

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

REALIA BUSINESS, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025



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 Realía Business, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Realía Business, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente 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 2025, 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.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas 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 esas cuestiones.

Fusión por absorción inversa de Realía Business S.A. y FCyC, S.A.

Descripción Con fecha 23 de junio de 2025, las Juntas de Accionistas de Realía Business, S.A. y FCyC, S.A. aprobaron el proyecto de fusión por absorción inversa de Realía Business, S.A., como sociedad absorbente, y FCyC, S.A., como sociedad absorbida. La escritura de fusión fue inscrita en el Registro Mercantil el 2 de julio de 2025. Como consecuencia de la fusión, FCyC, S.A. ha quedado disuelta y extinguida sin liquidación, habiéndose traspasado su patrimonio a la sociedad absorbente.

Tal y como se indica en la Nota 1.2 de la memoria adjunta, como consecuencia de la fusión la Sociedad ha absorbido bienes, derechos y obligaciones por un total de 720.251 miles de euros.

Hemos considerado esta área como una cuestión clave de nuestra auditoría por tratarse del evento más significativo que ha ocurrido durante el periodo, así como por 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 1.2 y 12 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 la evaluación de los impactos de la fusión y su registro contable.
- Análisis de la documentación relativa a los acuerdos adoptados y a los importes registrados en relación con la fusión mencionada.
- Revisión de los impactos contables derivados de la fusión mencionada y verificación de su adecuado registro contable en las cuentas anuales.
- Revisión de los desgloses incluidos en la memoria y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Valoración de existencias

Descripción La Sociedad tiene registrados en el balance de situación a 31 de diciembre de 2025 "Existencias" por importe de 697.345 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) para las existencias de bienes inmobiliarios. 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 una cuestión clave 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 de bienes inmobiliarios.

La información relativa a las normas de valoración aplicadas a las existencias de bienes inmobiliarios se encuentra recogida en la Nota 4.g) de la memoria adjunta, y la relativa a las metodologías y las principales hipótesis empleadas en las valoraciones en la Nota 10.

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 en empresas del 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 2025 participaciones en empresas del grupo y asociadas por importe de 789.716 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 que esta área es una cuestión clave 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 significativos 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.f) y 9 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.

Recuperabilidad de los activos por impuesto diferido

Descripción Según se indica en la Nota 16 de la memoria adjunta, la Sociedad tiene registrados en el balance de situación a 31 de diciembre de 2025 activos por impuesto diferido por importe de 85.750 miles de euros.

De acuerdo con la política contable que se detalla en la Nota 4.j) de la memoria adjunta, la Sociedad registra los activos por impuesto diferido en el caso de que se considere probable que se vayan a obtener en el futuro suficientes ganancias fiscales con las que poder hacerlos efectivos.

La evaluación realizada por la Dirección de la Sociedad para determinar el valor recuperable de estos activos conlleva la aplicación de juicios complejos en relación con las estimaciones de ganancias fiscales futuras realizadas sobre la base de proyecciones financieras del Grupo fiscal, del que la Sociedad es la entidad matriz, considerando la normativa fiscal y contable aplicable.

Hemos considerado esta área como una cuestión clave de nuestra auditoría debido a la complejidad de los juicios inherentes a la proyección de la evolución del negocio realizados por la Dirección para la estimación de las ganancias fiscales futuras, así como a la significatividad del importe involucrado.

**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 el análisis de la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido.
- ▶ Evaluación de la razonabilidad de las asunciones clave consideradas por la Dirección para la estimación del plazo de recuperación de los activos por impuesto diferido, centrando dicha evaluación en las hipótesis económicas, financieras y fiscales utilizadas para estimar las ganancias fiscales futuras en base a presupuestos, evolución del negocio y experiencia histórica.

- ▶ Evaluación, en colaboración con nuestros especialistas fiscales, de las principales hipótesis relacionadas con la normativa fiscal aplicable realizadas por la Dirección de la Sociedad.
- ▶ Evaluación de la sensibilidad de los resultados a cambios razonablemente posibles en las asunciones realizadas.
- ▶ 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 2025, 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:

- a. Comprobar únicamente que el estado de información no financiera, determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros, a los que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se han facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, informar sobre ello.
- b. Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el 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 evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte 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 anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría 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.

La comisión de auditoría es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

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 la comisión de auditoría 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.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relativos a independencia y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las medidas de salvaguarda adoptadas para eliminar o reducir la amenaza.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Formato electrónico único europeo

Hemos examinado el archivo digital del formato electrónico único europeo (FEUE) de Realía Business, S.A. del ejercicio 2025 que comprende un archivo XHTML con las cuentas anuales del ejercicio, que formará parte del informe financiero anual.

Los administradores de Realía Business, S.A. son responsables de presentar el informe financiero anual del ejercicio 2025 de conformidad con los requerimientos de formato establecidos en el Reglamento Delegado UE 2019/815, de 17 de diciembre de 2018, de la Comisión Europea (en adelante, Reglamento FEUE). A este respecto, el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros han sido incorporados por referencia en el informe de gestión.

Nuestra responsabilidad consiste en examinar el archivo digital preparado por los administradores de la Sociedad, de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en vigor en España. Dicha normativa exige que planifiquemos y ejecutemos nuestros procedimientos de auditoría con el fin de comprobar si el contenido de las cuentas anuales incluidas en dicho fichero se corresponde íntegramente con el de las cuentas anuales que hemos auditado, y si el formato de las mismas se ha realizado, en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

En nuestra opinión, el archivo digital examinado se corresponde íntegramente con las cuentas anuales auditadas, y estas se presentan, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

Informe adicional para la comisión de auditoría

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad de fecha 24 de febrero de 2026.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 27 de junio de 2024 nos nombró como auditores por un periodo de un año, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General de Accionistas para el periodo de un año y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

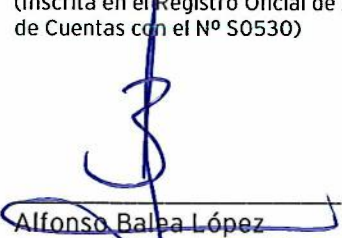
2026 Núm. 01/26/05088

SELLO CORPORATIVO 96.00 EUR

.....
Informe de auditoría de cuentas su.e.to
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

ERNST & YOUNG, S.L.

(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº S0530)



Alfonso Balsa López

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

25 de febrero de 2026

Realia Business, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

REALIA BUSINESS, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO	Nota 12	1.373.088	594.776
Inmovilizado intangible	Nota 5	78	441.049	FONDOS PROPIOS-			
Aplicaciones informáticas		69	52	Capital		362.301	194.662
Otro inmovilizado intangible		9	48	Prima de emisión		1.065.040	528.492
Inmovilizado material	Nota 6	155	176	Reservas		278.777	252.083
Inmuebles para uso propio		12	11	Legal y estatutarias		33.020	31.987
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		143	165	Otras reservas		243.555	217.894
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	5.143	4.112	Reserva por Capital Amortizado		2.202	2.202
Terrenos		1.726	1.911	Resultados de ejercicios anteriores		(381.556)	(390.849)
Construcciones		3.154	2.146	Resultado del ejercicio		48.526	10.326
Otras instalaciones		261	55	Subvención, donación y legados recibidos		-	62
Construcciones y terrenos en curso y anticipos	Notas 9.1 y 18.2	2	-				
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo		828.748	354.938	PASIVO NO CORRIENTE		173.436	15.723
Instrumentos de patrimonio		789.716	329.314	Provisiones a largo plazo	Nota 13.1	42.886	15.233
Créditos a empresas		39.032	25.624	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	Notas 14 y 18.2	130.000	-
Activos por impuesto diferido	Nota 16.4	85.750	81.617	Pasivos por impuesto diferido	Nota 16.5	228	231
Otros activos no corrientes		431	154	Otros pasivos no corrientes		322	259
ACTIVO CORRIENTE		846.643	305.156	PASIVO CORRIENTE		220.424	135.706
Existencias	Nota 10	697.345	269.687	Provisiones a corto plazo	Nota 13.1	69	309
Terrenos y solares		366.324	175.048	Deudas a corto plazo	Nota 14	318	339
Obras en curso de ciclo corto		151.792	39.277	Otros pasivos financieros		318	339
Obras en curso de ciclo largo		86.210	41.659	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Notas 14 y 18.2	80.502	97.713
Edificios construidos		90.738	13.683	Otras deudas con empresas del Grupo y asociadas		80.502	97.713
Anticipos a proveedores		2.281	20	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 15	139.535	36.218
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 9.4	18.219	6.931	Proveedores		28.836	15.803
Clientes por ventas y prestaciones de servicio		10	-	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.2	14.765	5.203
Clientes, empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.2	1.657	2.955	Acreedores varios		2.721	1.427
Deudores varios		344	92	Personal		191	224
Personal		2	1	Otras deudas con las Administraciones Públicas		10.385	2.242
Activos por impuesto corriente	Nota 16.1	13.993	3.028	Anticipos de clientes	Nota 16.1	82.637	11.319
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 16.1	2.213	855	Periodificaciones a corto plazo	Notas 10 y 15	-	1.127
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Notas 9.2 y 18.2	5.923	16.236				
Créditos a empresas		5.923	16.236				
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 9.2	1.561	725				
Créditos a empresas		8	7				
Otros activos financieros		1.553	718				
Periodificaciones a corto plazo		2.980	815				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 11	120.615	10.762				
TOTAL ACTIVO		1.766.948	746.205	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.766.948	746.205

