

**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.**

Cuentas Anuales del ejercicio

terminado el 31 de diciembre de 2024

e Informe de Gestión

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

ACTIVO	Notas Memoria	31/12/2024	31/12/2023
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>1.057.318.549</b>	<b>985.152.080</b>
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
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>603.149.161</b>	<b>409.307.497</b>
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
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>1.660.467.710</b>	<b>1.394.459.576</b>

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)

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Notas Memoria</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>		<b>1.314.212.574</b>	<b>1.068.962.471</b>
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
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>21.977.345</b>	<b>7.155.638</b>
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
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>324.277.791</b>	<b>318.341.467</b>
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
Acreedores 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
Acreedores		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
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>1.660.467.710</b>	<b>1.394.459.576</b>

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. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS a 31 de diciembre de 2024 y2023

<b>CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>Notas Memoria</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>1- Importe Neto de la Cifra de Negocios</b>	Nota 16 a)	<b>140.443.060</b>	<b>79.435.023</b>
Ventas		140.008.178	79.002.682
Prestaciones de servicios		434.882	432.341
<b>2- Variación existencias de productos terminados y en curso</b>	Nota 8	<b>39.015.630</b>	<b>23.093.843</b>
<b>4- Aprovisionamientos</b>	Nota 16 c)	<b>(114.729.604)</b>	<b>(78.211.450)</b>
Consumo de mercaderías		(50.702.845)	(18.072.012)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(4.295.104)	(78.361)
Trabajos realizados por otras empresas		(70.737.303)	(46.927.673)
Deterioros de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		11.005.648	(13.133.403)
<b>5- Otros Ingresos de explotación</b>	Nota 16 b)	<b>2.206.415</b>	<b>410.506</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		2.206.415	410.506
<b>6- Gastos de Personal</b>	Nota 16 d)	<b>(1.305.355)</b>	<b>(1.217.104)</b>
Sueldos y salarios		(1.028.152)	(946.998)
Cargas sociales		(277.203)	(270.106)
<b>7- Otros gastos de Explotación</b>	Nota 16 e)	<b>(25.943.094)</b>	<b>(8.711.125)</b>
Servicios exteriores		(18.672.332)	(6.785.326)
Tributos		(6.157.052)	(1.253.098)
Pérdidas, deterioros y variación de provisiones corrientes		(1.106.912)	(655.726)
Otros gastos de gestión corriente		(6.797)	(16.975)
<b>8- Amortización de inmovilizado</b>	Nota 5	<b>(5.865)</b>	<b>(7.247)</b>
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACION</b>		<b>39.681.187</b>	<b>14.792.446</b>
<b>12-Ingresos Financieros</b>		<b>34.000.091</b>	<b>21.986.411</b>
De participaciones en instrumentos de patrimonio	Nota 16.h)	31.437.560	21.963.827
En empresas del grupo y asociadas		31.437.560	21.963.827
De valores negociables y otros instrumentos financieros		2.562.531	22.584
De empresas del grupo y asociadas	Nota 16.h)	2.145.420	-
De terceros		417.110	22.584
<b>13- Gastos Financieros</b>		<b>(11.883.196)</b>	<b>(4.083.322)</b>
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 16.i)	(9.267.047)	(4.083.322)
Por deudas con terceros		(2.616.148)	
<b>14- Variación Valor Razonable en Instrumentos Financieros</b>	Nota 16.g)	<b>-</b>	<b>59.043.806</b>
<b>B) RESULTADOS FINANCIEROS</b>		<b>22.116.895</b>	<b>76.946.895</b>
<b>C) RESULTADO ANTES IMPUESTOS (A+B)</b>		<b>61.798.082</b>	<b>91.739.341</b>
Impuesto sobre Beneficios	Nota 15.c)	(16.547.979)	1.043.758
<b>RESULTADO EJERCICIO</b>		<b>45.250.103</b>	<b>92.783.099</b>

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I descritos en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2024.

## FCYC, S.A.

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

#### A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS DEL EJERCICIO 2024 (en euros)

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	45.250.103	92.783.099
B) INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	-
C) TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)</b>	<b>45.250.103</b>	<b>92.783.099</b>

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I descritos en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2024.

## FCYC, S.A.

### B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2024 (en euros)

	Capital (Nota 11 a)	Prima de emisión (Notas 11 a) y 11 b)	Reservas (Nota 11 c) y d)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	55.744.991	778.070.315	113.140.603	29.223.463	4.258.459	980.437.832
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	92.783.099	(4.258.459)	88.524.640
Distribución resultado 2022	-	-	29.223.463	(29.223.463)	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	55.744.991	778.070.315	142.364.066	92.783.099	-	1.068.962.471
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	45.250.103	-	45.250.103
Ampliación de capital	10.435.443	189.564.557	-	-	-	200.000.000
Distribución resultado 2023	-	-	92.783.099	(92.783.099)	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b>	66.180.434	967.634.872	235.147.165	45.250.103	-	1.314.212.574

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I descritos en la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2024.

**FCYC, S.A. ESTADO FLUJOS DE EFECTIVO A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**

		2024	2023
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIV. DE EXPLOTACIÓN</b>	Notas	<b>97.356.693</b>	<b>49.932.486</b>
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		<b>61.798.082</b>	<b>91.739.342</b>
2. Ajustes del resultado		<b>(20.678.631)</b>	<b>(73.703.119)</b>
a) Amortización del inmovilizado (+)	Nota 5	5.865	7.246
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		(14.495.021)	5.048.826
c) Variación de provisiones (+/-)		15.927.419	(1.812.296)
g) Ingresos financieros (-)	Nota 16 h)	(34.000.091)	(21.986.411)
h) Gastos financieros (+)	Nota 16 i)	11.883.196	4.083.322
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	Nota 7	-	(59.043.806)
3. Cambios en el capital corriente		<b>30.304.163</b>	<b>3.947.227</b>
a) Existencias (+/-)		19.014.890	(2.370.732)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		394.434	(417.405)
c) Otros activos corrientes (+/-)		(2.381.056)	(954.318)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		13.268.895	7.689.682
e) Otros pasivos corrientes		7.000	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		<b>25.933.079</b>	<b>27.949.036</b>
a) Pagos de intereses (-)		(12.032.935)	(3.496.674)
b) Cobros de dividendos (+)		53.597.566	39.956.887
c) Cobro de intereses		1.583.026	-
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		(17.214.578)	(8.511.177)
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIV. DE INVERSIÓN</b>		<b>(185.994.590)</b>	<b>(181.213.405)</b>
6. Pagos por inversiones (-)		<b>(199.299.847)</b>	<b>(181.230.734)</b>
a) Empresas del grupo y asociadas		(197.916.848)	(117.325.920)
b) Inmovilizado intangible		-	-
c) Inmovilizado material	Nota 5	345	(5.111)
e) Otros activos financieros		(1.383.344)	(89.443.539)
g) Otros activos		-	25.543.836
7. Cobros por desinversiones (+)		<b>13.305.257</b>	<b>17.329</b>
a) Empresas del grupo y asociadas		13.300.457	-
e) Otros activos financieros		4.800	17.329
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIV. DE FINANCIACIÓN</b>		<b>187.741.638</b>	<b>129.669.177</b>
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		<b>200.000.000</b>	-
a) Emisión		200.000.000	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		<b>(12.258.362)</b>	<b>129.669.177</b>
a) Emisión		347.352.757	510.216.168
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		147.346.757	510.216.168
4. Otras deudas (+)		6.000	-
5. Deudas con entidades de crédito (+)		200.000.000	-
b) Devolución y amortización de		(359.611.119)	(380.546.990)
3) Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)		(359.606.319)	(380.527.950)
4) Otras deudas (-)		(4.800)	(19.041)
<b>E) AUM/DISMIN NETA DEL EFECTIVO EQUIV.</b>		<b>99.103.741</b>	<b>(1.611.742)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		8.363.531	9.975.273
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		107.467.272	8.363.531

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I descritos en la memoria adjunta forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2024.

# FCYC, S.A.

## Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

### 1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

La Sociedad FCyC, S.A., se constituyó en Madrid como sociedad de responsabilidad limitada con fecha 23 de marzo de 1992, y tiene su domicilio social en el Paseo de la Castellana, número 216 (Madrid). Su objeto social es:

- La construcción y ejecución de obras de carácter público y privado.
- La prestación de servicios de saneamiento, limpieza y mantenimiento, tanto a entidades de carácter público como privado.
- El estudio, promoción, asesoramiento, administración, gestión, adquisición, venta y explotación en cualquier forma de solares, terrenos, conjuntos residenciales, urbanizaciones o promociones inmobiliarias.
- El diseño, fabricación, compra, venta, suministro, importación, exportación, alquiler, mantenimiento, distribución y representación de maquinaria, herramientas, vehículos, instalaciones, materiales y equipos, mobiliario y equipamiento urbano, entendido en su más amplia acepción, así como elementos de señalización, tanto en poblaciones como en vías interurbanas de comunicación.
- Compra, venta, explotación y cesión, en cualquier forma, de patentes, modelos, marcas, licencias y demás modalidades de la propiedad industrial o intelectual.
- El diseño, investigación, desarrollo, construcción, explotación, mantenimiento y comercialización de plantas e instalaciones de tratamiento y depuración de aguas y residuos, así como la compraventa de los subproductos que se originen de dichos tratamientos, aprovechamiento, transformación y comercialización de toda clase de aguas.
- El estudio, proyecto, adquisición, cesión, enajenación, construcción, promoción, asesoramiento, administración, gestión, explotación en arrendamiento o en cualquier otra forma, de centros comerciales.
- La adquisición, cesión, enajenación, construcción, promoción, asesoramiento, administración, gestión, explotación en arrendamiento o en cualquier otra forma, de centros residenciales geriátricos.
- La investigación y aprovechamiento de yacimientos minerales, así como la adquisición, uso y disfrute de permisos, concesiones y demás derechos e intereses mineros; la industrialización y comercialización de los productos mineros derivados de aquellos derechos.
- La creación, desarrollo y explotación de industrias del sector alimentario.
- La prestación de servicios técnicos de ingeniería, así como la realización de estudios de previos a la inversión, controles de calidad, auditorías internas y explotación de electrónica de datos.
- Servicios de instalación y montajes eléctricos, electrónicos, y de telecomunicación, así como el diseño, investigación, desarrollo y comercialización de productos relacionados con dichos servicios.
- La participación en otras sociedades y empresas mediante la suscripción, adquisición y tenencia de acciones, participaciones y cualesquiera otros títulos, ya sean de renta fija o variable. En ningún caso la Sociedad realizará las actividades propias de las sociedades e instituciones de inversión colectiva, reguladas por la Ley 46/84, de 26 de diciembre, de instituciones de inversiones colectivas.

La Sociedad está integrada en el Grupo Inmocemento, cuya sociedad dominante es Inmocemento, S.A. con domicilio social en Barcelona, calle Balmes 36, siendo esta sociedad la que formula cuentas anuales consolidadas, las cuales se depositan en el Registro Mercantil de Barcelona.

La integración en el Grupo Inmocemento de la sociedad es resultado de una escisión parcial de dos ramas de actividad realizada por su anterior accionista Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. que en la Junta General celebrada el 27 de junio de 2024 aprobó el traspaso en bloque de dos unidades económicas FCYC, S.A y Cementos Portland Valderrivas, S.A., en virtud de la cual, se asignaba a los accionistas de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. legitimados un número de acciones emitidas por Inmocemento idéntico al número de acciones de las que sean titulares en Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.

La moneda funcional empleada por la Sociedad es el euro.

### **1.1. OPERACIONES SOCIETARIAS DEL EJERCICIO 2024**

#### *Ampliación de capital*

Con fecha 16 de mayo de 2024, los socios de FCYC, S.A. reunidos en junta extraordinaria y universal adoptaron por unanimidad ampliar el capital de FCYC, S.A., mediante la emisión de 10.435.443 acciones de 1 euro de valor nominal, que fueron íntegramente suscritas por los dos accionistas de la sociedad (nota 11.a). Las acciones fueron emitidas con una prima de emisión de 18,1654 € cada una de ellas (nota 11.b),

## **2. BASES DE PRESENTACION**

### **a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad**

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante la Ley 7/2024, de 20 de diciembre, y sus normas de desarrollo, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

### **b) Imagen fiel**

Las cuentas anuales han sido elaboradas a partir de los registros contables de la Sociedad y de las uniones temporales de empresas en las que ésta participa y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad el 20 de marzo de 2025, se someterán a la aprobación de la Junta General de Socios, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2023 fueron aprobadas el 24 de junio de 2024.

En las presentes cuentas anuales se ha omitido aquella información o desgloses que, no requiriendo de detalle por su importancia cualitativa, se han considerado no materiales o que no tienen importancia relativa de acuerdo al concepto de materialidad o importancia relativa definido en el marco conceptual del PGC 2007.

#### **c) Principios contables**

Los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales adjuntas, no existiendo ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

#### **d) Comparación de la información**

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2024 y 2023 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

#### **e) Agrupación de partidas**

Determinadas partidas de las cuentas anuales se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

#### **f) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Notas 4.a., 4.b. y 4.c).
- La vida útil de los activos materiales (véase Nota 4.a).
- El cálculo de provisiones, así como la estimación de ocurrencia de los pasivos contingentes (véase Nota 4.g).
- El valor de mercado de las existencias inmobiliarias (véase Nota 4.c).
- La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (véase Nota 4.d).

Para la determinación de las pérdidas por deterioro se han tomado como base las valoraciones realizadas por expertos independientes ajenos a la Sociedad.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2024, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

#### **g) Cambios en los criterios contables**

Durante el ejercicio 2024 no se han producido cambios de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2023.

#### **h) Corrección de errores**

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas, no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en el ejercicio 2023.

