La determinación del importe recuperable toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

Hemos considerado esta área como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría debido a que la determinación del importe recuperable de las mencionadas inversiones requiere la realización de estimaciones, lo que conlleva la aplicación de juicios significativas por parte de la Dirección de la Sociedad sobre los activos inmobiliarios que poseen las sociedades participadas, así como a la relevancia de los importes involucrados.

La información relativa a las normas de valoración aplicadas y los desgloses correspondientes se encuentra recogida en las Notas 4.d) y 6 de la memoria adjunta.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- ▶ Entendimiento del proceso establecido por la Dirección de la Sociedad para identificar indicios de deterioro y determinar el importe recuperable de las participaciones en empresas del grupo y asociadas.
- ▶ Revisión del análisis realizado por la Dirección de la Sociedad para la identificación de indicios de deterioro de las participaciones en empresas del grupo y asociadas.
- ▶ Revisión, en colaboración con nuestros especialistas, y para una muestra de activos, de las valoraciones realizadas por el experto independiente contratado por la Dirección de la Sociedad en relación con los activos inmobiliarios que poseen las sociedades participadas, a efectos de determinar el importe recuperable de las mismas, evaluando la razonabilidad de la metodología, hipótesis e información utilizadas para su valoración.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.



Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- ▶ Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- ▶ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Este informe se corresponde con el
sello distintivo nº 01/25/07980
emitido por el Instituto de Censores
Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº S0530)

51076942Z ALFONSO
FERNANDO BALEA
(A: B78970506)

Digitally signed by 51076942Z ALFONSO
FERNANDO BALEA (A: B78970506)
DN: cn=51076942Z ALFONSO FERNANDO
BALEA (A: B78970506), c=ES,
o=ERNST&YOUNG, S. L. ou=ASSURANCE,
email=alfonso.balealopez@es.ey.com
Date: 2025.03.31 19:33:42 +02'00'

Alfonso Balea López
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº 20970)

31 de marzo de 2025

FCYC, S.A. BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(en euros)

ACTIVO	Notas Memoria	31/12/2024	31/12/2023
ACTIVO NO CORRIENTE		1.057.318.549	985.152.080
Inmovilizado intangible	Nota 5.1	550	1.283
Inmovilizado material	Nota 5.2	7.139	10.631
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	Nota 6	1.050.451.470	978.097.993
Instrumentos de patrimonio		1.050.433.482	978.097.993
Créditos a empresas		17.988	-
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 7	167.828	154.317
Activos por impuesto diferido	Nota 15.d)	6.691.562	6.887.856
ACTIVO CORRIENTE		603.149.161	409.307.497
Existencias	Nota 8	385.796.230	390.316.099
Terrenos y Solares		229.537.029	270.590.199
Promociones en curso de ciclo corto		80.031.969	55.675.797
Promociones en curso de ciclo largo		22.921.342	45.930.373
Inmuebles Terminados		52.139.976	16.068.612
Anticipos a proveedores		1.165.914	2.051.119
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 9	5.668.925	889.791
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		6.487	6.487
Clientes, empresas del Grupo y asociadas		114.805	87.250
Deudores varios		40.666	89.194
Activos por impuesto corriente	Nota 15.a)	5.467.712	-
Otros créditos con las Administraciones Publicas	Nota 15.a)	39.255	706.860
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Nota 18.b)	99.486.621	8.754.050
Créditos a empresas		99.486.621	8.754.050
Inversiones financieras a corto plazo		1.394.740	29.707
Periodificaciones corto plazo		3.335.374	954.318
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 10	107.467.272	8.363.531
TOTAL ACTIVO		1.660.467.710	1.394.459.576

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I descritos en la memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2024.

FCYC, S.A. BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas Memoria	31/12/2024	31/12/2023
FONDOS PROPIOS		1.314.212.574	1.068.962.471
Capital suscrito	Nota 11.a)	66.180.434	55.744.991
Prima de emisión	Nota 11.b)	967.634.872	778.070.315
Reservas		136.233.172	43.450.073
Reserva legal	Nota 11.c)	11.148.998	5.824.108
Reservas voluntarias	Nota 11.d)	125.084.175	37.625.965
Aportaciones de socios	Nota 11.e)	98.913.993	98.913.993
Resultado del ejercicio	Nota 3	45.250.103	92.783.099
PASIVO NO CORRIENTE		21.977.345	7.155.638
Provisiones a largo plazo	Nota 12.a)	21.912.571	7.092.064
Deudas a largo plazo		64.774	63.574
Otros pasivos financieros		64.774	63.574
PASIVO CORRIENTE		324.277.791	318.341.467
Provisiones a corto plazo	Nota 12.b)	3.679.586	2.572.674
Deudas a corto plazo		200.264.842	29.350
Deudas con entidades de crédito	Nota 13.1	200.233.467	-
Otros pasivos financieros		31.375	29.350
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Nota 13.2	59.206.746	267.471.570
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 14	61.126.617	48.267.873
Proveedores		5.007.867	2.415.713
Proveedores, empresas Grupo y asociadas		12.844.125	14.201.279
Acreeedores		2.224.125	1.383.743
Personal		804	63.154
Otras deudas con las Administraciones Publicas	Nota 15.a)	5.791.588	3.023.627
Anticipo de clientes	Nota 9	35.258.108	27.180.357
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.660.467.710	1.394.459.576

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I descritos en la memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2024.