Las notas 1 a 21 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación a 31 de diciembre de 2025

REALIA BUSINESS, S.A.
CUENTA DE RESULTADOS DEL EJERCICIO 2025
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 17.1	179.977	44.868
Ventas		177.289	36.108
Prestación de servicios		2.688	8.760
Otros ingresos de explotación		848	411
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		848	411
Trabajos realizados por la empresa para su activo	Nota 7	1.577	-
Aprovisionamientos	Nota 17.2	(214.631)	(45.001)
Consumo de terrenos y solares		(104.327)	(17.448)
Trabajos realizados por otras empresas		(141.327)	(31.273)
Deterioro de terrenos y solares	Nota 10	31.023	3.720
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		94.108	20.602
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 17.2	64.366	14.518
Deterioro de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Notas 10 y 17.2	29.742	6.084
Gastos de personal		(6.029)	(4.305)
Sueldos, salarios y asimilados		(4.487)	(3.292)
Cargas sociales	Nota 17.4	(1.542)	(1.013)
Otros gastos de explotación		(12.833)	(6.395)
Servicios exteriores	Nota 17.5	(9.124)	(5.937)
Tributos	Nota 17.5	(2.293)	(314)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 13.1	(1.416)	(144)
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	(395)	(378)
Excesos de provisiones		59	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		316	190
Deterioros y pérdidas	Nota 6 y 7	316	190
Otros resultados		(33)	(7)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		42.964	9.985
Ingresos financieros	Nota 17.6	7.919	7.596
De participaciones en empresas del grupo	Nota 18.1	4.670	4.824
De valores negociables y otros instrumentos financieros		3.249	2.772
- En empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.1	1.225	1.834
- En terceros		2.024	938
Gastos financieros	Nota 17.6	(7.037)	(4.663)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(2.682)	(4.662)
Por deudas con terceros		(4.355)	(1)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Notas 17.6	(537)	(416)
Deterioros y pérdidas	Notas 9.1 y 9.2	(537)	(416)
RESULTADO FINANCIERO		345	2.517
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		43.309	12.502
Impuestos sobre beneficios	Nota 16.3	5.217	(2.176)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		48.526	10.326
RESULTADO DEL EJERCICIO		48.526	10.326

Las notas 1 a 21 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de resultados a 31 de diciembre de 2025

REALIA BUSINESS, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2025
(Miles de Euros)

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	Nota 3	48.526	10.326
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		48.526	10.326

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2025

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Capital (Nota 12)	Prima de Emisión (Nota 12.3)	Reservas (Nota 12.1)	Acciones Propias (Nota 12.2)	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Subvención	TOTAL
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2023	196.864	528.492	294.344	(7.526)	(423.647)	36.442	48	625.017
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	10.326	-	10.326
Operaciones con accionistas:								
- Aplicación de resultado 2023	-	-	3.644	-	32.798	(36.442)	-	-
- Ampliaciones y reducciones de capital	(2.202)	-	(5.350)	7.526	-	-	-	(26)
- Distribución de dividendos	-	-	(40.555)	-	-	-	-	(40.555)
- Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-
- Otras operaciones	-	-	-	-	-	-	14	14
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2024	194.662	528.492	252.083	-	(390.849)	10.326	62	594.776
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	48.526	-	48.526
Operaciones con accionistas:								
- Aplicación de resultado 2024	-	-	1.033	-	9.293	(10.326)	-	-
- Ampliaciones y reducciones de capital	167.639	536.548	15.580	-	-	-	-	719.767
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-
- Operaciones con acciones propias	-	-	10.081	-	-	-	-	10.081
- Otras operaciones	-	-	-	-	-	-	(62)	(62)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2025	362.301	1.065.040	278.777	-	(381.556)	48.526	-	1.373.088

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2025.

REALIA BUSINESS, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2025
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		96.257	20.976
Resultado del ejercicio antes de impuestos		43.309	12.502
Ajustes al resultado:		(59.290)	(12.143)
- Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	395	378
- Correcciones valorativas por deterioro	Notas 6, 7, 9.1 y 10	(60.561)	(9.507)
- Variación de provisiones		1.820	(81)
- Ingresos financieros	Nota 17.6	(7.919)	(7.596)
- Gastos financieros	Nota 17.6	7.037	4.663
- Otros ingresos y gastos		(62)	-
Cambios en el capital corriente		59.374	10.475
- Existencias	Nota 10	17.887	(1.625)
- Deudores y otras cuentas a cobrar	Nota 9.4	(1.812)	(554)
- Otros activos corrientes		466	(444)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	Nota 15	43.957	12.785
- Otros pasivos corrientes		(1.124)	313
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		52.864	10.142
- Pagos de intereses		(6.701)	(4.994)
- Cobro de dividendos		55.534	4.825
- Cobros de intereses		3.068	2.120
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	Nota 16	963	8.191
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(53.801)	8.244
Pagos por inversiones		(64.303)	(1.923)
- Empresas del Grupo y asociadas	Nota 9.1	(56.950)	(1.806)
- Inmovilizado intangible		(65)	(19)
- Inmovilizado material		(26)	(37)
- Inversiones inmobiliarias		(2)	-
- Otros activos financieros		(7.260)	(61)
Cobros por desinversiones	Nota 9.2	10.502	10.167
- Empresas del Grupo y asociadas		2.775	10.106
- Otros activos financieros		7.727	61
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(40.070)	(49.555)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	Nota 12	9.465	(13)
- Emisión de instrumentos de patrimonio		(616)	(4)
- Amortización de instrumentos de patrimonio		-	(23)
- Enajenación de instrumentos de patrimonio propios		10.081	-
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-	14
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	Nota 14	(49.535)	(8.987)
- Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas		162.410	19.900
- Emisión de otras deudas		240	110
- Devolución de deudas con entidades de crédito		(200.000)	-
- Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas		(11.890)	(28.900)
- Otras deudas		(295)	(97)
Pagos dividendos y remuneraciones otros instr. Patrimonio	Nota 14	-	(40.555)
- Dividendos		-	(40.555)
VARIACION TESORERIA Y EQUIVALENTES POR CAMBIO PERIMETRO		107.467	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		109.853	(20.335)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		10.762	31.097
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	Nota 11	120.615	10.762

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2025.

Realia Business, S.A.

Memoria del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2025

1. Actividad de la Empresa y operaciones societarias

1.1 Actividad de la empresa

La Sociedad se constituyó el 14 de agosto de 1997 como consecuencia de la escisión de Proyectos y Desarrollos Urbanísticos, S.A. (PRODUSA) en Produsa Este, S.L. y Produsa Oeste, S.L. Con fecha 13 de abril de 2000 la Sociedad se transformó en Sociedad Anónima y cambió su denominación a Realia Business, S.A. con fecha 16 de junio de 2000. Su domicilio social se encuentra en la actualidad en Paseo de la Castellana 216, de Madrid.