### 3. DISTRIBUCION DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024 formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de los socios es la siguiente:

	<b>Euros</b>
<b>Base de reparto:</b>	
Resultado del ejercicio 2024	45.250.103
<b>Distribución:</b>	
A Reservas voluntarias	43.163.014
A Reserva Legal	2.087.089

### 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Conforme a lo indicado en la Nota 2, la Compañía ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad en vigor (PGC 2007), así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales. En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad de la Sociedad y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

#### a) Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

La Sociedad registra en este epígrafe los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 3 años.

#### b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se registra a su precio de adquisición o al coste de producción. Posteriormente, se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera. Al cierre del ejercicio no se han identificado indicios de pérdida de valor significativos en los bienes de dicho inmovilizado de la Sociedad, siendo el valor recuperable estimado de los activos no inferior a su valor en libros.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u

otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes según el siguiente detalle:

	<b>Años de vida útil estimada</b>
Construcciones	25 - 50
Otro inmovilizado	4 - 10

### **c) Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

#### Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de resultados en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

#### Arrendamiento financiero

La Sociedad no ha realizado operaciones de arrendamiento financiero ni como arrendador ni como arrendatario.

### **d) Instrumentos financieros**

#### **d.1) Activos financieros**

En el momento de reconocimiento inicial, se clasifican todos los activos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación, que determina el método de valoración inicial y posterior aplicable:

- Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias
- Activos financieros a coste amortizado
- Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto
- Activos financieros a coste

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- Activos financieros a coste amortizado. Con carácter general se incluyen en esta categoría:
  - **Créditos por operaciones comerciales:** son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad con cobro aplazado.
  - **Créditos por operaciones no comerciales:** son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad.

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método del coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (ingresos financieros), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

- Activos financieros a coste: se incluyen inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo. Se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluyen aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Las inversiones incluidas en esta categoría se valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

La valoración posterior también es a coste menos el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, la estimación de la pérdida por deterioro se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada, consolidado en su caso, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera.

#### Deterioro de valor de activos financieros

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad procede a las correcciones valorativas de los activos financieros que no están registrados a valor razonable cuando exista evidencia objetiva de deterioro si dicho valor es inferior a su importe en libros, en cuyo caso este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad procede a calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, en base a análisis específicos del riesgo de insolvencia en cada cuenta por cobrar.

#### Baja de balance de activos financieros

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

## **d.2) Pasivos financieros**

En el momento de reconocimiento inicial, se clasifican todos los pasivos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación:

- Pasivos financieros a coste amortizado
- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

Los pasivos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

### **Pasivos financieros a coste amortizado**

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales ("proveedores") y los débitos por operaciones no comerciales ("otros acreedores").

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se considera que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método de coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (gasto financiero), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

### ***Baja de balance de pasivos financieros***

La Sociedad da de baja de balance un pasivo financiero previamente reconocido cuando se da alguna de las siguientes circunstancias:

La obligación se haya extinguido porque se ha realizado el pago al acreedor para cancelar la deuda (a través de pagos en efectivo u otros bienes o servicios), o porque al deudor se le exime legalmente de cualquier responsabilidad sobre el pasivo.

Se adquieran pasivos financieros propios, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.

Se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que tengan condiciones sustancialmente diferentes, reconociéndose el nuevo pasivo financiero que surja; de la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero, como se indica para las reestructuraciones de deuda.

La contabilización de la baja de un pasivo financiero se realiza de la siguiente forma: la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero (o de la parte de él que se haya dado de baja) y la contraprestación pagada, incluidos los

costes de transacción atribuibles, y en la que se ha de recoger asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros mantenidos para negociar descritos en el apartado anterior.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

### **d.3 ) Instrumentos de patrimonio**

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

#### **e) Existencias**

Se consideran existencias los terrenos y solares (clasificados, como norma general, como existencias comerciales), así como las promociones en curso e inmuebles terminados que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de urbanización, si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros derivados de su financiación durante la ejecución de las obras, o su importe recuperable, si éste fuera menor.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. Al fin del ejercicio se transfiere de "Promociones en curso" a "Productos terminados" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias, cuya construcción haya finalizado en el ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, así como aquellos asociados con su financiación siempre que se cumplan las condiciones necesarias para ello.

El coste de los terrenos y solares de las obras en curso y de las promociones terminadas se reduce, en su caso, a su valor neto de realización registrando la pérdida por deterioro correspondiente de acuerdo con tasaciones realizadas por terceros independientes. En la Nota 8 se citan los principales métodos utilizados por estos expertos para determinar el valor razonable.

Asimismo, como existencias también se recogen los anticipos a proveedores que se valoran por el importe de las cantidades entregadas a terceros a cuenta de futuras compras de elementos activables en este epígrafe. La Sociedad evalúa a cierre de cada ejercicio la recuperabilidad de estas cantidades entregadas a cuenta, registrando, si fuera necesaria la corrección valorativa correspondiente.

#### **f) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

#### **g) Impuesto sobre beneficios**

El gasto o ingreso por Impuesto sobre Beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre el Beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuesto diferido sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuesto diferido registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuesto diferido no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Hasta este ejercicio la Sociedad estaba integrada en el Grupo fiscal 18/89 de Fomento de Construcciones y Contratas S.A., tras la escisión financiera de rama de actividad a Inmocemento S.A., ha pasado, desde el 11 de diciembre de 2024, a formar parte de un nuevo Grupo fiscal 632/24 en la tributación consolidada del Impuesto sobre Sociedades, cuya matriz es Inmocemento, S.A. El importe a liquidar o a cobrar como consecuencia del Impuesto de Sociedades se registra, por tanto, como una deuda o un crédito con Inmocemento, S.A.

Con fecha 18 de enero de 2024 el Tribunal Constitucional (TC) ha dictado Sentencia que declara la inconstitucionalidad de determinadas medidas que fueron introducidas en el Impuesto sobre Sociedades por el Real Decreto-ley 3/2016, de 2 de diciembre (RDL 3/2016), al considerarse inadecuado el vehículo normativo empleado para su aprobación. En particular, las modificaciones del impuesto sobre sociedades enjuiciadas son: la fijación de topes más severos para la compensación de bases imponibles negativas; la introducción ex novo de un límite a aplicación de las deducciones por doble imposición; y la obligación de integrar automáticamente en la base imponible los deterioros de participaciones que hayan sido deducidos en ejercicios anteriores.

Posteriormente, la Ley 7/2024 de 20 de diciembre, ha modificado la Ley del Impuesto sobre Sociedades introduciendo de nuevo las medidas que habían sido declaradas inconstitucionales.

Asimismo, la Ley 7/2024 citada en el párrafo anterior, amplía para los ejercicios 2024 y 2025, la medida temporal en la determinación de la base imponible en régimen de consolidación fiscal que limitaba la incorporación al Grupo de las bases negativas al 50% en el ejercicio 2023. El importe de las bases negativas individuales no incluidas se integrará en la base imponible del Grupo por partes iguales en cada uno de los 10 primeros periodos impositivos que se inicien en 2024, 2025 y 2026.

#### **h) Anticipos de clientes**

En esta partida se recogen las entregas de clientes, en concepto de "a cuenta", recibidas por contratos firmes de venta con anterioridad a la contabilización de las ventas de los inmuebles. Al cierre del ejercicio 2024 la Sociedad tiene registrado un importe de 35.258.108 euros por este concepto (27.180.357 euros al cierre del ejercicio 2023) (véase Nota 9).

#### **i) Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, la Sociedad sigue el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y la propiedad de éstos ha sido transferida que, como norma general, se produce con la entrega de llaves de la construcción correspondiente, la cual se realiza a la firma de la escritura pública. El importe cobrado de los contratos formalizados hasta la fecha de cierre del ejercicio para los que no se ha producido la entrega se recoge en el pasivo del balance adjunto en el epígrafe "Anticipos de clientes".

De forma similar, la Sociedad sigue el criterio de reconocer las ventas de suelo cuando se transmiten los riesgos y beneficios del mismo, que habitualmente resulta en la fecha en la que se escritura la compraventa.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza beneficios realizados a la fecha del cierre del balance, en tanto que los riesgos previsibles y las pérdidas, aún eventuales, tan pronto como son conocidas, mediante la dotación de las oportunas provisiones.

**j) Provisiones y contingencias**

La Sociedad, en la formulación de las cuentas anuales, diferencia entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales adjuntas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

**k) Uniones Temporales de Empresas**

En determinadas ocasiones, la actividad de la Sociedad se realiza mediante la agrupación con una o varias empresas en régimen de Unión Temporal de Empresas.

Las participaciones en Uniones Temporales de Empresas se han integrado en las cuentas anuales adjuntas en función del porcentaje de participación que ostenta la Sociedad en los activos, pasivos, ingresos y gastos derivados de las operaciones realizadas por las mismas, eliminando los saldos recíprocos en activos y pasivos, así como, los ingresos, gastos y resultados no realizados frente a terceros.

Para registrar el resultado de las ventas realizadas en régimen de Unión Temporal de Empresas se sigue el mismo criterio que el detallado en la Nota 4.f. anterior.

Las principales masas patrimoniales del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias incorporadas al porcentaje de participación de las Uniones Temporales de Empresas en los ejercicios 2024 y 2023 se muestran a continuación (en euros):

	31/12/2024	31/12/2023
Importe neto de la cifra de negocios	120.901	1.343.500
Beneficio de explotación	(168.625)	(465.281)
Activos corrientes	6.386.648	9.116.455
Pasivos corrientes	6.336.966	9.556.996

En las notas de la memoria adjuntas se han desglosado los importes correspondientes a las Uniones Temporales de Empresas cuando dichos importes resultan significativos.

En el Anexo I se relacionan las Uniones Temporales de Empresas indicando el porcentaje de participación correspondiente.

#### **l) Operaciones con partes vinculadas**

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

#### **m) Clasificación de saldos entre corriente y no corriente**

La Sociedad ha optado por presentar los activos y pasivos corrientes de acuerdo con el curso normal de la explotación de la empresa. Los activos y pasivos corrientes con un vencimiento estimado superior a doce meses son los siguientes:

	Euros	
	2024	2023
Existencias	248.662.488	274.910.264
<b>Total activos corrientes</b>	<b>248.662.488</b>	<b>274.910.264</b>
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	8.603.374	1.445.430
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>8.603.374</b>	<b>1.445.430</b>

#### **n) Estado de flujos de efectivo**

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones con los siguientes significados:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes.
- Flujos de efectivo de las actividades de explotación: pagos y cobros de las actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Flujos de efectivo de las actividades de inversión: pagos y cobros que tienen su origen en adquisiciones y enajenaciones de activos no corrientes.
- Flujos de efectivo de las actividades de financiación: pagos y cobros procedentes de la colocación y cancelación de pasivos financieros, instrumentos de patrimonio o dividendos.

## **5. INMOVILIZADO**

### **5.1 Inmovilizado intangible**

Respecto al Inmovilizado intangible de FCYC su variación entre los ejercicios 2024 y 2023 ha sido el siguiente:

	Euros			
	31/12/2023	Altas	Bajas	31/12/2024
<b>Coste:</b>				
Aplicaciones informáticas	2.200	-	-	2.200
<b>Total</b>	<b>2.200</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.200</b>
<b>Amortización acumulada:</b>				
Aplicaciones informáticas	(917)	(733)		(1.650)
<b>Total</b>	<b>(917)</b>	<b>(733)</b>	<b>-</b>	<b>(1.650)</b>
<b>Neto</b>	<b>1.283</b>	<b>(733)</b>	<b>-</b>	<b>550</b>

	Euros			
	31/12/2022	Altas	Bajas	31/12/2023
<b>Coste:</b>				
Aplicaciones informáticas	2.200	-	-	2.200
<b>Total</b>	<b>2.200</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.200</b>
<b>Amortización acumulada:</b>				
Aplicaciones informáticas	(183)	(734)		(917)
<b>Total</b>	<b>(183)</b>	<b>(734)</b>	<b>-</b>	<b>(917)</b>
<b>Neto</b>	<b>2.017</b>	<b>(734)</b>	<b>-</b>	<b>1.283</b>

El inmovilizado intangible de FCYC corresponde a los importes pagados para la creación de la App postventa de Prinex, con uso comercial y de postventa de las promociones inmobiliarias. Durante 2024 no se ha adquirido ningún otro inmovilizado intangible.

A 31 de diciembre de 2024 no existen compromisos de venta ni de adquisiciones al Grupo.

## **5.2 Inmovilizado material**

El movimiento del inmovilizado material y de su correspondiente amortización acumulada y deterioro a 31 de diciembre del ejercicio 2024 y 2023 es el siguiente:

### Ejercicio 2024

	31/12/2023	Altas	31/12/2024
<b>Coste:</b>			
Otro inmovilizado material	36.981	1.640	38.621
	<b>36.981</b>	<b>1.640</b>	<b>38.621</b>
<b>Amortización acumulada:</b>			
Otro inmovilizado material	(26.350)	(5.132)	(31.482)
	<b>(26.350)</b>	<b>(5.132)</b>	<b>(31.482)</b>
Deterioro de construcciones	-	-	-
	-	-	-
<b>Neto</b>	<b>10.631</b>	<b>(3.492)</b>	<b>7.139</b>

Las altas de otro inmovilizado material corresponden a la adquisición de nuevos equipos informáticos.

El inmovilizado material totalmente amortizado a 31 de diciembre de 2024 asciende a 11.666 euros.

### Ejercicio 2023

	Euros			
	31/12/2022	Altas	Trasposos	31/12/2023
<b>Coste:</b>				
Terrenos y construcciones	340.761	-	(340.761)	-
Otro inmovilizado material	33.721	3.260	-	36.981
	<b>374.482</b>	<b>3.260</b>	<b>(340.761)</b>	<b>36.981</b>
<b>Amortización acumulada:</b>				
Construcciones	(50.963)	-	50.963	-
Otro inmovilizado material	(19.837)	(6.513)	-	(26.350)
	<b>(70.800)</b>	<b>(6.513)</b>	<b>50.963</b>	<b>(26.350)</b>
Deterioro de construcciones	(14.187)	-	14.187	-
	<b>(14.187)</b>	-	<b>14.187</b>	-
<b>Neto</b>	<b>289.495</b>	<b>(3.253)</b>	<b>(275.611)</b>	<b>10.631</b>

Los trasposos de Terrenos y Construcciones corresponden a una reclasificación de cuentas, pasando ahora a considerarse como existencias inmobiliarias al ser destinados los mismos a la venta.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. El Consejo de Administración de la Sociedad estima que la cobertura existente al 31 de diciembre de 2024 es suficiente.

Al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 no existen elementos del inmovilizado ubicados fuera de España y, asimismo, la Sociedad no mantiene compromisos de compra de elementos de inmovilizado material.

Al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 no existen activos relevantes procedentes de los contratos explotados de forma conjunta a través de uniones temporales de empresas.

A 31 de diciembre de 2024 no existen compromisos de venta ni de adquisición al Grupo.

## **6. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO**

### **Instrumentos de patrimonio**

El detalle de este epígrafe al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Participaciones en empresas del Grupo y asociadas	1.064.440.482	992.104.993
Deterioro de valor de participaciones en empresas Grupo y asociadas	(14.007.000)	(14.007.000)
<b>Total instrumentos de patrimonio (Nota 18.b)</b>	<b>1.050.433.482</b>	<b>978.097.993</b>

Asimismo, los movimientos registrados en el epígrafe durante 2024 y 2023 son los siguientes:

Ejercicio 2024

	31/12/2023	Adquisición	Bajas y otros	31/12/2024
Participaciones en empresas Grupo y asociadas	992.104.993	94.670.495	(22.335.006)	1.064.440.482
Deterioro de valor de participaciones empresas Grupo y asociadas	(14.007.000)	-	-	(14.007.000)
<b>Total Instrumentos de Patrimonio</b>	<b>978.097.993</b>	<b>94.670.495</b>	<b>(22.335.006)</b>	<b>1.050.433.482</b>

Durante el ejercicio 2024 se han comprado acciones de Realía Business, S.A. por valor de 94.265.437 euros, alcanzando una participación efectiva en la sociedad a 31 de diciembre de 2024 del 77,62%. El resto de adquisiciones de participaciones en empresas del grupo corresponde a la compra por importe de 405.059 euros de acciones de Metrovacesa.

Dentro de la columna "Bajas y otros" se incluye la disminución en la participación en la sociedad Metrovacesa por importe de 22.160.006 euros por el importe del dividendo recibido de reparto realizado con cargo a prima de emisión. Adicionalmente, se incluye la devolución de 175.000 euros por la reducción de capital de la sociedad La Palmera de Garrucha.

Ejercicio 2023

	31/12/2022	Adquisición	Traspaso y otros	31/12/2023
Participaciones en empresas Grupo y asociadas	615.072.135	117.325.918	259.706.940	992.104.993
Deterioro de valor de participaciones empresas Grupo y asociadas	(14.007.000)	-	-	(14.007.000)
Inversiones financieras a largo plazo	133.471.113	71.450.478	(204.921.591)	-
<b>Total Instrumentos de Patrimonio</b>	<b>734.536.248</b>	<b>188.776.396</b>	<b>54.785.349</b>	<b>978.097.993</b>

Durante el ejercicio 2023 se compraron acciones de Realía Business, S.A. por valor de 117.325.918 euros, alcanzando una participación en la sociedad a 31 de diciembre de 2023 del 66,296%.

En el mes de diciembre de 2023, tras la adquisición de una participación adicional del 3,99% por importe de 49.570.853 euros a Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V., y un 1,95% por importe de 24.233.058 euros a Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U., que se ha registrado en el Estado de Flujos de Efectivo adjunto dentro de la partida "Pagos por inversiones", y alcanzar una participación total del 21,191%, la sociedad Metrovacesa, S.A., que hasta la fecha se contabilizaba por su valor razonable con cargo a reservas, ha pasado a consolidarse por el método de la participación al lograrse influencia significativa, puesto que al cierre del ejercicio, el Grupo ya tiene representación en los órganos de gobierno de la citada sociedad.

La sociedad dejó en ese momento de considerar esa participación como inversiones financieras a largo plazo y las contabilizó como participaciones en empresas del grupo y asociadas.

## Participaciones en empresas del Grupo y asociadas

El detalle por sociedades de esta partida del balance se presenta, indicando para cada sociedad en la que se participa directamente: denominación, actividad, valor de la sociedad en la tenedora, porcentaje de participación y magnitudes del patrimonio neto de las sociedades participadas.

31 de diciembre de 2024	Denominación	Actividad	Porcentaje de participación	Euros						
				Capital	Resultado	Resto de patrimonio	Total patrimonio	Valor en libros		
								Coste	Deterioro ejercicio	Deterioro acumulado
	Borovika koncernn, d.o.o	Promoción inmobiliaria	100%	2.654	(5.922)	(1.160.026)	(1.163.294)	14.007.000	-	(14.007.000)
	Costa Verde Habitat, S.L.U.	Promoción inmobiliaria	100%	5.410.200	(12.844)	(541)	5.396.815	4.768.400	-	-
	Las Palmeras de Garrucha, S.L.	Promoción inmobiliaria	25%	2.260.000	(30.149)	1.179.301	3.409.152	690.000	-	-
	Teide, S.A.	Promoción inmobiliaria	50%	573.691	(3.883)	(199.568)	370.240	298.230	-	-
	MDM Quadrat, S.A.	Promoción inmobiliaria	50%	411.850	(9.642)	(346.226)	55.982	199.950	-	-
	Realta Bussines	Promoción inmobiliaria	77%	194.661.415	10.325.652	389.788.851	594.775.918	593.829.374	-	-
	Jezzine Uho SL	Arrendamiento Inmuebles	100%	13.263.153	26.537.213	66.256.599	106.056.965	212.695.535	-	-
	Metrovacesa	Promoción inmobiliaria	21%	1.092.069.657	7.147.000	455.779.343	1.554.996.000	237.951.992		
	FCC RE UK	Promoción inmobiliaria	100%	1	(246.399)	(218.850)	(465.248)	1	-	-
	<b>Total</b>			<b>1.308.652.621</b>	<b>36.800.425</b>	<b>455.518.390</b>	<b>8.068.895</b>	<b>1.064.440.482</b>	<b>-</b>	<b>(14.007.000)</b>

31 de diciembre de 2023	Denominación	Actividad	Porcentaje de participación	Euros						
				Capital	Resultado	Resto de patrimonio	Total patrimonio	Valor en libros		
								Coste	Deterioro ejercicio	Deterioro acumulado
	Vela Borovika koncernn, d.o.o	Promoción inmobiliaria	100%	2.654	(198.914)	(961.112)	(1.157.372)	14.007.000	-	(14.007.000)
	Costa Verde Habitat, S.L.U.	Promoción inmobiliaria	100%	5.410.200	(3.250)	2.708	5.409.658	4.768.400	-	-
	Las Palmeras de Garrucha, S.L.	Promoción inmobiliaria	20%	2.260.000	(41.651)	1.920.952	4.139.301	865.000	-	-
	MDM Teide, S.A.	Promoción inmobiliaria	50%	573.691	-	(258.900)	314.791	298.230	-	-
	Teide MDM Quadrat, S.A.	Promoción inmobiliaria	50%	411.850	-	(349.772)	62.078	199.950	-	-
	Realta Bussines	Promoción inmobiliaria	66%	196.863.768	36.442.634	391.711.185	625.017.587	499.563.937	-	-
	Jezzine Uho SL	Arrendamiento Inmuebles	100%	13.263.153	24.789.668	41.466.931	79.519.752	212.695.535	-	-
	Metrovacesa	Promoción inmobiliaria	21%	1.092.069.657		560.103.343	1.652.173.000	259.706.940		
	FCC RE UK	Promoción inmobiliaria	100%	1	(206.424)	-	(206.423)	1	-	-
	<b>Total</b>			<b>1.310.854.974</b>	<b>60.988.487</b>	<b>433.531.992</b>	<b>8.768.456</b>	<b>992.104.993</b>	<b>-</b>	<b>(14.007.000)</b>

Para aquellas sociedades dependientes cuyo patrimonio neto es inferior al valor neto contable de la inversión, se ha comprobado que el Patrimonio Neto corregido por los ajustes por cambios de valor y por las plusvalías tácitas existentes es superior al valor contable a 31 de diciembre de 2024 y 2023.

### Créditos a empresas

En este epígrafe se recoge la fianza entregada a Realía Patrimonio como garantía por el contrato de arrendamiento de las oficinas de Plaza de Castilla, suscrito entre esta sociedad y FCYC, S.A.

## 7. INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO

El importe de este concepto en los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

	31/12/2023	Adiciones	Bajas	Otros	Traspasos	31/12/2024
Inversiones financieras largo plazo	154.317	18.311	(4.800)	-	-	167.828
<b>Total Instrumentos de patrimonio</b>	<b>154.317</b>	<b>18.311</b>	<b>(4.800)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>167.828</b>

  

	31/12/2022	Adiciones	Bajas	Otros	Traspasos	31/12/2023
Inversiones financieras largo plazo	133.642.759	89.443.539	(18.010.389)	54.785.349	(259.706.940)	154.317
<b>Total Instrumentos de patrimonio</b>	<b>133.642.759</b>	<b>89.443.539</b>	<b>(18.010.389)</b>	<b>54.785.349</b>	<b>(259.706.940)</b>	<b>154.317</b>

Los movimientos producidos durante el ejercicio 2024, se corresponden íntegramente con la constitución y devolución de fianzas y depósitos para poder recibir diferentes suministros, así como para establecer contenciosos judiciales.

Durante el ejercicio 2023, FCYC acudió a Bolsa para seguir comprando acciones de la sociedad Metrovacesa, y su valor se representó de acuerdo con la cotización oficial de las acciones a 31 de diciembre de 2023. Esto supuso un incremento de su valor razonable de 59.043.806 euros, que se contabilizó como variación del valor razonable de los instrumentos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 16 g).

En diciembre de 2023, el valor final de la inversión en acciones de Metrovacesa se traspasó al epígrafe de Inversiones en empresas del grupo y asociadas por un importe de 259.706.940 euros, que incluye el importe de 133.471.113 euros contabilizados en diciembre de 2022 dentro de este epígrafe.

En junio y en diciembre de 2023, Metrovacesa procedió a repartir un dividendo entre sus accionistas, por el que se abonaron a FCYC la cantidad de 17.993.060 euros en efectivo. El dividendo se contabilizó como menor valor de la adquisición de participación en Metrovacesa.

El saldo de 154.317 euros a 31 de diciembre de 2023, corresponde íntegramente a fianzas y depósitos constituidos por FCYC para poder recibir diferentes suministros, así como para establecer diferentes contenciosos judiciales.

## 8. EXISTENCIAS

El detalle de las existencias al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Terrenos y solares	300.922.176	354.578.118
Promociones en curso de ciclo corto	128.930.082	56.203.789
Promociones en curso de ciclo largo	22.921.342	45.930.373
Inmuebles terminados	56.093.297	21.180.182
<b>Subtotal Existencias</b>	<b>508.866.897</b>	<b>526.996.582</b>
Anticipos a proveedores	1.165.914	2.051.119
Deterioros	(124.236.581)	(138.731.602)
<b>Total</b>	<b>385.796.230</b>	<b>390.316.099</b>

Del total anterior, a 31 de diciembre de 2024, 6.055.681 euros (6.100.995 euros en 2023) corresponden a existencias procedentes de Uniones Temporales de Empresas en las que participa la Sociedad.

Durante el ejercicio 2024 y 2023 el movimiento del coste de los epígrafes "Terrenos y Solares", "Promociones en curso" e "Inmuebles Terminados" es el siguiente:

### Ejercicio 2024

	Euros				
	31/12/2023	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/2024
Terrenos y solares	354.578.119	1.600.255	(13.431.746)	(41.824.453)	300.922.175
Prom. Curso ciclo corto	56.203.789	60.128.043	-	12.598.250	128.930.082
Prom. Curso ciclo largo	95.034.493	19.740.966		(91.854.117)	22.921.342
Inmuebles terminados	21.180.181	-	(86.167.203)	121.080.319	56.093.297
Deterioros	(138.731.602)	(3.230.373)	17.725.394	-	(124.236.580)
<b>Total</b>	<b>388.264.980</b>	<b>78.238.891</b>	<b>(81.873.555)</b>	<b>-</b>	<b>384.630.317</b>

En relación con las adiciones ocurridas en 2024 por importe de 81.469.264 euros, los movimientos principales ocurridos son:

- Terrenos y Solares: Se han adquirido parcelas en Lepe (Huelva) y en Tres Cantos
- Promociones en curso: Se están desarrollando promociones en Badalona y San Joan Despí (Barcelona), El Pato (Málaga) y en Tres Cantos (Madrid)

Respecto a las bajas por importe de 99.598.949 euros, los movimientos principales producidos son:

- Terrenos y solares: Venta de parcelas en Tres Cantos

- Inmuebles terminados: Se han puesto a la venta viviendas de promociones en San Joan Despí (Barcelona), Arroyofresno y Tres Cantos (Madrid)

Respecto a los traspasos, recogen el movimiento de solares y promociones en curso a producto terminado, una vez que se finalizan las promociones y comienza la venta de las viviendas. Estos traspasos corresponden a promociones en Sant Joan Despí (Barcelona), Arroyofresno y Tres Cantos (Madrid).