Con fecha 5 de febrero de 2007, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la reestructuración del Grupo Realia, mediante la constitución de una nueva Sociedad denominada "Realia Patrimonio, S.L.U.", cuyo único socio es la propia Realia Business, S.A., y a la que se aporta la actividad patrimonial del Grupo Realia.

El objeto social y actividad principal de la Sociedad desde su constitución ha consistido en el desarrollo de todas aquellas actividades dirigidas a la adquisición, enajenación, gravamen, arrendamiento, promoción, construcción, urbanización, parcelación y explotación, por cualquier título admitido en derecho, de toda clase de bienes y derechos de naturaleza inmobiliaria, rústicos o urbanos.

La moneda funcional de la Sociedad es el euro.

1.2 Operaciones societarias del ejercicio 2025

Con fecha de 23 de junio de 2025, las Juntas de accionistas de las sociedades Realia Business, S.A. y FCyC, S.A. aprobaron el proyecto de fusión por absorción inversa de Realia Business, S.A., como sociedad absorbente y FCyC, S.A. como sociedad absorbida. El Proyecto de Fusión había sido redactado y suscrito por la totalidad de los miembros de los órganos de administración de ambas compañías el 13 de mayo de 2025 y fue objeto de análisis y elaboración de un informe por la entidad independiente designada al efecto por el Registrador Mercantil competente. El informe elaborado fue presentado a las respectivas Juntas de las sociedades que se fusionaban.

Con fecha de 1 de julio de 2025 se otorgó ante el notario de Madrid D. Jaime Recarte Casanova, con el número 5.079 de orden de su protocolo, escritura de fusión. La escritura fue presentada e inscrita en el Registro Mercantil el 2 de julio de 2025.

Como consecuencia de la fusión entre ambas compañías, FCyC, S.A. ha quedado disuelta y extinguida sin liquidación y el patrimonio de ésta se ha traspasado en bloque a la sociedad absorbente, Realia Business, S.A., que lo adquiere y asume íntegramente a título universal quedando subrogada en todos sus bienes, derechos y obligaciones.

Las operaciones de la sociedad absorbida se consideran realizadas a efectos contables y económicos por la sociedad absorbente Realia Business, S.A., desde el 1 de enero de 2025, fecha en la que se registró el traspaso de la totalidad del patrimonio de FCyC, S.A. existente a 31 de diciembre de 2024 a Realia Business, S.A.

La operación de fusión se ha acogido al régimen especial de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre de Impuesto sobre

Sociedades y, en cumplimiento de lo dispuesto en la mencionada legislación, se detallan a continuación las obligaciones formales a incluir en la memoria:

a) Último Balance cerrado por la Sociedad Transmitente, FCyC, S.A. (en miles de euros)

ACTIVO	Ejercicio 2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Ejercicio 2024
ACTIVO NO CORRIENTE	1.057.319	PATRIMONIO NETO	1.314.212
Inmovilizado intangible	1	FONDOS PROPIOS-	1.314.212
Inmovilizado material	7	Capital	66.180
Inversiones en empresas del Grupo y Asociadas a largo plazo	1.050.451	Prima de emisión	967.635
Instrumentos de patrimonio	1.050.433	Reservas	136.233
Créditos a empresas del grupo	18	Reserva legal	11.149
Inversiones Financieras a largo plazo	168	Reservas voluntarias	125.084
Activos por impuesto diferido	6.692	Aportaciones de socios	98.914
ACTIVO CORRIENTE	603.149	Resultado del ejercicio	45.250
Existencias	385.796	PASIVO NO CORRIENTE	21.978
Terrenos y solares	229.537	Provisiones a largo plazo	21.913
Promociones en curso de ciclo corto	80.032	Deudas a largo plazo	65
Promociones en curso de ciclo corto	22.921	Otros pasivos financieros	65
Inmuebles terminados	52.140	PASIVO CORRIENTE	324.278
Anticipos a proveedores	1.166	Provisiones a corto plazo	3.680
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5.669	Deudas a corto plazo	200.265
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6	Deudas con entidades de crédito	200.233
Clientes empresas del grupo y asociadas	115	Otros pasivos financieros	32
Deudores varios	41	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	59.206
Activos por impuesto corriente	5.468	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	61.127
Otros créditos con las administraciones públicas	39	Proveedores	5.008
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	99.487	Proveedores empresas del Grupo y asociadas	12.844
Créditos a empresas del grupo	99.487	Acreedores	2.224
Inversiones financieras a corto plazo	1.395	Personal	1
Periodificaciones a corto plazo	3.335	Otras deudas con las Administraciones Públicas	5.792
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	107.467	Anticipo de clientes	35.258
TOTAL ACTIVO	1.660.468	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	1.660.468

b) Relación de bienes, derechos y obligaciones transmitidos

Los bienes, derechos y obligaciones transmitidos por FCyC, S.A. a Realia Business, S.A. son los que se relacionan a continuación:

	Miles de Euros
Activo No Corriente	463.490
Inmovilizado intangible (Nota 5)	1
Inmovilizado material (Nota 6)	7
Inversiones en empresas del Grupo y Asociadas a largo plazo (Notas 9.1 y 18.2)	456.604
Activos por impuestos diferidos (Nota 16.4)	6.692
Otros activos no corrientes	186
Activo Corriente	510.882
Existencias (Nota 10)	
Terrenos, promociones en curso y edificios construidos*	384.630
Anticipos a proveedores	1.166
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 9.4)	3.964
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Notas 9.2 y 18.2)	8.925
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 9.2)	1.395
Periodificaciones a corto plazo	3.335
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 11)	107.467
Pasivo No Corriente	(21.978)
Provisiones a largo plazo (Nota 13.1)	(21.913)
Otros pasivos financieros	(65)
Pasivo Corriente	(232.143)
Provisiones a corto plazo (Nota 13.1)	(3.680)
Deudas a corto plazo (Nota 14)	(200.265)
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Notas 14 y 18.2)	31.356
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 15)	(59.554)
Total valor de los activos netos incorporados	720.251

*Se adjunta como Anexo I relación de bienes incorporados al balance de Realia Business procedentes de FCyC, S.A. dentro del epígrafe "Existencias", no existiendo ningún bien adquirido que se haya incorporado por un valor diferente a aquel por el que figuraba en la sociedad transmitente.

El importe que aparece registrado en la partida Inversiones en Empresas del Grupo y Asociadas a largo plazo en el Activo No Corriente del balance de FCyC, S.A. a 31 de diciembre de 2024 y que no se integra en el balance de Realia Business, S.A. corresponde a la participación que FCyC, S.A. tenía en la sociedad Realia Business, S.A. por importe de 593.829 miles de euros. Esa participación desaparece con motivo de la fusión. Por otra parte, el importe de 18 miles de euros recogido en Créditos a empresas del grupo con Realia Patrimonio en el balance de Realia Business, S.A. se recoge en "Otros activos no corrientes" en la integración en el balance de Realia Business, S.A.

Del saldo registrado en Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar por 5.669 miles de euros en el balance de FCyC, S.A. a cierre de 2024 se eliminan por la fusión 1.573 miles de euros en el balance de Realia Business, S.A. que tenía en balance como saldo a cobrar por los servicios de gestión y comercialización de sus promociones por los contratos firmados con FCyC, S.A. y no se integran 132 miles de euros de otras cuentas a cobrar que FCyC, S.A. tenía en balance con Realia Business, S.A.

Del mismo modo, no se integra en la partida de Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo en el Activo Corriente del balance de Realia Business, S.A. el importe de 90.562 miles de euros registrados a 31 de diciembre de 2024 en el balance de FCyC, S.A. correspondiente al principal y los intereses de dos préstamos y un créditos concedidos por FCyC, S.A. a Realia Business, S.A. y que quedan sin efecto con motivo de la fusión, al subrogarse Realia Business, S.A. en todos los derechos y obligaciones de FCyC, S.A.; así como también se elimina este mismo importe de 90.562 miles de euros del epígrafe Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo del pasivo corriente del balance de Realia Business, S.A. con motivo de la fusión.

Por último, no se integra en la partida de Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar en el Pasivo Corriente del balance de Realia Business, S.A. el importe de 1.573 miles de euros registrados a 31 de diciembre de 2024

en el balance de FCyC, S.A. correspondiente al saldo de los servicios prestados por Realia Business, S.A. a FCyC, S.A., por los servicios de gestión y comercialización de sus promociones, al igual que se elimina dicho saldo en el epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” del Activo Corriente.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 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:

- a. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b. Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1514/2007 de 16 de noviembre, que 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 y sus adaptaciones sectoriales.
- c. 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.
- d. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las cifras contenidas en todos los estados que conforman las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y la presente memoria), se presentan en miles de euros, siendo el euro la moneda funcional de la Sociedad.

La Sociedad es cabecera de un Grupo de entidades dependientes y, de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas, de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realia del ejercicio 2025 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad el 24 de febrero de 2026. Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2024, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Realia Business, S.A. celebrada el 23 de junio de 2025 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

2.3 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. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 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 vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (Notas 4.a, 4.b y 4.c).

- El importe recuperable de los activos inmobiliarios y existencias (Notas 4.c y 4.g).
- La recuperabilidad de los activos por impuesto activo diferido (Nota 4.j).
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (Nota 4.f).
- El importe de determinadas provisiones (Notas 4.l, 4.m y 4.n).

Para la determinación de las pérdidas por deterioro se han tomado como base las valoraciones realizadas por expertos independientes ajenos a la Sociedad (véase Notas, 4.b, 4.c y 4.g).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2025, 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.

2.5 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación, de la cuenta de resultados, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo 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.

2.6 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 las cuentas anuales del ejercicio 2024.

2.7 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2025 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2024.

2.8 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

2.9 Activos y pasivos corrientes

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:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Existencias	452.534	216.707
Total activos corrientes	452.534	216.707
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	18.164	6.639
Total pasivos corrientes	18.164	6.639

3. Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Miles de Euros
	2025
A reserva legal	4.853
A compensar resultados negativos de ejercicios anteriores	43.673
Total	48.526

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2025 de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

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.

Deterioro de valor de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias

Al cierre de cada ejercicio o siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable deducidos los costes de venta y el valor en uso.

El procedimiento implantado por la Dirección de la Sociedad para la realización de dicho test es el siguiente:

Los valores recuperables se calculan para cada unidad generadora de efectivo, si bien en el caso de inmovilizaciones materiales, siempre que sea posible, los cálculos de deterioro se efectúan elemento a elemento, de forma individualizada.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.a).

Las plusvalías o incrementos netos del valor resultante de las operaciones de actualización se amortizan en los períodos impositivos que restan por completar la vida útil de los elementos patrimoniales actualizados.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de resultados del 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 período 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.

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se registran al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos los costes internos, determinados en función de los consumos propios de materiales, la mano de obra directa incurrida y los gastos generales de fabricación calculados según tasas de absorción similares a las aplicadas a efectos de la valoración de existencias.

La Sociedad amortiza el 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:

	Porcentaje de Amortización
Construcciones	1%-4%
Instalaciones técnicas	2%-12%
Mobiliario y equipos proceso información	10%-25%

c) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.b), relativa al inmovilizado material.

La Sociedad estima los deterioros sobre las inversiones inmobiliarias en base al valor razonable obtenido de la valoración realizada semestralmente por expertos independientes.

En los ejercicios 2025 y 2024, CBRE (CB Richard Ellis) determinó el valor razonable de las inversiones inmobiliarias aplicando la metodología RICS, tal y como se explica en la Nota 7.

d) 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.

d.1) 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.

d.2) Arrendamiento financiero

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

e) Permuta de activos

Se entiende por “permuta de activos” la adquisición de activos materiales o intangibles a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de éstos con activos monetarios.

Como norma general, en operaciones de permuta con carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio. Las diferencias de valoración que surgen al dar de baja el elemento entregado a cambio se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Se considera que una permuta tiene carácter comercial cuando la configuración de los flujos de efectivo del activo recibido difiere (riesgo, calendario e importe) de la configuración de los del activo entregado o el valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la empresa afectadas por la permuta se ve modificado como consecuencia de la operación.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite del valor razonable del activo recibido si éste fuera menor.

A cierre de los ejercicios 2024 y 2025 no hay saldos o transacciones afectados por ninguna operación de permuta de activos.

f) Instrumentos financieros

f.1) Activos financieros

La Sociedad clasifica los activos financieros según las categorías definidas en la Ley 7/2024, de 20 de diciembre a través del cual se modificaron algunos aspectos del Plan General Contable regulado en el Real Decreto 1514/2007.

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica 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

La Sociedad clasifica un activo financiero en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si se cumplen las siguientes condiciones:

- La Sociedad mantiene la inversión bajo un modelo de gestión cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato.

- Las características contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Esto es, los flujos de efectivo son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales ("clientes comerciales") y los créditos por operaciones no comerciales ("otros deudores").

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. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

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.

Los créditos con vencimiento no superior a un año que, tal y como se ha expuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

En general, cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero a coste amortizado se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Activos financieros a coste

La Sociedad incluye en esta categoría, en todo caso:

- Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (en los estados financieros individuales).

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

En el caso de inversiones en empresas del grupo, si existiera una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

La valoración posterior es también a coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se consideran empresas del Grupo cuando los estatutos sociales u otros acuerdos otorgan a Realia Business, S.A. el control de la participada, y son empresas asociadas cuando la participación se encuentra por encima del 20% o existe influencia significativa en la gestión.

La Sociedad es cabecera de un Grupo de sociedades, sobre las que tiene participación directa, que se detallan en la Nota 9.1. Las principales magnitudes de las cuentas anuales del Grupo Realia, correspondientes al

ejercicio 2025, elaboradas de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, son las siguientes:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Total activo	3.576.526	2.039.461
Patrimonio neto:		
De la Sociedad Dominante	2.237.269	1.160.048
De los accionistas minoritarios	374	63.865
Importe neto de la cifra de negocios	301.479	113.955
Resultado del ejercicio:		
De la Sociedad Dominante	129.397	36.425
De los accionistas minoritarios	1.521	2.120

Baja de balance de activos financieros

La Sociedad da de baja de balance un activo financiero cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo. En este sentido, se da de baja un activo financiero cuando ha vencido y la Sociedad ha recibido el importe correspondiente.
- Se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. En este caso, se da de baja el activo financiero cuando se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En particular, en las operaciones de venta con pacto de recompra, factoring y titulizaciones, se da de baja el activo financiero una vez que se ha comparado la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido, se deduce que se han transferido los riesgos y beneficios.

Deterioro del valor de los activos financieros

Activos financieros a coste amortizado

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad analiza si existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

En caso de que exista dicha evidencia, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros, la Sociedad utiliza modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros la Sociedad utiliza el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.

Activos financieros a coste

En este caso, el importe de la corrección valorativa es 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, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

f.2) Pasivos financieros

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica 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.

f.3) Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio de una 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.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio Neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en Patrimonio Neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de resultados.

g) Existencias

Este epígrafe del balance de situación recoge los activos que la Sociedad:

1. Mantiene para su venta en el curso ordinario de su negocio,
2. Tiene en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad, o
3. Prevé consumirlos en el proceso de producción o en la prestación servicios.

Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades 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 desde el 1 de enero de 2008, los gastos financieros derivados de su financiación durante la ejecución de las obras, o su valor razonable, si éste fuera menor. Al comienzo de las obras de la promoción, el coste activado en los terrenos se traspasa a promociones en curso, comenzando el desarrollo de la misma.

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. Se transfiere de "Promociones en curso" a "Inmuebles 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 a su financiación.

En los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros como mayor valor de las existencias. (véase nota 10)

El valor en libros de las existencias de la Sociedad se corrige mediante la correspondiente provisión por deterioro para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente no vinculado a la sociedad en su valoración al 31 de diciembre de 2025, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros.

Con periodicidad anual, a 31 de diciembre de 2025 y de 2024, TINSA y GESVALT determinaron el valor razonable de las existencias aplicando la metodología RICS.