Ejercicio 2023

	Euros					
	31/12/2022	Altas	Bajas	Otros	Traspasos	31/12/2023
Terrenos y solares	367.260.609	5.628.056	(1.530.697)	289.798	(17.069.647)	354.578.118
Promociones en curso ciclo corto	20.667.559	33.432.534	-	-	2.103.696	56.203.789
Promociones en curso ciclo largo	96.670.161	19.740.966	-	-	(21.376.634)	95.034.493
Inmuebles terminados	39.838.772	-	(55.001.176)	-	36.342.586	21.180.182
Deterioros	(133.668.590)	(15.654.234)	10.605.407	(14.185)	-	(138.731.602)
<b>Total</b>	<b>390.768.512</b>	<b>43.147.322</b>	<b>(45.926.466)</b>	<b>275.613</b>	<b>-</b>	<b>388.264.980</b>

En relación con las adiciones por importe de 58.801.556 euros, los principales movimientos son los siguientes:

- Promociones en curso: Trabajos de ejecución de obra en promociones en curso en Tres Cantos, Arroyo Fresno (Madrid) y Badalona (Barcelona), fundamentalmente subcontratados a FCC Construcción, S.A.
- Terrenos y solares: Adquisiciones de suelos en Tres Cantos

En relación con las bajas por importe de 56.531.873 euros (antes de considerar los deterioros aplicados), los principales movimientos son los siguientes:

- Terrenos y solares: Las bajas registradas corresponden a la venta de diferentes terrenos ubicados en el municipio de Tres Cantos (Madrid).
- Inmuebles terminados: Las bajas registradas se corresponden fundamentalmente, con la venta de activos ubicados en Tres Cantos, Arroyo Fresno (Madrid), Sevilla y Vitoria.

Respecto al importe de 289.798 euros incluidos en el apartado de "Otros", corresponde al traspaso de las construcciones contabilizadas como inmovilizado material (nota 5) una vez neteado su deterioro y amortización.

Al 31 de diciembre de 2024 no existen gastos financieros capitalizados en estos conceptos ni compromisos de venta.

El desglose del coste de las existencias comerciales, promociones en curso e inmuebles terminados, por comunidades autónomas, al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

31/12/2024					
Comunidad Autónoma	Materias Primas	Prom. en curso ciclo corto	Prom. en curso ciclo largo	Inmuebles terminados	Total
Madrid	174.821.833	13.843.982	13.354.177	42.002.667	244.022.659
Andalucía	19.492.551		2.131.068	4.490.625	26.114.244
Cataluña	74.795.309	111.438.108	7.436.097	759.124	194.428.638
País Vasco	127.970			6.338.499	6.466.469
Cantabria	8.105.563				8.105.563
Canarias	172.971				172.971
Castilla La Mancha	10.745.569				10.745.569
Castilla León	6.904.521	3.647.992		1.369.203	11.921.716
Com. Valenciana	4.325.382				4.325.382
Resto	1.430.507			1.133.179	2.563.686
Deterioro	(71.385.146)	(48.898.113)		(3.953.321)	(124.236.580)
<b>Total</b>	<b>229.537.030</b>	<b>80.031.968</b>	<b>22.921.342</b>	<b>52.139.976</b>	<b>384.630.317</b>

31/12/2023					
Comunidad Autónoma	Materias Primas	Prom. en curso ciclo corto	Prom. en curso ciclo largo	Inmuebles terminados	Total
Madrid	217.633.561	41.622.428	4.526.967	9.921.300	273.704.256
Andalucía	20.239.742			4.597.813	24.837.555
Cataluña	81.051.185	10.933.367	90.507.526	281.998	182.774.076
País Vasco	1.523.303			5.009.868	6.533.171
Cantabria	8.105.563				8.105.563
Canarias	172.971				172.971
Castilla La Mancha	10.745.569				10.745.569
Castilla León	6.904.521	3.647.992		1.369.203	11.921.716
Com. Valenciana	5.638.016				5.638.016
Resto	2.563.687				2.563.687
Deterioros	(83.987.917)	(527.993)	(49.104.120)	(5.111.572)	(138.731.602)
<b>Total</b>	<b>270.590.201</b>	<b>55.675.795</b>	<b>45.930.373</b>	<b>16.068.610</b>	<b>388.264.980</b>

No existen existencias inmobiliarias ubicadas fuera de España al 31 de diciembre de 2024.

Ninguno de los terrenos tiene préstamos hipotecarios asociados.

## Deterioros

El movimiento del deterioro de existencias durante los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

	Euros				
	31/12/2023	Dotaciones	Aplicaciones	Otros	31/12/2024
Deterioro Terrenos y Solares	83.987.917	2.987.594	(13.993.242)	(1.597.125)	71.385.146
Deterioro promociones en curso ciclo corto	527.992	65.000	(798.999)	49.104.120	48.898.113
Deterioro promociones en curso ciclo largo	49.104.120	-	-	(49.104.120)	-
Deterioro inmuebles terminados	5.111.572	177.779	(2.933.152)	1.597.125	3.953.321
<b>Total</b>	<b>138.731.602</b>	<b>3.230.373</b>	<b>(17.725.394)</b>	<b>-</b>	<b>124.236.580</b>

	Euros				
	31/12/2022	Dotaciones	Aplicaciones	Otros	31/12/2023
Deterioro Terrenos y Solares	70.840.328	15.339.030	(2.205.626)	14.185	83.987.917
Deterioro promociones en curso ciclo corto	767.992	-	(240.000)	-	527.992
Deterioro promociones en curso ciclo largo	55.498.122	-	(6.394.002)	-	49.104.120
Deterioro inmuebles terminados	6.562.147	315.204	(1.765.779)	-	5.111.572
<b>Total</b>	<b>133.668.590</b>	<b>15.654.234</b>	<b>(10.605.407)</b>	<b>14.185</b>	<b>138.731.602</b>

Durante el periodo finalizado al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad ha procedido a estimar el valor razonable de los activos que conforman su cartera inmobiliaria a través de terceros independientes (GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A y TINSA). Las valoraciones han sido realizadas siguiendo los criterios RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). Se han aplicado los métodos Residual Dinámico, de comparación y de descuento de flujos de caja como la mejor aproximación al valor. Estos valores razonables son extremadamente sensibles a situaciones de estrés o necesidades de hacer líquido el activo en un plazo menor al de la tasación. Como resultado del análisis realizado, se ha puesto de manifiesto en 2024 una reversión neta de deterioros de existencias de 14.495.021 euros (dotación neta de 5.048.828 euros en 2023). De estos importes, corresponden a "Terrenos y Solares" en 2024 una reversión neta de 11.005.648 euros (dotación neta de 13.133.404 euros en 2023) reflejados en el epígrafe de "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias (nota 16.c).

El valor razonable de las existencias al 31 de diciembre de 2024 y 2023, calculado en función de las valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados a FCYC, conforme a lo establecido en la Nota 4.g, asciende a 431.533 miles de euros y 417.600 miles de euros, respectivamente.

Respecto a las valoraciones, las principales hipótesis utilizadas han sido las siguientes:

- El ingreso se especifica para un periodo de proyección para mostrar el estado de la entrada de ingresos
- El cash-flow incluye ajustes de crecimiento de ingresos basados en suposiciones de mercado, incluyendo todos los gastos habituales, así como cualquier otra carga que pueda asociarse al periodo de estudio
- La evaluación se basa en el precio de reventa del activo al final del periodo, incluyendo el riesgo de salida y bonificaciones.
- Tasa de descuento empleada se especifica en base a supuestos de mercado.

Al cierre del ejercicio 2024 existen compromisos de venta de promociones en curso por importe de 179.186.000 euros, habiéndose recibido anticipos por importe de 35.258.108 euros (véase Nota 9), que se encuentran registrados en el epígrafe "Anticipos de clientes" del balance adjunto (27.180.357 euros en 2023).

## 9. DEUDORES COMERCIALES Y CUENTAS A COBRAR

El detalle del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	6.487	6.487
Cientes, empresas del Grupo y asociadas (nota 18 b)	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 Públicas (Nota 15 a)	39.255	706.860
<b>Total deudores comerciales</b>	<b>5.668.925</b>	<b>889.791</b>
Anticipo de clientes (Nota 8)	(35.258.108)	(27.180.357)
<b>Total saldo neto deudores comerciales</b>	<b>(29.589.183)</b>	<b>(26.290.566)</b>

El epígrafe "Anticipos de Clientes" del pasivo del balance recoge, fundamentalmente, las cantidades recibidas en concepto de arras o entregas a cuenta por la compra de viviendas, locales, suelo o resto de las existencias de la Sociedad conforme al criterio detallado en la Nota 4.e y Nota 8.

## 10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle del efectivo y otros activos líquidos equivalentes al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Tesorería	107.467.272	8.363.531
<b>Total</b>	<b>107.467.272</b>	<b>8.363.531</b>

El saldo recogido en tesorería corresponde a saldos en cuenta corriente al 31 de diciembre de 2024 que, en general, no tienen restricciones en cuanto a su disponibilidad, exceptuando cuentas bancarias vinculadas a promociones de viviendas en Tres Cantos (Madrid), en Málaga y en Badalona y Sant Joan Despí (Barcelona), que están en curso de edificación o recién finalizadas. Se trata de cuentas donde se recogen las cantidades totales entregadas por los

compradores, a cuenta de la futura compra de viviendas. Los importes entregados por los compradores se garantizan, en cumplimiento de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, modificada por la Ley 20/2015, de 14 de julio, haciéndoseles entrega de un aval o seguro de caución por esas cantidades depositas. El dinero de esas cuentas sólo puede ser utilizado para efectuar pagos directamente relacionados con la promoción y han de ser autorizados por la compañía aseguradora o emisora del aval. El saldo de estas cuentas asciende a 8.662.863 euros al 31 de diciembre de 2024 (4.718.464 euros al 31 de diciembre de 2023).

Por su parte, el saldo registrado en el epígrafe correspondiente a las Uniones Temporales de Empresas asciende a 322.135 euros al 31 de diciembre de 2024 (3.006.942 euros al 31 de diciembre de 2023).

## 11. PATRIMONIO NETO

### a) Capital social

Al cierre del ejercicio 2024 el capital estaba constituido por 66.180.434 acciones de un euro de valor nominal, mientras que al cierre del ejercicio 2023 el capital social está constituido por 55.744.991 acciones de un euro de valor nominal, con los mismos derechos políticos y económicos.

Con fecha 16 de mayo de 2024, la Junta General de accionistas de FCYC, reunida de forma extraordinaria y universal adopta por unanimidad el acuerdo de ampliar capital hasta la cifra de 66.180.434 euros, aumentando por tanto el capital en la cuantía de 10.435.443 euros.

La Junta General aprobó la creación de 10.435.443 títulos nuevos con los mismos derechos y obligaciones que los anteriores, con valor nominal de 1 euro cada uno de ellos.

Los nuevos títulos fueron totalmente suscritos y desembolsados, y se emitieron con una prima de emisión total de 189.564.557 euros, lo que representa un importe de 18,1654538 euros por cada acción creada.

Los accionistas a 31 de diciembre de 2024, son los siguientes:

Accionistas	% Participación
Soinmob Inmobiliaria Española, S.A.U.	19,97%
Inmocemento, S.A. (*)	80,03%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>

\* Escisión parcial financiera de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. ("FCC") a favor de Inmocemento del 80,03% del capital social de FCYC, S.A.

### b) Prima de emisión

La Ley de Sociedades de Capital, permite expresamente la utilización del saldo de la prima de asunción para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo. El importe asciende a 967.634.872 euros en 2024 (778.070.315 euros a cierre del ejercicio 2023). La variación entre ambos ejercicios corresponde la prima de emisión incluida en las acciones nuevas de la ampliación de capital descrita en el punto anterior.

### c) Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada

anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo se podrá destinar a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles para este fin.

Al 31 de diciembre de 2024, la reserva legal asciende a 11.148.998 euros (5.824.108 euros en 2023) y no se encuentra íntegramente constituida.

d) Otras Reservas

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 existen reservas voluntarias disponibles por importe de 125.084.175 y 37.625.965 euros respectivamente.

La variación de las reservas voluntarias se produce por el traspaso del resultado procedente del ejercicio 2023, una vez deducido el importe asignado a incrementar la reserva legal.

e) Aportaciones de socios

En diciembre de 2020, el entonces socio único, Fomento de Construcciones y Contratas S.A., acordó la condonación de la deuda mantenida con la Sociedad por importe de 98.913.993 euros. Esta transacción se registró con abono al epígrafe "Otras Aportaciones de Socios".

## 12. PROVISIONES A LARGO Y CORTO PLAZO

a) Provisiones a largo plazo

El movimiento de las provisiones a largo plazo durante los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

Ejercicio 2024

Provisiones a largo plazo	Euros			
	31/12/2023	Dotaciones	Aplicaciones	31/12/2024
Actas y litigios fiscales	-	5.993.507	-	5.993.507
Riesgos y gastos	7.092.064	8.837.000	(10.000)	15.919.064
<b>Total provisiones a largo plazo</b>	<b>7.092.064</b>	<b>14.830.507</b>	<b>(10.000)</b>	<b>21.912.571</b>

Durante el ejercicio 2024 se han dotado provisiones por importe de 14.830.507 euros que contemplan los siguientes riesgos:

- Actas y litigios fiscales: La Agencia Tributaria inspecciona las BINS compensadas por el grupo Fomento de Construcciones y Contratas S.A. durante los ejercicios 2018 a 2021 y en una primera valoración ha determinado que BINS de FCYC compensadas en este periodo por el grupo Fomento de Construcciones y Contratas S.A. en la tributación consolidada por un importe de 23.974.029,70 €, no tendrán esta consideración y por tanto existe el riesgo de que se pueda reclamar el 25 % de esa cifra (5.993.507 euros)
- Riesgos por incumplimientos: Se han dotado 8.837.000 euros para poder responder de incumplimientos en diferentes procesos de promoción de viviendas en varias parcelas, así como de posibles obligaciones derivadas por incumplimientos de la concesión de Tres Cantos.