El método utilizado es el residual dinámico que es el método básico, esencial y fundamental que se usa en la valoración de suelos y terrenos, siendo el método más ampliamente aceptado por los agentes participantes en el mercado inmobiliario. No obstante, al utilizar en su esquema de funcionamiento diferentes variables, los datos a utilizar como variables, deben ser extraídos directamente del mercado, mediante la utilización de manera instrumental del método de Comparación.

Mediante la aplicación del método de comparación, se obtienen, a través de un análisis del mercado inmobiliario basado en informaciones concretas, los datos comparables necesarios para aplicar como variables dentro del método residual dinámico. En la selección indicada se ha contrastado previamente los valores de aquellas variables que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplen las condiciones exigidas en la definición de valor razonables, como los que pudieran incluir elementos especulativos o que recojan condiciones particulares y propias de un agente específico y que estén alejadas de la realidad del mercado. Una vez definidas, determinadas y concretadas las variables a usar en el método residual dinámico; el valor del suelo a fecha presente día de hoy se calcula considerando los flujos futuros asociados al desarrollo y promoción de dicho suelo, tanto cobros como pagos, en base a hipótesis de precios de mercado (fundamentalmente en precios de venta y de construcción) y periodos de urbanización, construcción y comercialización conforme a las circunstancias propias de cada caso concreto.

En cualquier caso, la situación actual del mercado residencial podría ocasionar diferencias entre el valor razonable de las existencias de la Sociedad y el valor de realización efectivo de las mismas.

h) 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.

i) Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance de situación. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de resultados del ejercicio en que se producen.

A cierre de los ejercicios 2024 y 2025 la Sociedad no tiene registrados en balance activos ni pasivos en moneda extranjera.

j) Impuestos 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 impuestos diferidos 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, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos 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 impuestos diferidos, 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 impuestos diferidos 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 impuestos diferidos 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.

Desde el ejercicio 2007 la Sociedad está acogida al régimen de tributación de Grupos de sociedades, de acuerdo con la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, siendo Realía Business, S.A. la Sociedad Dominante del Grupo.

La aplicación del régimen de tributación consolidada supone que se integran en la entidad dominante (Realía Business, S.A.) los créditos y débitos individuales de las sociedades del Grupo Fiscal por el Impuesto sobre Sociedades.

Con fecha 18 de enero de 2024 el Tribunal Constitucional (TC) dictó Sentencia que declaraba 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

fueron: la fijación de topes más severos para la compensación de bases imponible 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.

k) Ingresos

La sociedad reconoce los ingresos derivados de un contrato cuando se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos y genera un derecho de cobro sobre el mismo. El cliente obtiene el control del activo, cuando asume los riesgos y beneficios, se transfiere su posesión física y tiene la propiedad.

Los ingresos que se obtienen a lo largo del tiempo se reconocen en función del grado de avance o progreso hacia el cumplimiento completo de las obligaciones contractuales siempre que la sociedad disponga de información fiable para realizar la medición del grado de avance.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir. La contrapartida es el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

Para el registro contable de ingresos, la sociedad identifica los derechos y obligaciones exigibles entre las partes en el contrato, los compromisos de transferir bienes o prestar servicios, determina el precio de la transacción, lo asigna a las obligaciones a cumplir de cada bien o servicio comprometido en el contrato y reconocer el ingreso cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio. En este sentido, la Sociedad refleja la venta de bienes e ingresos por servicios prestados sin incluir los importes correspondientes a los impuestos que gravan estas operaciones, deduciéndose como menor importe de la operación todos los descuentos, incluidos o no en factura, y que no obedecen a pronto pago, los cuales son considerados como gastos o ingresos financieros.

Los ingresos por las ventas de unidades inmobiliarias y el coste de las mismas se reconocen en el momento de la entrega de llaves a los clientes, siempre que se transfieran los riesgos y beneficios al comprador, siendo en este momento cuando se da de baja el importe registrado como anticipo en el epígrafe "Anticipos de Clientes" del balance de situación adjunto.

Los ingresos por venta de terrenos y solares se reconocen en el momento de transferencia de los riesgos y beneficios al comprador, que normalmente coincide con la escrituración y traspaso de la propiedad.

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho a recibirlos. Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocerán como ingresos, y minorarán el valor contable de la inversión.

l) Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian 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 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.

La Sociedad provisiona los gastos previstos desde la terminación de la promoción hasta la liquidación definitiva y vencimiento de la responsabilidad por defectos de calidad, vicios ocultos, reparaciones extraordinarias, costes del servicio postventa y otras contingencias en los inmuebles entregados, terminados y pendientes de venta.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

m) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido.

n) Compromisos por pensiones

La Sociedad mantiene un compromiso con los empleados de la misma que tienen al menos 1 mes de antigüedad, formalizado a través de un plan de pensiones externalizado de aportación definida en relación con prestaciones en forma de capital. Desde junio de 2017, el Plan de Pensiones está adscrito a Pensions Caixa 97, F.P., siendo las entidades gestora y depositaria Vida Caixa, S.A.U. de Seguros y Reaseguros y Cecabank respectivamente. Desde 2022, y en base al “principio de no discriminación” establecido en la ley 12/2022 de 30 de junio, la aportación anual consiste en el 1% de su retribución fija anual desde el cumplimiento del mes de antigüedad y hasta el cumplimiento de los dos años, momento a partir del cual la aportación a realizar es del 7% de la retribución fija anual más el 3% de la retribución variable anual, excluyendo las cantidades percibidas como incentivos o comisiones (véase Nota 17.4). Dichos compromisos por pensiones se encuentran cubiertos con una póliza de seguro para las aportaciones superiores a los límites establecidos por la Ley 35/2006. No existen otros planes de pensiones ni compromisos adicionales.

o) Negocios conjuntos

La Sociedad integra en cada partida del balance de situación y de la cuenta de resultados la parte proporcional a su participación de los correspondientes saldos de los balances y cuentas de resultados de las Comunidades de Bienes y Uniones Temporales de Empresas (UTES) en las que participa.

La integración de las Comunidades de Bienes y UTES se ha realizado practicando la homogeneización, las conciliaciones y reclasificaciones necesarias, así como las oportunas eliminaciones tanto de los saldos activos y pasivos, como de los ingresos y gastos recíprocos.

Las principales magnitudes, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, de la Comunidad de Bienes y UTEs que se integran en los estados financieros de Realía Business, S.A. son las que se relacionan a continuación:

	Miles de Euros	
	Comunidad de Bienes y UTEs 2025	Comunidad de Bienes 2024
Importe neto de la cifra de negocios	124	151
Resultado de explotación	122	(2)
Activos	6.584	85
Pasivos	6.453	84

La Comunidad de Bienes y UTEs que integran el balance y cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025, no se ven sometidas a auditoría.

p) Transacciones con 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. Los principales saldos y transacciones con empresas vinculadas se desglosan en la Nota 18.

q) 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 intangible

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2025 y 2024, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Miles de Euros	Aplicaciones Informáticas	Otro inmovilizado intangible	Total
Coste -			
Saldos al 31 de diciembre de 2023	694	-	694
Adiciones	8	11	19
Retiros	(49)	-	(49)
Traspasos	7	(7)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2024	660	4	664
Incorporaciones por fusión	2	-	2
Adiciones	48	17	65
Retiros	-	-	-
Traspasos	12	(12)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2025	722	9	731
Amortización acumulada -			
Saldos al 31 de diciembre de 2023	(636)	-	(636)
Dotaciones	(25)	-	(25)
Retiros	49	-	49
Saldos al 31 de diciembre de 2024	(612)	-	(612)
Incorporaciones por fusión	(1)	-	(1)
Dotaciones	(40)	-	(40)
Retiros	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2025	(653)	-	(653)
Activo intangible neto -			
Saldos al 31 de diciembre de 2024	48	4	52
Saldos al 31 de diciembre de 2025	69	9	78

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados que seguían en uso conforme al siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Aplicaciones informáticas	593	591
	593	591

La Sociedad no mantiene inmovilizados intangibles adquiridos a empresas del Grupo a 31 de diciembre de 2025 y 2024.