Ejercicio 2023

Provisiones a largo plazo	Euros			
	31/12/2022	Reversiones	Aplicaciones	31/12/2023
Riesgos y gastos	9.560.086	-	(2.468.022)	7.092.064
<b>Total provisiones a largo plazo</b>	<b>9.560.086</b>	<b>-</b>	<b>(2.468.022)</b>	<b>7.092.064</b>

Las aplicaciones de 2023 por importe de 2.468.022 euros fueron registradas con abono al epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta para cubrir los riesgos derivados de las parcelas de Tres Cantos para los que fueron dotadas.

b) Provisiones a corto plazo

El movimiento de las provisiones a corto plazo es el siguiente:

Ejercicio 2024

Provisiones a corto plazo	Euros			
	31/12/2023	Dotaciones	Reversiones	31/12/2024
Provisión para repasos de viviendas entregadas	2.572.674	1.126.431	(19.519)	3.679.586
<b>Total provisiones a corto plazo</b>	<b>2.572.674</b>	<b>1.126.431</b>	<b>(19.519)</b>	<b>3.679.586</b>

Ejercicio 2023

Provisiones a corto plazo	Euros			
	31/12/2022	Dotaciones	Reversiones	31/12/2023
Provisión para repasos de viviendas entregadas	1.916.948	656.419	(693)	2.572.674
<b>Total provisiones a corto plazo</b>	<b>1.916.948</b>	<b>656.419</b>	<b>(693)</b>	<b>2.572.674</b>

Las provisiones para repasos de viviendas entregadas corresponden a los gastos de repasos que se originan en las viviendas una vez terminadas y entregadas. La aplicación de dichas provisiones se produce cuando, una vez finalizada la promoción, se siguen soportando gastos de mantenimiento y repasos.

### 13. DEUDAS A CORTO PLAZO Y DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A CORTO PLAZO

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo con entidades de crédito" y "Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo" al cierre del ejercicio 2024 es el siguiente:

Clases	Euros		
	Instrumentos Financieros		
	Deudas con Entidades de Crédito	Deudas con empresas de Grupo y asociadas (Nota 18.b)	Total
Categorías			
Corrientes:			
Deudas y partidas a pagar	200.000.000	59.057.054	259.057.054
Intereses de deudas	233.467	149.692	383.159
	<b>200.233.467</b>	<b>59.206.746</b>	<b>259.440.213</b>

#### 13.1 Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

Con fecha 19 de septiembre de 2024, FCYCSA suscribe con Caixabank un préstamo por importe de 200.000.000 euros, que se ha destinado íntegramente a devolver los créditos que FCYC, S.A. mantenían vivos a esa fecha con Fomento de Construcciones y Contratas, SA.

El préstamo tiene un vencimiento de 12 meses, pudiéndose extender por un plazo de 6 meses más y devengará un interés de mercado.

Los intereses del préstamo se liquidarán trimestralmente y la amortización del préstamo está prevista que se realice según contrato al vencimiento del mismo.

A 31 de diciembre de 2024 el préstamo generó unos intereses a favor de Caixabank de 2.321.411 euros, de los cuales 233.467 euros estaban pendientes de pago a la entidad financiera.

#### 13.2 Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo

A 31 de diciembre de 2024 no queda saldo alguno de los dos préstamos referenciados al Euribor 6 meses más un diferencial del 1,50% que la Sociedad mantenía con Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. y presentaba a 31 de diciembre de 2023 un importe de principal de 218.821.910 euros y unos intereses de 734.165 euros junto con un contrato de Cash pooling cuyo saldo ascendía a 7.921.959 euros. Estas deudas han sido canceladas gracias a que, como se indica en la nota 13.1, con fecha 19 de septiembre de 2024, la sociedad FCYC, S.A formalizó un préstamo por importe de 200.000.000 euros con Caixabank.

A fecha 31 de diciembre de 2024 mantiene un contrato de cash pooling con su filial Jezzine Uno S.L.U. cuyo importe asciende a 51.443.411 euros de principal y 149.692 euros de intereses. Este contrato presentaba un saldo de 36.950.000 euros de principal y 93.471 euros de intereses a 31 de diciembre de 2023.

Asimismo, a fecha 31 de diciembre de 2024 mantiene deudas con empresas del grupo y asociadas que ascienden a 7.613.643 euros de los cuales 4.672.681 euros se corresponden con una deuda con la matriz del grupo fiscal (Inocemento, S.A.) con motivo de la cuota por el impuesto sobre sociedades a 31 de diciembre de 2024. El resto de la deuda con empresas del grupo y asociadas asciende a 2.940.962 euros.

#### 14. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El desglose de este epígrafe para el cierre de los ejercicios 2024 y 2023 (en euros), es el siguiente:

<b>Acreeedores y cuentas a pagar</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Proveedores	5.007.867	2.415.713
Proveedores empresas grupo (nota 18.b)	12.844.125	14.201.279
Personal	804	63.154
Otras deudas con Admin. Públicas (Nota 15.a)	5.791.588	3.023.627
Otros acreedores	2.224.125	1.383.743
<b>TOTAL</b>	<b>25.868.509</b>	<b>21.087.516</b>

Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

A continuación se incluye la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) para las sociedades de ámbito nacional, y preparada conforme a la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	<b>TOTAL (incluyendo cuentas con empresas del grupo)</b>	<b>Excluyendo cuentas con empresas del grupo</b>
	<b>Días</b>	<b>Días</b>
Período medio de pago a proveedores	33	44
Ratio de operaciones pagadas (dato calculado)	33	50
Ratio de operaciones pendientes de pago (dato calculado)	27	8
	<b>Importe (euros)</b>	<b>Importe (euros)</b>
Total pagos realizados	82.574.660	35.015.779
Total pagos pendientes	6.142.282	3.563.048
	<b>Importe (euros)</b>	<b>Importe (euros)</b>
Total pagos realizados en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	76.688.388	30.867.783
	<b>Ratio (%)</b>	<b>Ratio (%)</b>
	93	88
Número total de facturas pagadas en el periodo	2.432	2.029
Número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	1.899	1.547
	<b>Ratio (%)</b>	<b>Ratio (%)</b>
	78	76

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas durante el ejercicio.

Se consideran acreedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en la partida "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance, incluidos los saldos acreedores con empresas del grupo y vinculadas.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2024 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días, excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días. La Sociedad realiza los procedimientos necesarios para el cumplimiento del plazo máximo legal de pago.

## **15. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACION FISCAL**

Hasta el ejercicio 2023, la sociedad formaba parte del Grupo de Consolidación Fiscal de Fomento de Construcciones y Contratas S.A, cuyo número de grupo fiscal asignado es el 0018/89. El 7 de noviembre de 2024 Fomento de Construcciones y Contratas S.A, hace una escisión de rama de actividad y traspasa las participaciones que poseía de FCYC, S.A a la sociedad Inmocemento S.A. Con fecha 26 de noviembre de 2024, Inmocemento comunicó a la Agencia Tributaria el acuerdo adoptado por todas las sociedades del grupo para tributar en régimen de consolidación fiscal. El número de grupo asignado es el 632/24. Con motivo de estas operaciones FCYC, S.A. tributa de forma individual para el periodo 01/01/2024 al 06/11/2024, tributando en consolidación fiscal durante el periodo 07/11/2024 al 31/12/2024.

Con fecha 14 de octubre de 2024, la sociedad recibió de la Agencia Tributaria comunicación de inicio de actuaciones de comprobación e investigación del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2019 a 2020.

Como consecuencia de dicha inspección, la Agencia Tributario comprobó el crédito fiscal que FCYC tenía registrado por importe de 8.557.747 euros, procedentes de las bases imponible negativas transmitidas por la sociedad Proyecto Front Marítim, S.L. U por la fusión por absorción que se formalizó en escritura pública de 16 de diciembre de 2019, ante el notario don Valerio Pérez de Madrid Carreras. Dicha fusión se acogió al régimen especial del capítulo VII del Título VII de la Ley del Impuesto.

En diligencia de consolidación de fecha 19 de diciembre de 2024, la Agencia Tributaria ha manifestado que en base al art 84 de la LIS, que regula la subrogación en los derechos y las obligaciones tributarias bajo dicho régimen especial y que en su apartado 2 pone límites a la transmisión a la sociedad adquirente de las BIN's pendientes de compensación, éstas no podrían ser aprovechadas por FCYC.

A tal efecto se ha procedido a dar de baja créditos fiscales por importe de 2.564.239 euros y dotar una provisión por posibles responsabilidades de 5.993.507,25 euros. (ver nota 12)

El impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula en base al resultado contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del citado impuesto.

#### a) Saldos con Administraciones Públicas

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

##### Saldos deudores

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Hacienda Pública Deudora por devolución de impuestos	5.467.712	-
<i>Hacienda Pública deudora por IVA</i>	-	650.201
<i>HP Impuestos indirectos soportados</i>	12.392	33.515
<i>Organismos de la Seguridad Social, deudores</i>	3.581	455
<i>Hacienda Pública deudora por retenciones</i>	22.971	22.379
Otros Créditos con las Administraciones Públicas	310	310
<b>Total</b>	<b>5.506.966</b>	<b>706.860</b>

El saldo de Hacienda Pública Deudora por devolución de impuestos recoge el importe a devolver por la liquidación del Impuesto sobre Sociedades individual del periodo 01/01/2024 al 06/11/2024.

##### Saldos acreedores

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Hacienda Pública acreedora por IVA	3.380.279	922.228
Hacienda Pública acreedora por IRPF	44.595	15.416
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	30.238	26.161
Tasas y otros tributos	2.336.476	2.059.822
<b>Total</b>	<b>5.791.588</b>	<b>3.023.627</b>

El apartado de Tasas y otros tributos recoge básicamente tributos locales (IBIs, IAE, plusvalías...)

#### b) Conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto de Sociedades

La conciliación del resultado contable antes de impuestos con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, correspondiente a los ejercicios terminados terminado el 31 de diciembre de 2024 y 2023 es como sigue:

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
<b>Resultado contable del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>61.798.081</b>	<b>91.739.341</b>
Diferencias permanentes	(29.858.885)	(76.940.276)
<b>Resultado contable ajustado del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>31.939.196</b>	<b>14.799.065</b>
<b>Diferencias temporales</b>		
<b>Con origen en el ejercicio:</b>	<b>11.334.869</b>	<b>1.896.456</b>
UTE (Nota 4.k)	(24.941)	465.281
Provisiones	10.252.903	1.431.175
Gastos financieros no deducibles	1.106.907	-
<b>Con origen en ejercicios anteriores:</b>	<b>(5.525.923)</b>	<b>(7.291.939)</b>
Provisiones	(5.041.123)	(6.058.224)
UTE (Nota 4.k)	(465.281)	(1.003.266)
Otros	(19.519)	(230.449)
<b>Base Imponible/Resultado fiscal</b>	<b>37.748.142</b>	<b>9.403.582</b>

Como principal diferencia permanente, se ha procedido a efectuar un ajuste negativo por el 95% de los dividendos percibidos y las plusvalías generadas de las sociedades del grupo al cumplir con los requisitos del artículo 21 de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, que establece que, para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2015, estarán exentos los dividendos o participaciones en beneficios de entidades cuando el porcentaje de participación, directa o indirecta, en el capital o en los fondos propios de la entidad sea al menos del 5 por ciento. El importe ajustado como diferencia permanente en 2024 por este concepto ha ascendido a 29.865.682 euros y a 76.957.251 euros en 2023.

Los ajustes efectuados por diferencias temporales, durante los ejercicios 2024 y 2023, han sido principalmente los siguientes:

- Diferimiento de las bases generadas por las UTE de acuerdo con lo estipulado en los artículos 43 y 46 de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre. Esto ha supuesto un ajuste negativo en 2024 por 24.941 euros y un ajuste positivo de 465.281 euros en 2023, por las operaciones del ejercicio y como por resultados del ejercicio anterior un ajuste negativo de 465.281 en 2024 y de 1.003.266 en 2023.
- Ajustes de las provisiones para gastos y deterioro de existencias no deducibles de acuerdo con la ley del impuesto. Por dotaciones del ejercicio se ha procedido a hacer un ajuste positivo de 10.252.903 euros en 2024 y de 1.431.175 en 2023. Por reversiones de ejercicios anteriores se ha procedido a efectuar un ajuste negativo de 5.041.123 euros en 2024 y de 6.058.224 en 2023.
- Ajuste positivo por la limitación en la deducibilidad de los gastos financieros por importe de 1.106.907 euros en el ejercicio 2024.
- Ajuste negativo por importe de 19.519 euros por la aplicación de la provisión para repagos, ajustada positivamente en ejercicios anteriores.

**c) Conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto de Sociedades**

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Resultado contable ajustado	31.939.196	14.799.065
Cuota del impuesto de sociedades (25%)	7.984.799	3.696.335
Regularizaciones y otros ajustes	8.563.180	(4.740.092)
<b>Gasto/(Ingreso) por impuesto de sociedades</b>	<b>16.547.979</b>	<b>(1.043.757)</b>

Las regularizaciones del ejercicio 2024 corresponden con el crédito fiscal de las Bases Imponibles Negativas procedentes de la fusión con Proyecto Front Maritim, que con motivo de la Inspección fiscal al grupo fiscal de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. la Agencia Tributaria ha manifestado que no podrán recuperarse, o bien que han sido compensadas indebidamente (ver nota 12).

Las regularizaciones del ejercicio 2023 corresponden a la activación de las bases Imponibles y créditos fiscales de FCYC pendientes de recuperar al final del ejercicio 2023.

**d) Activos por impuesto diferido**

El movimiento del epígrafe "Activos por impuesto diferido" durante el ejercicio 2024 y 2023 es el siguiente (en euros):

Concepto	2023	Altas	Bajas	2024
Provisiones para gastos	2.359.048	2.490.994	(7.380)	4.842.662
Por UTE	116.320	(6.235)	(116.320)	(6.235)
Depreciación existencias	2.290.210	72.368	(1.394.031)	968.547
Gastos financieros no deducibles	-	276.727	-	276.727
Créditos fiscales por BIN	2.122.278	1.051.822	(2.564.239)	609.861
<b>Total</b>	<b>6.887.856</b>	<b>3.885.676</b>	<b>(4.081.970)</b>	<b>6.691.562</b>

Concepto	2022	Altas	Bajas	2023
Provisiones para gastos	2.812.123	-	(453.075)	2.359.048
Por UTE	800	116.320	(800)	116.320
Depreciación existencias	2.806.186	378.138	(894.114)	2.290.210
Créditos fiscales por BIN	-	4.729.923	(2.607.645)	2.122.278
<b>Total</b>	<b>5.619.109</b>	<b>5.224.381</b>	<b>(3.955.634)</b>	<b>6.887.856</b>

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance por considerar los Administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

**e) Bases imponibles negativas y deducciones pendientes de aplicar**

Al cierre de ejercicio la Sociedad tiene bases imponibles negativas de ejercicios anteriores generadas en el grupo fiscal Fomento de Construcciones y Contratas S.A. pendientes de compensar por importe de 2.439.446 euros, cuyo crédito fiscal se encuentra activado, siendo el detalle por ejercicio el siguiente:

Año	BIN
2014	753
2015	1.446
2016	1.445.465
2020	991.782
<b>Total</b>	<b>2.439.446</b>

Asimismo, tiene bases imponibles anteriores al grupo fiscal Fomento de Construcciones y Contratas S.A. procedentes de la fusión de Proyecto Front Maritim por importe de 10.256.958 euros, cuya aplicación no podrá ser posible de acuerdo con lo manifestado por la Agencia Tributaria en la diligencia de consolidación. El crédito fiscal correspondientes a dichas bases ha sido dado de baja.

Año	BIN
2017	10.170.225
2018	86.733
<b>Total</b>	<b>10.256.958</b>

#### f) Ejercicios pendientes de comprobación

La Sociedad tiene abiertos a inspección por los impuestos que le son de aplicación, todos los ejercicios que legalmente no han prescrito. En relación con estos, de los criterios que las autoridades fiscales pudieran adoptar en la interpretación de las normas fiscales como resultado de las inspecciones que en el futuro pudieran llevar a cabo, podrían derivarse pasivos fiscales de carácter contingente cuyo importe no es posible cuantificar en la actualidad de manera objetiva. No obstante, los Administradores junto con la Dirección del Grupo estiman que los pasivos resultantes de esta situación no afectarían de forma significativa al patrimonio del mismo.

Para el cumplimiento de los requisitos legales en materia de precios de transferencia, la Sociedad tiene establecidos los procedimientos necesarios para justificarlos y se considera que no existen riesgos significativos de los que puedan derivarse pasivos contingentes.

## 16. INGRESOS Y GASTOS

### a) Importe neto de cifra de negocios

La totalidad de la cifra de ingresos se ha obtenido en España. La distribución del importe neto de la cifra de negocios por Comunidades Autónomas correspondiente ejercicio de 2024 y 2023 es la siguiente:

<b>Cifra de Negocios</b>	<b>Euros</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Comunidad Autónoma</b>		
Andalucía	1.067.413	1.178.279
Comunidad Valenciana	1.025.000	-
Cataluña	24.795.778	429.634
Madrid	113.178.266	76.203.761
País Vasco	275.609	1.528.703
Resto	100.994	94.646
<b>TOTAL CIFRA DE NEGOCIOS</b>	<b>140.443.060</b>	<b>79.435.023</b>

El saldo correspondiente a la cifra de negocios en las Uniones Temporales de Empresas asciende a 120.901 euros en el ejercicio 2024 (1.343.500 en 2023) (Nota 4.h).

El desglose de la cifra de negocios en los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

<b>Cifra de Negocio</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ventas	140.008.178	79.002.682
Arrendamiento	434.882	432.341
<b>TOTAL</b>	<b>140.443.060</b>	<b>79.435.023</b>

FCYC, S.A. tiene arrendados diferentes naves y locales en diferentes puntos de España (Vitoria, Sevilla, Tres Cantos, Valladolid etc.). El resto de la cifra de negocio corresponde a la venta de parcelas o de viviendas procedentes de diferentes promociones inmobiliarias

#### **b) Otros ingresos de explotación**

El desglose de otros ingresos de explotación es el siguiente a 31 de diciembre de 2024 y 2023:

	<b>Euros</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ingresos por otros conceptos	2.206.415	410.506
<b>TOTAL</b>	<b>2.206.415</b>	<b>410.506</b>

Los ingresos reflejados en 2023 por otros conceptos corresponden principalmente a la devolución de derramas de las Juntas de Compensación de Las Tablas y del Futbol Club Barcelona, por un importe total de 1.806.588 euros.

#### **c) Gastos de aprovisionamientos**

El desglose de gastos de aprovisionamientos es el siguiente a 31 de diciembre de 2024 y 2023:

	Euros	
	2024	2023
Compra de materias primas	(1.342.006)	(5.178.085)
Variación de existencias de materias primas	(53.655.943)	(12.972.289)
Trabajos realizados por otras empresas	(70.737.303)	(46.927.672)
Deterioro de existencias de Terrenos y Solares	(2.987.594)	(15.339.030)
Reversión deterioro de existencias Terrenos y Solares	13.993.242	2.205.626
<b>TOTAL</b>	<b>(114.729.604)</b>	<b>(78.211.450)</b>

El mayor volumen de promociones en curso de 2024 justifica la variación de existencias respecto al ejercicio 2023. El mayor importe en Trabajos realizados por otras empresas de 2024 respecto al año anterior se debe también fundamentalmente a que en 2024 se han ejecutado un mayor número de promociones que en 2023.

Por último, la variación del deterioro y de reversiones de deterioros de existencias de "Terrenos y Solares" muestra el resultado en la cuenta de Pérdidas y Ganancias de las diferencias con respecto a las valoraciones efectuados por expertos, de las existencias inmobiliarias de FCYC, S.A.

#### d) Gastos de personal

El desglose de los gastos de personal es el siguiente a 31 de diciembre de 2024 y 2023:

	Euros	
	2024	2023
Sueldos y salarios	(1.028.152)	(946.998)
Cargas Sociales	(277.203)	(270.106)
<b>TOTAL</b>	<b>(1.305.355)</b>	<b>(1.217.104)</b>

El número medio de empleados en el curso de los ejercicios 2024 y 2023 distribuido por categorías es el siguiente:

Categorías	2024	2023
Titulados, técnicos y administrativos	18	17
<b>TOTAL</b>	<b>18</b>	<b>17</b>

Asimismo, la distribución por sexos al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 del personal de la Sociedad es la siguiente:

	2024			2023		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Titulados, técnicos y administrativos	10	8	18	9	8	17
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>18</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>17</b>

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad no mantiene en su plantilla personas con discapacidad mayor o igual del 33%.

#### e) Otros gastos de explotación

El desglose de los otros gastos de explotación es el siguiente a 31 de diciembre de 2024 y 2022:

	2024	2023
Servicios exteriores	(18.672.332)	(6.785.325)
Tributos	(6.157.052)	(1.253.099)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (Nota 12.b)	(1.106.912)	(655.726)
Otros gastos de gestión corriente	(6.797)	(16.975)
<b>TOTAL</b>	<b>(25.943.093)</b>	<b>(8.711.125)</b>

El gasto en tributos en 2024 es muy superior al registrado en 2023, ya que se han producido más gastos en concepto de plusvalías por ventas e ICIOS de nuevas obras de promociones en curso.

Respecto a los servicios exteriores el incremento se produce principalmente por la dotación de provisiones por servicios exteriores, con un importe de 8.837.000 euros (nota 12.a)

#### g) Variación del valor razonable de los instrumentos financieros

Esta partida recoge en 2023 la diferencia entre el importe pagado por la adquisición de las acciones de Metrovacesa, respecto a la cotización de las mismas en la Bolsa de Madrid a 31 de diciembre de 2023. Esa diferencia supone reconocer un ingreso de 59.043.806 euros (Nota 7). En 2024 no existe ningún importe contabilizado por ese concepto.

#### h) Ingresos financieros

El 27 de junio de 2024 la Junta General de Accionistas de Realía Business, S.A. aprobó el reparto de un dividendo con cargo a reservas de libre disposición, abonando un precio de 0,05 € por acción. A la fecha del reparto FCYC, tenía en propiedad 628.751.204 acciones y por ese motivo recibió un dividendo de Realía Business, S.A. por importe de 31.437.560 euros (Nota 18 a).

En septiembre de 2024, Fomento de Construcciones y Contratas S.A. cedió a FCYC, S.A. el saldo vivo de los préstamos que Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. tenía concedidos a Realía Business por importes de 65.000.000 y 20.000.000 de euros respectivamente, remunerados al Euribor a 6 meses + 1,15 %.

Además, con fecha 30 de septiembre de 2024, FCYC, S.A. y Realía Business suscribieron un crédito por importe de 60.000.000 euros, remunerándose el crédito concedido al tipo del Euribor a tres meses +1,15%, el saldo dispuesto al cierre del ejercicio asciende a 5.000.000 euros.

Por estos préstamos y créditos, FCYC, S.A. ha registrado unos ingresos financieros facturados a Realía Business en 2024 la cantidad de 2.145.420 euros (nota 18.a).

#### i) Gastos financieros

Este epígrafe recoge los intereses devengados por los préstamos concedidos por Fomento de Construcciones y Contratas S.A (Nota 13) y que en 2024 ascendieron a la cifra de 8.801.495 euros (3.843.353 euros en 2023)(Nota 18.a).

También recoge los intereses devengados por el crédito de cash pooling que FCYC, S.A. mantiene con Jezzine Uno S.L.U, y que en 2024 ascendieron a 465.552 euros (239.969 euros en 2023) (Nota 18.a).

## 17. INFORMACIÓN SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

La Sociedad no tiene actividades que requieran ninguna actuación de naturaleza medioambiental significativa, por consiguiente, no posee inmovilizados, ni ha incurrido en gastos, ni ha recibido subvenciones o dotado provisiones afectas a esta naturaleza.

## 18. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos y las operaciones realizadas con partes vinculadas es el siguiente:

### a) Operaciones con partes vinculadas

Operaciones con vinculadas	Euros	
	2024	2023
<b>Ingresos:</b>		
<b>a) Prestaciones de servicios</b>	<b>364.744</b>	<b>353.797</b>
Realia Business, S.A.	359.819	349.370
FCC Construcción, S.A.	4.925	4.427
<b>b) Ingresos financieros (Nota 16 h)</b>	<b>33.582.980</b>	21.963.827
Realia Business, S.A.	33.582.980	21.963.827
<b>Gastos:</b>		
<b>a) Aprovisionamientos</b>	<b>(38.454.127)</b>	<b>(38.825.051)</b>
Fomento de construcciones y Contratas, S.A.	-	(1.359)
FCC Construcción, S.A.	(38.254.615)	(38.826.692)
FCC Industrial e Infraestructuras, S.A.	(199.512)	-
<b>b) Gastos de explotación</b>	<b>(7.324.622)</b>	<b>(6.586.146)</b>
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	(56.341)	(49.613)
Fedemes. S.L.	(83.335)	(139.829)
FCC Construcción, S.A.	(227.003)	(2.584.461)
Realia Business, S.A.	(6.914.443)	(3.812.243)
Metrovacesa	(43.500)	-
<b>c) Gastos financieros (Nota 16.i)</b>	<b>(9.267.047)</b>	<b>(4.083.322)</b>
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	(8.801.495)	(3.843.353)
Jezzine UNO, SLU	(465.552)	(239.969)

En relación con los aprovisionamientos registrados en 2024 y 2023 con FCC Construcción, S.A., cabe destacar que corresponde al gasto por ejecución de las obras de varias promociones de las que es titular FCYC, S.A.

Respecto a los gastos de explotación de Realia Business, S.A., corresponden a diferentes contratos de comercialización y prestación de servicios firmados entre esta sociedad y FCYC, S.A.

En relación a los gastos financieros, los correspondientes a Fomento de Construcciones y Contratas se han originado por la concesión de un préstamo de 178.804.000 euros que esta sociedad ha concedido a FCYC S.A., para que pudiera atender los compromisos derivados de la adquisición de acciones de Realia Business, S.A. y

Metrovacesa, S.A.(nota 18.b). Los préstamos concedidos por Fomento de Construcciones y Contratas S.A. fueron totalmente amortizados por FCYC S.A. en el mes de septiembre de 2024.

Los ingresos financieros corresponden al dividendo pagado por Realia Business a FCYCSA (nota 16.h), así como a los intereses devengados durante 2024, por los préstamos y el crédito que FCYCSA ha concedido a Realia Business.