No existen compromisos firmes de compra de nuevos inmovilizados intangibles al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

6. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2025 y 2024, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de Euros		
	Inmuebles para Uso Propio	Instalaciones técnicas y otro Inmovilizado Material	Total
Coste -			
Saldos al 31 de diciembre de 2023	73	847	920
Adiciones	-	11	11
Retiros	-	(5)	(5)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	73	853	926
Incorporaciones por fusión	-	39	39
Adiciones	-	19	19
Retiros	-	(1)	(1)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	73	910	983
Amortización acumulada			
Saldos al 31 de diciembre de 2023	(11)	(646)	(657)
Dotaciones	(1)	(46)	(47)
Retiros	-	4	4
Saldos al 31 de diciembre de 2024	(12)	(688)	(700)
Incorporaciones por fusión	-	(32)	(32)
Dotaciones	(1)	(47)	(48)
Retiros	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2025	(13)	(767)	(780)
Pérdidas por deterioro			
Saldos al 31 de diciembre de 2023	(52)	-	(52)
Dotación/Aplicación	2	-	2
Saldos al 31 de diciembre de 2024	(50)	-	(50)
Incorporaciones por fusión	-	-	-
Dotación/Aplicación	2	-	2
Saldos al 31 de diciembre de 2025	(48)	-	(48)
Activo material neto			-
Saldos al 31 de diciembre de 2024	11	165	176
Saldos al 31 de diciembre de 2025	12	143	155

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso conforme al siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	124	105
	124	105

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del ejercicio 2025 y 2024 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

La Sociedad no mantiene inmovilizados materiales adquiridos a empresas del Grupo a 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Todos los inmovilizados materiales se sitúan dentro del territorio nacional a 31 de diciembre de 2025 y 2024.

No existen compromisos firmes de compra de nuevos inmovilizados materiales al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2025 y 2024, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de Euros				
	Terrenos y solares	Inmuebles para arrendamiento	Otras instalaciones	Inmovilizado en curso y anticipos	Total Inversiones inmobiliarias
Coste					
Saldos al 31 de diciembre de 2023	5.408	10.546	3.070	-	19.024
Adiciones	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2024	5.408	10.546	3.070	-	19.024
Adiciones	-	-	-	2	2
Trasposos	598	979	-	-	1.577
Saldos al 31 de diciembre de 2025	6.006	11.525	3.070	2	20.603
Amortización acumulada					
Saldos al 31 de diciembre de 2023	-	(3.222)	(1.645)	-	(4.867)
Dotaciones	-	(206)	(100)	-	(306)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	-	(3.428)	(1.745)	-	(5.173)
Dotaciones	-	(207)	(100)	-	(306)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	-	(3.635)	(1.845)	-	(5.479)
Pérdidas por deterioro					
Saldos al 31 de diciembre de 2023	(3.558)	(5.064)	(1.305)	-	(9.927)
Dotaciones/Aplicaciones	61	92	35	-	188
Saldos al 31 de diciembre de 2024	(3.497)	(4.972)	(1.270)	-	(9.739)
Dotaciones/Aplicaciones	114	167	33	-	314
Trasposos	(897)	69	273	-	(555)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	(4.280)	(4.736)	(964)	-	(9.980)
Inversiones inmobiliarias netas					
Saldos al 31 de diciembre de 2024	1.911	2.146	55	-	4.112
Saldos al 31 de diciembre de 2025	1.726	3.154	261	2	5.143

En el ejercicio 2025 se ha traspasado de existencias a inversiones inmobiliarias 1.577 miles de euros de coste y 555 miles de euros de deterioro correspondientes a dos naves industriales situadas en Bedia (Vizcaya) y Colmenar Viejo (Madrid).

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024, la Sociedad tenía elementos de inversiones inmobiliarias totalmente amortizados que seguían en uso conforme al siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Otras Instalaciones	115	115
	115	115

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 y 2024, calculado en función de las valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados al Grupo, asciende a 5.542 y 4.122 miles de euros, respectivamente.

Durante el ejercicio 2025, la sociedad ha procedido a valorar por expertos independientes las inversiones inmobiliarias de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones.

Durante el ejercicio 2025 se han revertido provisiones netas por deterioro de inversiones inmobiliarias por importe de 314 miles de euros (188 miles de euros durante el ejercicio 2024).

Ubicación y uso

Las inversiones incluidas en este epígrafe del balance de situación adjunto, que se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler, y el uso de las mismas, son las siguientes:

- El edificio de oficinas María Tubau (Madrid), tiene una la superficie bruta alquilable de 1.539 metros cuadrados y 5 plazas de garaje, actualmente desocupada.
- El campo de Golf Hato Verde (Sevilla), consta de una superficie bruta para la práctica de deporte de 339.136 metros cuadrados, y una superficie bruta edificada de 2.661 metros cuadrados, ambas alquiladas y en explotación por una empresa del Grupo.
- La nave industrial Bedia (Vizcaya), tiene una superficie bruta alquilable de 2.252 metros cuadrados, se encuentra alquilada.
- La nave industrial en Colmenar Viejo (Madrid), con una superficie bruta alquilable de 896 metros cuadrados, se encuentra alquilada.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre del ejercicio 2025 y 2024 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Ingresos y gastos relacionados

En los ejercicios 2025 y 2024 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad, ascendieron a 306 miles de euros y 294 miles de euros respectivamente (Nota 17.1), y los ingresos por repercusión de los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 89 miles de euros (116 miles de euros en 2024).

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 no existe ningún tipo de restricciones para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

8. Arrendamientos

8.1 Arrendamiento operativo (arrendatario)

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad tiene contratado con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	Valor Nominal	
	2025	2024
Menos de un año	430	93
Entre dos y cinco años	281	6
Más de 5 años	209	-
	920	99

Las cuotas por arrendamiento del ejercicio 2025 y 2024 comprenden, fundamentalmente, el alquiler de la sede social en Paseo de la Castellana, 216 formalizado en fecha 24 de junio de 2024 con la Sociedad Realía Patrimonio, S.L.U. (Grupo Realía).

8.2 Arrendamiento operativo (arrendador)

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	Miles de Euros	
	Valor Nominal	
	2025	2024
Menos de un año	234	98
Entre dos y cinco años	202	-
	436	98

Las cuotas por arrendamiento de los ejercicios 2025 y 2024 comprenden, fundamentalmente, el alquiler del Campo de Golf sito en Guillena (Sevilla). En el ejercicio 2025 se incorporan a este concepto el importe de las rentas de las naves industriales de Bedia y Colmenar Viejo, traspasadas de existencias a inversiones inmobiliarias.

9. Inversiones financieras (largo y corto plazo) y otros activos no corrientes

9.1 Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones en empresas del Grupo y/o asociadas a largo plazo" al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

Ejercicio 2025

Instrumentos Financieros a Largo Plazo	Miles de euros		
	Instrumentos de Patrimonio	Créditos a largo plazo	Total
Inversiones en Empresas del Grupo y asociadas	789.716	-	789.716
Créditos a empresas	-	39.032	39.032
Total	789.716	39.032	828.748

Ejercicio 2024

Instrumentos Financieros a Largo Plazo	Miles de euros		
	Instrumentos de Patrimonio	Créditos a largo plazo	Total
Inversiones en Empresas del Grupo y asociadas	329.314	-	329.314
Créditos a empresas	-	25.624	25.624
Total	329.314	25.624	354.938

1) Participación:

Compañía	Domicilio	Objeto social	% Participación			
			2025		2024	
			Directa	Efectiva	Directa	Efectiva
Grupo						
Servicios Índice, S.A.	Pº Castellana, 216 (Madrid)	Promoción Inmobiliaria	90,42%	90,42%	90,42%	90,42%
Planigesa, S.A.	Pº Castellana, 216 Madrid)	Arrendamiento	44,16%	100,00%	31,56%	87,40%
Valaise, S.L.U.	Pº Castellana, 216 (Madrid)	Arrendamiento	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Realia Patrimonio, S.L.U.	Pº Castellana, 216 (Madrid)	Arrendamiento	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Realia Contesti S.R.L.	Candiano Popescu, 63 (Bucarest)	Promoción Inmobiliaria	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Guillena Golf S.L.U.	Pº Castellana, 216 (Madrid)	Prestación serv. Inmob.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	Pº Castellana, 216 (Madrid)	Promoción Inmobiliaria	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Jezzine Uno, S.L.U.*	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Arrendamiento	100,00%	100,00%	-	-
Costa Verde Hábitat, S.L.U.*	Pº de la Castellana, 216 (Madrid)	Promoción Inmobiliaria	100,00%	100,00%	-	-
Realia Homes UK Limited*	REINO UNIDO	Promoción Inmobiliaria	100,00%	100,00%	-	-
Vela Borovica Koncern, D.O.O.*	CROACIA	Promoción Inmobiliaria	100,00%	100,00%	-	-
Asociadas						
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. en liquidación**	Aljarafe Center, Plaza de las Naciones, Edificio de Oficinas (Mairena de Aljarafe - Sevilla)	Promoción Inmobiliaria	-	-	30,52%	30,52%
Metrovacesa, S.A.*	C/ Puerto de Somport, 21-23 (Madrid)	Promoción Inmobiliaria	21,22%	21,24%	-	-
Las Palmeras de Garrucha, S.L.*	C Apolonio Morales 13 b, 28036 (Madrid)	Promoción Inmobiliaria	25,00%	25,00%	-	-
MDM-Teide, S.A. (en liquidación)*	PANAMA	Promoción Inmobiliaria	50,00%	50,00%	-	-
Teide-MDM Quadrat, S.A. (en liquidación)*	PANAMA	Promoción Inmobiliaria	50,00%	50,00%	-	-

* Procedente de FCyC, S.A. (sociedad absorbida tras la fusión)

** El 18/06/2025 el Juzgado de lo Mercantil nº1 de Sevilla decretó la conclusión del proceso concursal de la sociedad y finalización de la liquidación, estando ya inscrita su disolución en el Registro Mercantil de Sevilla.

De las sociedades participadas solo cotiza en Bolsa Metrovacesa S.A.

2) Situación patrimonial:

Al 31 de diciembre de 2025:

Compañía	Miles de Euros					
	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos (Nota 18.1)
		Explotación	Neto			
Servicios Índice, S.A. (e)	4.160	(32)	5	(264)	3.901	-
Planigesa, S.A. (a)	89.283	21.802	15.830	133.577	238.690	4.670
Valaise S.L.U. (e)	2.910	2.756	1.624	26.953	31.487	-
Realia Patrimonio, S.L.U. (a)	90.000	29.044	17.374	110.485	217.859	-
Realia Contesti, S.R.L (e)	3.026	(73)	(62)	1.517	4.481	-
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (e)	20	(4.026)	(3.308)	33.603	30.315	-
Guillena Golf, S.L.U. (e)	4	(423)	(317)	1.000	687	-
Jezzine Uno, S.L.U. (b)	13.263	39.780	27.989	92.794	134.046	-
Costa Verde Hábitat, S.L.U.(e)	5.410	11	(13)	(13)	5.384	-
Realia Homes UK Limited (c)	-	(2.544)	(2.617)	(453)	(3.070)	-
Vela Borovica Konzern, D.O.O.(e)	3	(107)	(107)	(1.166)	(1.270)	-
Total grupo	208.079	87.691	57.525	398.047	663.651	4.670
Metrovacesa S.A. (d)	1.092.070	89.466	56.858	265.235	1.414.163	50.864
Las Palmeras de Garrucha, S.L. (e)	2.260	(15)	(15)	1.149	3.394	-
MDM-Teide, S.A. (en liquidación) (e)	851	(1)	(1)	(547)	303	-
Teide-MDM Quadrat, S.A. (en liquidación) (e)	426	(1)	(1)	(376)	49	-
Total asociadas	1.095.607	89.449	56.841	265.461	1.417.909	50.864
Total	1.303.686	175.637	113.239	663.494	2.080.419	55.534

- (a) Cuentas anuales auditadas por Ernst & Young, S.L en 2025
- (b) Cuentas anuales auditadas por SW Auditores España, S.L.P.
- (c) Cuentas anuales auditadas por Ernst & Young, L.L.P. en 2025
- (d) Cuentas anuales auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.
- (e) Cuentas anuales no auditadas.

Al 31 de diciembre de 2024:

Compañía	Miles de Euros					
	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos (Nota 18.1)
		Explotación	Neto			
Servicios Índice, S.A. (b)	4.160	(6)	52	(316)	3.896	-
Planigesa, S.A. (a)	89.283	18.886	16.440	131.934	237.657	4.824
Valaise S.L.U. (b)	2.910	1.863	625	26.328	29.863	-
Realia Patrimonio, S.L.U. (a)	90.000	25.842	14.608	95.881	200.484	-
Realia Contesti, S.R.L (b)	3.996	(46)	(30)	690	4.656	-
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (b)	20	(402)	(661)	34.263	33.622	-
Guillena Golf, S.L.U. (b)	4	(408)	(306)	1.106	804	-
Total grupo	190.373	45.729	30.723	289.886	510.982	4.824
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L., en liquidación (b) (c)	1.392	-	-	(220.087)	(218.695)	-
Total asociadas	1.392	-	-	(220.087)	(218.695)	-
Total	191.765	45.729	30.723	69.799	292.287	4.824

- (a) Cuentas anuales auditadas por Ernst & Young, S.L en 2024
- (b) Cuentas anuales no auditadas.
- (c) Datos a mayo de 2018

3) Inversiones:

A 31 de diciembre de 2025:

Compañía	Miles de Euros			
	Valor en Libros			
	Coste	(Deterioro) Reversión del Ejercicio (Notas 16.2 y 17.6)	Deterioro Acumulado	Total
Grupo:				
Servicios Índice, S.A.	8.198	5	(4.670)	3.528
Planiges, S.A.	208.736	-	-	208.736
Valaise, S.L.U.	29.010	-	-	29.010
Realia Patrimonio, S.L.U.	118.781	-	-	118.781
Realia Contesti, S.R.L.	13.611	(229)	(10.607)	3.004
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	20.227	-	-	20.227
Guillena Golf, S.L.U.	8.343	(313)	(7.653)	690
Jezzine Uno, S.L.U. *	212.696	-	-	212.696
Costa Verde Hábitat, S.L.U. *	4.768	-	-	4.768
Realia Homes UK Limited *	-	-	-	-
Vela Borovica Konzern, D.O.O. *	14.007	-	(14.007)	-
Total Grupo	638.377	(537)	(36.937)	601.440
Asociadas:				
Metrovacesa, S.A. *	187.088	-	-	187.088
Las Palmeras de Garrucha, S.L. *	690	-	-	690
MDM-Teide, S.A. (en liquidación)*	298	-	-	298
Teide-MDM Quadrat, S.A. (en liquidación)*	200	-	-	200
Total asociadas	188.276	-	-	188.276
Total (Nota 18.2)	826.653	(537)	(36.937)	789.716

* Procedente de FCyC (sociedad absorbida tras la fusión)

A 31 de diciembre de 2024:

Compañía	Miles de Euros			
	Valor en Libros			
	Coste	(Deterioro) Reversión del Ejercicio (Notas 16.2 y 17.6)	Deterioro Acumulado	Total
Grupo:				
Servicios Índice, S.A.	8.198	47	(4.675)	3.523
Planiges, S.A.	153.736	-	-	153.736
Valaise, S.L.U.	29.010	-	-	29.010
Realia Patrimonio, S.L.U.	118.781	-	-	118.781
Realia Contesti, S.R.L.	13.611	(157)	(10.378)	3.233
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	20.227	-	-	20.227
Guillena Golf, S.L.U.	8.143	(306)	(7.339)	804
Total Grupo	351.706	(416)	(22.392)	329.314
Asociadas:				
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. en liquidación	61.401	-	(61.401)	-
Total asociadas	61.401	-	(61.401)	-
Total (Nota 18.2)	413.107	(416)	(83.793)	329.314

Los deterioros registrados en el ejercicio se basan en la estimación del valor razonable de las participaciones, realizadas con arreglo a los criterios descritos en la Nota 4 f).