Los gastos financieros corresponden con los intereses devengados por los préstamos y créditos mantenidos durante 2024 con Fomento de Construcciones y Contratas S.A. y Jezzine Uno S.L.U. (Nota 16.i)

b) Saldos con partes vinculadas

Saldos con vinculadas	Euros	
	2024	2023
<b>Activo:</b>		
<b>a) Inversiones en empresas del Grupo y asociadas (Nota 6)</b>	<b>1.050.433.482</b>	<b>978.097.993</b>
Costa Verde Hábitat, S.L.U.	4.768.400	4.768.400
Las Palmeras de Garrucha, S.L.	690.000	865.000
MDM Teide, S.A.	298.230	298.230
Teide MDM Quadrat, S.A.	199.950	199.950
FCC RE UK	1	1
Jezzine Uno	212.695.535	212.695.535
Metrovacesa	237.951.992	259.706.940
Realia Business, S.A.	593.829.374	499.563.937
<b>b) Créditos corrientes empresas del Grupo e intereses</b>	<b>99.486.620</b>	<b>8.754.050</b>
FCC RE UK	227.644	207.031
Jezzine UNO SLU	4.812.624	3.805.213
Vela Borovika Koncern, D.O.O.	271.576	189.281
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	3.605.849	4.547.373
Realia Business SA	90.562.394	-
Costa Verde Hábitat, S.L.U.	6.533	5.152
<b>c) Deudores empresas del Grupo y asociadas (Nota 9)</b>	<b>114.845</b>	<b>87.250</b>
Realia Business, S.A.	108.845	87.250
FCC Construcción S.A.	5.960	-
<b>Pasivo:</b>		
<b>a) Deudas con empresas del Grupo y asociadas (Nota 13.2)</b>	<b>59.206.746</b>	<b>267.471.570</b>
Inmocemento	4.672.681	
Jezzine Uno, S.L.U.	51.593.103	37.043.471
Costa Verde Hábitat, S.L.U.	1.968.408	1.992.978
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	26.249	227.478.034
MDM Teide, S.A.	375.090	377.360
Teide MDM Quadrat, S.A.	571.215	579.728
<b>b) Proveedores empresas del Grupo (Nota 14)</b>	<b>12.844.125</b>	<b>14.201.279</b>
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	10.442	3.888
Fedemes, S.L.	2.917	14.099
FCC Construcción, S.A.	11.190.461	13.105.819
FCC Industrial e Infraestructuras, S.A.	19.864	
Realia Business, S.A.	1.572.998	907.062
Asesoría Financiera y de Gestión, S.A.	47.443	170.410

Los saldos de clientes y proveedores corresponden a operaciones de realización de trabajos y prestación de servicios.

El epígrafe "Créditos corrientes con empresas del grupo" recoge entre otros el importe de los créditos fiscales de FCYC con otras empresas del grupo (Jezzine 4.812.624 y Costa Verde 6.533 euros respectivamente), así como el saldo de los préstamos y créditos concedidos por FCYC, S.A. a su filial Realía Business (90.562.394 euros).

El epígrafe "Deudas con empresas del Grupo y asociadas" recoge la cuenta por pagar con Jezzine Uno, S.L.U. por importe de 51.593.103 euros por el crédito concedido por esta última sociedad a FCYCSA. El importe anteriormente recogido incluye también los intereses devengados pendientes de pago, que a 31 de diciembre de 2024 ascendían a 149.692 euros.

### **c) Información sobre el Consejo de Administración y a la Alta Dirección**

#### **a) Retribución al Consejo de Administración y a la Alta Dirección**

El modelo de gestión de FCyC, S.A. se establece mediante una Alta Dirección cuya relación laboral está en las sociedades que pertenecen al Grupo Inmocemento, que es donde se toman las decisiones estratégicas que afectan a la Sociedad, no existiendo importes devengados como remuneraciones a la Alta Dirección que afecten a la gestión de FCyC, S.A. como sociedad individual.

En el ejercicio 2024, FCYC, S.A. ha abonado a los miembros del Consejo de Administración la cantidad de 17.979 euros.

Durante el ejercicio 2023, los miembros del Consejo de Administración no han devengado remuneración alguna, por el ejercicio de sus funciones, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

La Sociedad, a través de Grupo Inmocemento, tiene suscrita una póliza de seguro de responsabilidad civil, al efecto de dar cobertura a los Administradores frente a posibles reclamaciones relacionadas con su gestión.

El Consejo de Administración está formado por tres Consejeros, siendo los mismas personas físicas, dos hombres y una mujer.

#### **b) Detalle de las participaciones en sociedades con actividades similares, realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores y situaciones de conflicto de intereses**

En relación a la participación de los Administradores de FCYC, S.A., o personas a éstos vinculados, en el capital de sociedades ajenas al Grupo, o si éstos realizan por cuenta propia o ajena el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social del Grupo; o si los mismos en nombre propio o persona que actúe por cuenta de éstos han realizado con la Sociedad o con alguna sociedad del mismo Grupo otras operaciones que sean ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad o en condiciones que no fueran normales de mercado; hay que indicar que los Administradores antes mencionados han manifestado que ellos, o personas a ellos vinculados:

- No realizan por cuenta propia o ajena, el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad, fuera de las sociedades del mismo Grupo sin haber obtenido la correspondiente dispensa.
- No han realizado con la Sociedad ni con alguna sociedad del mismo grupo otras operaciones que sean ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad o en condiciones que no fueran normales de mercado.
- No tienen participación en el capital de entidades con el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad, ni ostentan cargos en dichas sociedades, salvo en sociedades del mismo Grupo o en aquellas para las que han obtenido la correspondiente dispensa

c) Modificación o resolución de contratos con vinculadas

La Sociedad no ha formalizado durante el ejercicio 2024 ni mantiene ningún contrato con socios o Administradores que se enmarquen fuera de las operaciones de su tráfico ordinario o que no se haya realizado en condiciones normales.

No obstante lo anterior, durante el ejercicio sí se han producido diversas operaciones con sociedades vinculadas, siendo las más significativas las siguientes:

- Acuerdos entre FCYC, S.A. y Realía Business, S.A. para la gestión y comercialización de promociones inmobiliarias: Residenciales Toscana y Arabona II (ambos en Tres Cantos, Madrid), y Les Masies III en San Joan Despí (Barcelona)
- Acuerdo entre FCYC, S.A. y Realía Patrimonio para el arrendamiento de las nuevas oficinas de FCYC SA en el Paseo de la Castellana (Madrid).

## 19. HONORARIOS DE AUDITORÍAS

Durante los ejercicios 2024 y 2023, los importes por honorarios cargados relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Ernst & Young, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

	Euros	
	2024	2023
Servicios de auditoría	33.420	32.160
<b>Total servicios de auditoría y relacionados</b>	<b>33.420</b>	<b>32.160</b>

## 20. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO

### Factores de riesgo financiero

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como los riesgos de crédito y liquidez.

A continuación, se detallan los principales aspectos en relación a los riesgos indicados:

#### Riesgo de tipo de interés

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la misma en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados. El análisis comparativo del coste financiero y las tendencias de curvas de tipos hace que la compañía opte o no, por cubrir el riesgo de tipo de interés en aras a minimizar el coste de la deuda para el citado periodo.

El riesgo de tipo de interés se manifiesta como resultado de las variaciones en los flujos de efectivo de la deuda contratada a tipos de interés variable como consecuencia de las oscilaciones de los tipos de interés de mercado.

La Sociedad está sujeta a este tipo de riesgo por la deuda financiera que mantiene con entidades financieras (Caixabank).

### Riesgo de crédito

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, hay que indicar que dadas las actividades actuales de la Sociedad se considera que el riesgo de crédito con terceros es mínimo. En este sentido, el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar", exceptuando los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas, representa menos de un 2% del total de activos de la Sociedad.

### Riesgo de liquidez

Este riesgo viene motivado por los desfases temporales entre los recursos generados por la actividad y las necesidades de fondos para atender el pago de las deudas, circulante, etc.

La Sociedad gestiona la liquidez manteniendo unas reservas adecuadas gracias a una monitorización continua de las previsiones de los flujos de fondos, emparejando éstos con los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. Asimismo, el fondo de maniobra de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2024, resulta positivo en 278.871.370 euros.

Por todo lo anterior, la Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, ya que no existen dudas sobre su continuidad.

### Riesgo de mercado

Durante 2024 la actividad económica en España ha mostrado un comportamiento positivo con un crecimiento del PIB del 3,2% por encima del inicialmente previsto. Para los años 2025 y 2026 se proyectan unas tasas de crecimiento medio anual del 2,5 % y el 1,9 %, respectivamente.

La inflación general se ha ido desacelerando durante 2024 hasta cerrar en el 2,8%, frente al 3,1% de diciembre de 2023, esperando que la tendencia continúe en los próximos ejercicios con estimaciones para los años 2025 y 2026 de tasas del 2,1% y 1,7% respectivamente. La inflación subyacente ha continuado moderándose hasta el 2,6% frente al 3,8% de diciembre de 2023.

Esta tendencia a la baja ha permitido que durante 2024 la política monetaria aplicada por los Bancos Centrales haya sido menos restrictiva iniciando paulatinas rebajas del tipo de interés hasta cerrar el ejercicio con una tasa del 3,15 % frente al 4,5% del año anterior y las perspectivas para 2025 es que se sigan realizando ajustes a la baja de los tipos de interés, aunque con expectativas menos agresivas que las iniciales, debido a los riesgos de que la inflación , no se sitúe en la Eurozona en el entorno del 2%, y a las tensiones geopolíticas y comerciales, donde la FED ira marcando el camino.

Las incertidumbres acerca de las perspectivas macroeconómicas de la economía española a corto y a medio plazo se mantienen y están condicionadas por riesgos externos e internos. Entre las distintas fuentes de incertidumbre existentes, destacan:

- Impacto de la política arancelaria de la Administración Estadounidense en el que un aumento de los aranceles presionaría a la baja la actividad económica mundial y al alza la inflación con el consiguiente impacto en la política monetaria.
- Eventual agravamiento de algunas de las tensiones geopolíticas actuales por los conflictos bélicos en Ucrania y Oriente Medio, así como la inestabilidad política en Francia, y la inestabilidad política y la debilidad económica en Alemania.

- Posibles cambios bruscos en la evolución de las expectativas de los tipos de interés oficiales de Estados Unidos o la UEM, que originen turbulencias financieras que provoquen una acusada corrección en los precios de los activos financieros y un deterioro de las perspectivas macroeconómicas en el corto y medio plazo.
- La inestabilidad política puede tener un impacto significativo en los inversores en España, afectando tanto la confianza como las decisiones de inversión que ha supuesto que la inversión empresarial privada ha tenido un comportamiento más débil de lo esperado.
- Un riesgo fundamental en nuestro entorno doméstico, son los cambios regulatorios de toda índole, sociales (reducción de jornada, SMI, beneficios sociales...), políticos (cesiones o enfrentamientos a/con comunidades autónomas), fiscales (impuestos temporales, compensación BIN's), donde incluso se aplican con carácter retroactivo, cambiando las reglas de juego de los empresarios e inversores.
- A medio y largo plazo, la persistencia de un déficit público elevado es un factor de vulnerabilidad para la economía española, en un contexto de reactivación de las reglas fiscales europeas y de retirada del apoyo del banco central, tanto en materia de tipos como de compra de deuda.
- La evolución del mercado de trabajo donde el envejecimiento de la mano de obra en el sector de la construcción e inmobiliario es muy importante. Esto implica que en los próximos años se deberá hacer frente a un relevo generacional en un contexto de déficit de mano de obra. La formación de sus trabajadores y la inversión en industrializar los procesos constructivos deben ser prioritarios para mejorar la productividad del sector y atenuar, en la medida de lo posible, la escasez de oferta de trabajo.

A pesar de las dificultades del actual entorno macroeconómico y doméstico en el que nos encontramos, se espera que durante 2025 se:

- a) La actividad promotora debe acelerarse, y ello lo indica el incremento de visados de proyectos residenciales que se ha hecho en 2024 (+ de 120.000) y que viene avalada por la necesidad de viviendas que reduzca el actual déficit existente entre la oferta y la demanda.
- b) Se debe ir creciendo en desarrollos destinados al alquiler, tanto en colaboración, público-privada, como en el ámbito estrictamente público que posibilite el acceso a una vivienda a la gente joven y vaya desplazando el "problema de la vivienda" del ranking privilegiado que tiene entre las preocupaciones de los españoles, que incluso ha llevado al Gobierno a anunciar la creación de la Empresa Estatal de la Vivienda, con aportación inicial de activos de la Sareb.
- c) Para conseguir lo expuesto en los dos puntos anteriores, será necesario reformular una nueva Ley de la Vivienda, así como una ley del Suelo que permita poner en el mercado más suelo y por ende con una bajada de precio.
- d) Las gestiones, permisos y planes urbanísticos se deben agilizar en cuanto a plazos y armonización de requisitos y requerimientos, tanto municipales, como autonómicos, pues ello debe contribuir a una reducción de plazos de ejecución de los proyectos y por tanto a reducción su coste.

e) Mantenga la actividad promotora, con la finalización de los proyectos en curso, así como el inicio de nuevos proyectos, con una especial atención a la rentabilidad de los mismos (prestando así, especial atención, a la demanda, a su localización geográfica y a la tipología de productos demandados), a la minimización del riesgo y a la viabilidad de su comercialización, teniendo para ello presente la evolución de la demanda, los riesgos de incrementos de costes (mano de obra y suministros) derivados de la inflación y el escenario macro de la economía española, que son relevantes para el desarrollo de la actividad promotora.

f) El cumplimiento en los próximos años de muchas normas Europeas relativas a sostenibilidad, ESG, descarbonización ....etc. que tiene un impacto en los costes de construcción y consecuentemente en el precio final del producto que va en contra de poder abaratar el precio de la vivienda.

g) Sería necesario que se habiliten en el sistema financiero (privado o estatal) líneas para la compra de suelo, pues actualmente las entidades financieras entienden que debe ser financiado con fondos propios

h) La financiación a compradores ha resurgido en el sistema financiero, las entidades siguen queriendo a clientes solventes, con hipotecas y mucha vinculación de productos, y eso ha hecho que la competencia entre ellos, ha favorecido al comprador de viviendas que puede conseguir una financiación con muy buenos tipos de interés y restos de condiciones contractuales muy ajustadas.

La conjunción de todos estos factores descritos en los puntos anteriores puede afectar negativamente a las cuentas de la sociedad, y la intensidad del impacto vendrá dado por la capacidad de la economía europea para continuar el proceso des inflacionista que permita cambiar la política monetaria generando un mayor dinamismo inversor que provoque la recuperación de la actividad económica, del consumo, del empleo y de la capacidad del ahorro.

Ante todos estos riesgos e incertidumbres, FCYCSA centrará su actividad en:

a) Incrementar la actividad promotora, con la finalización de los proyectos en curso, así como el inicio de nuevos proyectos, con una especial atención a la rentabilidad de los mismos, la localización geográfica, la minimización del riesgo y a la viabilidad de su comercialización; teniendo para ello presente la evolución de la demanda, los riesgos de incrementos de costes (mano de obra y suministros) derivados de la inflación y el escenario macro de la economía española, y la previsible buena marcha del sector promotor, cuestiones que son relevantes para el desarrollo de nuestra actividad.

b) Para dicho incremento de actividad promotora, es preciso ir adquiriendo suelo finalista y a medio plazo, para que nuestro actual banco de suelo pueda hacer posible atender a futuros desarrollos que demande el mercado.

c) Hasta 2024, el desarrollo de proyectos en suelos con calificación protegida (VPP/VPPL) era difícil promover viviendas, pues la limitación del precio de venta, hacían inviables dichos suelos. Esta situación ha cambiado en 2024 en la Comunidad de Madrid con la actualización del precio del módulo, por lo que debemos tener presente este nuevo nicho de actividad.

Dada la sólida estructura financiera de la sociedad, su capacidad de generar flujos de caja, se estima que ante cualquier nueva e imprevista circunstancia socio-económica y/o sanitaria que afectara al negocio, podrá acudir al mercado financiero y obtener recursos que cubrieran dicha eventualidad.

Por todo ello, los Administradores de la Sociedad consideran que no está comprometida su actividad en el corto

plazo y, por tanto, la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

Por todo ello, los Administradores de la Sociedad consideran que no está comprometida la actividad en el corto plazo y, por tanto, la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

## **21. GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES**

La Sociedad tiene avales técnicos presentados a clientes al 31 de diciembre de 2024 por importe de 6.209.695 euros. Los avales entregados a clientes en concepto de cantidades entregadas a cuenta ascienden a 51.127.020 euros. En 2023 la cifra por este mismo concepto era de 29.555.551 euros. Los Administradores de la Sociedad no esperan pasivos significativos relacionados con dichos avales.

## **22. HECHOS POSTERIORES**

No se han registrado hechos posteriores que resaltar

## ANEXO I

<b>UNIONES TEMPORALES DE EMPRESA</b>	<b>% PARTICIPACIÓN</b>	<b>CIFRA DE NEGOCIO</b>
UTE SAGUNTO	49.9	-
UTE FCYC HARRI IPARRA	50	-

## FCYC, S.A.

### Informe de Gestión Ejercicio 2024

La Sociedad se dedica esencialmente al negocio inmobiliario, es decir al estudio, promoción, asesoramiento, administración, gestión, adquisición, venta y explotación en cualquier forma de solares, terrenos, conjuntos residenciales, urbanizaciones o promociones inmobiliarias.

#### 1. Evolución de la Sociedad en el ejercicio 2024:

En el ejercicio 2024, la Sociedad ha experimentado un notable incremento en su cifra de negocios motivado por la entrega de las viviendas de cuatro promociones. Las principales magnitudes presentan la siguiente evolución:

	2024	2023
Cifra de negocios	140.443.060	79.435.023
Resultado de explotación	39.681.187	14.792.446
Resultado del ejercicio	45.250.103	92.783.099

#### 2. Previsiones para el año 2025:

La Dirección de la Sociedad estima que las condiciones del mercado inmobiliario en el que opera permiten prever continuidad y evolución favorable en la actividad durante el ejercicio 2025.

#### 3. Acciones propias:

No existen acciones propias en poder de la Sociedad.

#### 4. Sistema de control de riesgos:

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como los riesgos de crédito y liquidez.

A continuación, se detallan los principales aspectos en relación a los riesgos indicados:

##### Riesgo de tipo de interés

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la misma en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados. El análisis comparativo del coste financiero y las tendencias de curvas de tipos hace que la compañía opte o no, por cubrir el riesgo de tipo de interés en aras a minimizar el coste de la deuda para el citado periodo.

El riesgo de tipo de interés se manifiesta como resultado de las variaciones en los flujos de efectivo de la deuda contratada a tipos de interés variable como consecuencia de las oscilaciones de los tipos de interés de mercado.

La Sociedad está sujeta a este tipo de riesgo por la deuda financiera que mantiene con entidades financieras (Caixabank).

### Riesgo de crédito

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, hay que indicar que dadas las actividades actuales de la Sociedad se considera que el riesgo de crédito con terceros es mínimo. En este sentido, el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar", exceptuando los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas, representa menos de un 2% del total de activos de la Sociedad.

### Riesgo de liquidez

Este riesgo viene motivado por los desfases temporales entre los recursos generados por la actividad y las necesidades de fondos para atender el pago de las deudas, circulante, etc.

La Sociedad gestiona la liquidez manteniendo unas reservas adecuadas gracias a una monitorización continua de las previsiones de los flujos de fondos, emparejando éstos con los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. Asimismo, el fondo de maniobra de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2024, resulta positivo en 278.871.370 euros.

Por todo lo anterior, la Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, ya que no existen dudas sobre su continuidad.

### Riesgo de mercado

Durante 2024 la actividad económica en España ha mostrado un comportamiento positivo con un crecimiento del PIB del 3,2% por encima del inicialmente previsto. Para los años 2025 y 2026 se proyectan unas tasas de crecimiento medio anual del 2,5 % y el 1,9 %, respectivamente.

La inflación general se ha ido desacelerando durante 2024 hasta cerrar en el 2,8%, frente al 3,1% de diciembre de 2023, esperando que la tendencia continúe en los próximos ejercicios con estimaciones para los años 2025 y 2026 de tasas del 2,1% y 1,7% respectivamente. La inflación subyacente ha continuado moderándose hasta el 2,6% frente al 3,8% de diciembre de 2023.

Esta tendencia a la baja ha permitido que durante 2024 la política monetaria aplicada por los Bancos Centrales haya sido menos restrictiva iniciando paulatinas rebajas del tipo de interés hasta cerrar el ejercicio con una tasa del 3,15 % frente al 4,5% del año anterior y las perspectivas para 2025 es que se sigan realizando ajustes a la baja de los tipos de interés, aunque con expectativas menos agresivas que las iniciales, debido a los riesgos de que la inflación , no se sitúe en la Eurozona en el entorno del 2%, y a las tensiones geopolíticas y comerciales, donde la FED ira marcando el camino.

Las incertidumbres acerca de las perspectivas macroeconómicas de la economía española a corto y a medio plazo se mantienen y están condicionadas por riesgos externos e internos. Entre las distintas fuentes de incertidumbre existentes, destacan:

- Impacto de la política arancelaria de la Administración Estadounidense en el que un aumento de los aranceles presionaría a la baja la actividad económica mundial y al alza la inflación con el consiguiente impacto en la política monetaria.
- Eventual agravamiento de algunas de las tensiones geopolíticas actuales por los conflictos bélicos en Ucrania y Oriente Medio, así como la inestabilidad política en Francia, y la inestabilidad política y la debilidad económica en Alemania.

- Posibles cambios bruscos en la evolución de las expectativas de los tipos de interés oficiales de Estados Unidos o la UEM, que originen turbulencias financieras que provoquen una acusada corrección en los precios de los activos financieros y un deterioro de las perspectivas macroeconómicas en el corto y medio plazo.
- La inestabilidad política puede tener un impacto significativo en los inversores en España, afectando tanto la confianza como las decisiones de inversión que ha supuesto que la inversión empresarial privada ha tenido un comportamiento más débil de lo esperado.
- Un riesgo fundamental en nuestro entorno doméstico, son los cambios regulatorios de toda índole, sociales (reducción de jornada, SMI, beneficios sociales.), políticos (cesiones o enfrentamientos a/con comunidades autónomas), fiscales (impuestos temporales, compensación BIN's), donde incluso se aplican con carácter retroactivo, cambiando las reglas de juego de los empresarios e inversores.
- A medio y largo plazo, la persistencia de un déficit público elevado es un factor de vulnerabilidad para la economía española, en un contexto de reactivación de las reglas fiscales europeas y de retirada del apoyo del banco central, tanto en materia de tipos como de compra de deuda.
- La evolución del mercado de trabajo donde el envejecimiento de la mano de obra en el sector de la construcción e inmobiliario es muy importante. Esto implica que en los próximos años se deberá hacer frente a un relevo generacional en un contexto de déficit de mano de obra. La formación de sus trabajadores y la inversión en industrializar los procesos constructivos deben ser prioritarios para mejorar la productividad del sector y atenuar, en la medida de lo posible, la escasez de oferta de trabajo.

A pesar de las dificultades del actual entorno macroeconómico y doméstico en el que nos encontramos, se espera que durante 2025 se:

- a) La actividad promotora debe acelerarse, y ello lo indica el incremento de visados de proyectos residenciales que se ha hecho en 2024 (+ de 120.000) y que viene avalada por la necesidad de viviendas que reduzca el actual déficit existente entre la oferta y la demanda.
- b) Se debe ir creciendo en desarrollos destinados al alquiler, tanto en colaboración, público-privada, como en el ámbito estrictamente público que posibilite el acceso a una vivienda a la gente joven y vaya desplazando el "problema de la vivienda" del ranking privilegiado que tiene entre las preocupaciones de los españoles, que incluso ha llevado al Gobierno a anunciar la creación de la Empresa Estatal de la Vivienda, con aportación inicial de activos de la Sareb.
- c) Para conseguir lo expuesto en los dos puntos anteriores, será necesario reformular una nueva Ley de la Vivienda, así como una ley del Suelo que permita poner en el mercado más suelo y por ende con una bajada de precio.
- d) Las gestiones, permisos y planes urbanísticos se deben agilizar en cuanto a plazos y armonización de requisitos y requerimientos, tanto municipales, como autonómicos, pues ello debe contribuir a una reducción de plazos de ejecución de los proyectos y por tanto a reducción su coste.

e) Mantenga la actividad promotora, con la finalización de los proyectos en curso, así como el inicio de nuevos proyectos, con una especial atención a la rentabilidad de los mismos (prestando así, especial atención, a la demanda, a su localización geográfica y a la tipología de productos demandados), a la minimización del riesgo y a la viabilidad de su comercialización, teniendo para ello presente la evolución de la demanda, los riesgos de incrementos de costes (mano de obra y suministros) derivados de la inflación y el escenario macro de la economía española, que son relevantes para el desarrollo de la actividad promotora.

f) El cumplimiento en los próximos años de muchas normas Europeas relativas a sostenibilidad, ESG, descarbonización .etc. que tiene un impacto en los costes de construcción y consecuentemente en el precio final del producto que va en contra de poder abaratar el precio de la vivienda.

g) Sería necesario que se habiliten en el sistema financiero (privado o estatal) líneas para la compra de suelo, pues actualmente las entidades financieras entienden que debe ser financiado con fondos propios

h) La financiación a compradores ha resurgido en el sistema financiero, las entidades siguen queriendo a clientes solventes, con hipotecas y mucha vinculación de productos, y eso ha hecho que la competencia entre ellos, ha favorecido al comprador de viviendas que puede conseguir una financiación con muy buenos tipos de interés y restos de condiciones contractuales muy ajustadas.

La conjunción de todos estos factores descritos en los puntos anteriores puede afectar negativamente a las cuentas de la sociedad, y la intensidad del impacto vendrá dado por la capacidad de la economía europea para continuar el proceso des inflacionista que permita cambiar la política monetaria generando un mayor dinamismo inversor que provoque la recuperación de la actividad económica, del consumo, del empleo y de la capacidad del ahorro.

Ante todos estos riesgos e incertidumbres, FCYC S.A. centrará su actividad en:

a) Incrementar la actividad promotora, con la finalización de los proyectos en curso, así como el inicio de nuevos proyectos, con una especial atención a la rentabilidad de los mismos, la localización geográfica, la minimización del riesgo y a la viabilidad de su comercialización; teniendo para ello presente la evolución de la demanda, los riesgos de incrementos de costes (mano de obra y suministros) derivados de la inflación y el escenario macro de la economía española, y la previsible buena marcha del sector promotor, cuestiones que son relevantes para el desarrollo de nuestra actividad.

b) Para dicho incremento de actividad promotora, es preciso ir adquiriendo suelo finalista y a medio plazo, para que nuestro actual banco de suelo pueda hacer posible atender a futuros desarrollos que demande el mercado.

c) Hasta 2024, el desarrollo de proyectos en suelos con calificación protegida (VPP/VPPL) era difícil promover viviendas, pues la limitación del precio de venta, hacían inviables dichos suelos. Esta situación ha cambiado en 2024 en la Comunidad de Madrid con la actualización del precio del módulo, por lo que debemos tener presente este nuevo nicho de actividad.

Dada la sólida estructura financiera de la sociedad, su capacidad de generar flujos de caja, se estima que ante cualquier nueva e imprevista circunstancia socio-económica y/o sanitaria que afectara al negocio, podrá acudir al mercado financiero y obtener recursos que cubrieran dicha eventualidad.

Por todo ello, los Administradores de la Sociedad consideran que no está comprometida su actividad en el corto

plazo y, por tanto, la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

Por todo ello, los Administradores de la Sociedad consideran que no está comprometida la actividad en el corto plazo y, por tanto, la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

**5. Acontecimientos acaecidos con posterioridad al cierre del ejercicio 2024:**

No se ha producido ningún hecho posterior destacable.

**6. Actividades en materia de investigación y desarrollo:**

Durante el ejercicio 2024 no se han realizado inversiones en investigación y desarrollo.

**7. Instrumentos Financieros:**

La Sociedad no tiene contratados instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2024.

**8. Información relativa al periodo medio de pago a proveedores**

La Sociedad, durante el ejercicio 2024, no ha excedido en términos generales el periodo medio máximo de pago a proveedores.

**9. Evolución de la plantilla**

El número de personas empleadas en la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 ascendió a 18 personas situadas en España.