Las operaciones más significativas realizadas durante el ejercicio 2025 son las que se detallan a continuación:

a) *Reparto dividendos Planigesas, S.A.*

Durante el mes de mayo de 2025, la Sociedad Planigesas, S.A. repartió a la sociedad un dividendo de 4.670 miles de euros con cargo a reservas voluntarias, que se han registrado como ingreso financiero.

b) *Reparto dividendos Metrovacesa, S.A.*

En mayo y diciembre de 2025, la Sociedad Metrovacesa, S.A. procedió a repartir un dividendo entre sus accionistas, por el que se abonó a Realia Business, S.A. la cantidad de 50.864 miles de euros.

c) *Aportación de fondos a Guillena Golf, S.L*

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad Realia Business, S.A., realizó aportaciones de fondos por importe total de 200 miles de euros con el objetivo de dotar de liquidez y reponer pérdidas de ejercicios anteriores.

d) *Fusión por absorción de Realia Business, S.A con FCyC, S.A.*

El 23 de junio de 2025 se produce la fusión por absorción de Realia Business, S.A., como sociedad absorbente, y FCyC, S.A. como sociedad absorbida. Como consecuencia de esta fusión se produce la incorporación en el perímetro del Grupo de las siguientes sociedades dependientes de FCyC, S.A.: Jezzine Uno, S.L.U., Costa Verde Habitat, S.L.U., Hesperane, S.L.U. (en liquidación), Vela Borovica Konzern, D.O.O., Realia Homes UK Limited, Metrovacesa, S.A., Las Palmeras de Garrucha, S.L., MDM-Teide, S.A. (en liquidación) y Teide-MDM Quadrat S.A. (en liquidación).

En el mes de junio, quedó inscrita la liquidación de la sociedad Hesperane, S.L.U., lo que produce su salida del perímetro de consolidación del Grupo Realia.

e) *Adquisición Planigesas, S.A.*

Con fecha 14 de julio de 2025, la sociedad matriz del Grupo, Realia Business S.A., adquirió 1.872.000 acciones de la sociedad Planigesas S.A. representativas del 12,6% del capital social. Tras esta adquisición el Grupo Realia es titular del 100% del capital social.

Las operaciones más significativas realizadas durante el ejercicio 2024 son las que se detallan a continuación:

a) *Reparto dividendos Planigesas, S.A.*

Durante el mes de febrero de 2024, la Sociedad Planigesas, S.A. repartió a la sociedad un dividendo de 4.824 miles de euros con cargo a reservas voluntarias, que se han registrado como ingreso financiero.

b) *Aportación de fondos a Guillena Golf, S.L*

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad Realia Business, S.A., realizó aportaciones de fondos por importe total de 500 miles de euros con el objetivo de dotar de liquidez y reponer pérdidas de ejercicios anteriores.

4) Créditos a largo plazo a empresas del grupo.

A 31 de diciembre de 2025 el saldo de créditos con empresas del grupo asciende a 39.032 miles de euros (25.624 miles de euros en diciembre de 2024) que corresponde a:

- Un crédito concedido a su participada Valaise S.L.U. el 28 de enero de 2019 cuyo destino fue la adquisición de parcelas en Tres Cantos (Madrid), y el posterior desarrollo sobre las mismas de diversos proyectos de viviendas destinadas al alquiler, así como atender necesidades propias de la actividad de la acreditada. Este crédito se encuentra dispuesto por importe de 24.394 miles de euros a 31 de diciembre de 2025, (25.624 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), se renueva

tácitamente mediante prórrogas anuales, estableciendo su último vencimiento el 28 de enero de 2027, devengando un tipo de interés referenciado a Euribor a doce meses, más un diferencial de mercado.

- Un crédito concedido a su participada Inversiones Inmobiliaria Rústicas y Urbanas S.L., que tiene su origen en noviembre del 2005, por importe máximo de 12.000 miles de euros. Con posterioridad y tras sucesivas cesiones y novaciones modificativas del mencionado crédito, se ha fijado la nueva fecha de vencimiento el 31 de enero de 2027 y el tipo de interés en Euribor año más un diferencial de mercado. El importe dispuesto del crédito es de 10.766 miles de euros de principal y 3.872 miles de euros de intereses a 31 de diciembre de los ejercicios 2025, no habiendo saldo en este epígrafe por el citado crédito a 31 de diciembre de 2024 por encontrarse contabilizado a corto plazo.

9.2 Inversiones financieras a corto plazo e inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo” e “Inversiones financieras a corto plazo” al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

Ejercicio 2025

Instrumentos Financieros a Corto Plazo	Miles de Euros	
	Créditos y Otros	Créditos con Empresas Grupo/ Asociadas (Nota 18.2)
Préstamos y partidas a cobrar	8	5.923
Otros activos financieros	1.553	-
Total	1.561	5.923

Ejercicio 2024

Instrumentos Financieros a Corto Plazo	Miles de Euros	
	Créditos y Otros	Créditos con Empresas Grupo/ Asociadas (Nota 18.2)
Préstamos y partidas a cobrar	7	16.236
Otros activos financieros	718	-
Total	725	16.236

Dentro de la categoría de préstamos y partidas a cobrar, se encuentran registrados principalmente créditos a empresas del grupo y asociadas que devengan intereses a tipo de mercado.

A 31 de diciembre de 2025 la sociedad tiene concedidos créditos a corto plazo a empresas del grupo y asociadas por importe de 5.923 miles de euros (16.236 a 31 de diciembre de 2024), que se desglosan en:

- A 31 de diciembre de 2024 se recogía en esta partida créditos e intereses por importe de 14.215 miles de euros que correspondía al principal más los intereses, de los créditos concedidos a la sociedad del grupo Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.; a 31 de diciembre de 2025 no hay saldo por este concepto dado que tanto el principal como los intereses se traspasaron a largo plazo, según se recoge en la nota 9.1.4.
- Importe de los intereses devengados a 31 de diciembre de 2025 por el préstamo concedido por la sociedad a su filial Valaise S.L.U por importe de 801 miles de euros (1.126 miles de euros de intereses devengados en 2024)
- Otras deudas por gestión corriente de varias sociedades del grupo por importe de 719 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 que no existían en diciembre de 2024, corresponde a las sociedades Vela

Borovica Konzern, D.O.O. y Realia Homes UK Limited, con FCyC, S.A., que se han incorporado con motivo de la fusión de esta última sociedad con Realia Business, S.A.

- Por último, en diciembre de 2025 hay créditos derivados de la tributación en el régimen de consolidación fiscal que la sociedad mantiene con las sociedades Valaise S.L.U. y Jezzine Uno, S.L.U. por importe de 4.403 miles de euros (895 miles de euros a diciembre de 2024 con las sociedades Realia Patrimonio, S.L.U. y Valaise, S.L.U.)

La partida de Otros activos financieros por importe de 1.561 miles de euros (725 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) recoge, principalmente, el importe de la cantidad depositada en el juzgado derivada de sentencia judicial del litigio en una promoción en Valencia por importe de 705 miles de euros, y 826 miles de euros depositados para la subasta judicial y concursos municipales de varias parcelas-

9.3 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

Información cualitativa

La Sociedad tiene elaborado su mapa de riesgos, para ello ha analizado los procedimientos que dentro de su organización pueden dar origen a dichos riesgos, se cuantifican y se toman las medidas para que no se produzcan.

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 y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez.

A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad.

a) Riesgo de crédito

Las actividades principales de la Sociedad son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Actualmente no existe ningún crédito comercial por venta de suelo. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo no es significativo. La dirección de la Sociedad en función del plazo de impago o de insolvencias tiene provisionadas todas estas contingencias.

b) Riesgo de liquidez

La sociedad a 31 de diciembre de 2025 y 2024 no mantiene ninguna deuda con entidades de crédito.

Realia no ha acudido al sistema financiero en busca de apalancamiento, y estima que dada la solvencia de la compañía y la calidad comercial y de rentabilidad de sus inversiones no tendría problema de obtener liquidez y a costes competitivos del conjunto de entidades financieras.

Asimismo, al cierre de 2025 Realia Business presenta fondo de maniobra positivo por importe de 626.219 miles de euros (169.450 miles de euros en 2024).

Con fecha 22 de julio de 2025, la sociedad Inmocemento, S.A. (principal accionista) concede un crédito a la Sociedad Dominante por un importe máximo de 170.000 miles de euros, devengando un interés referenciado a Euribor a tres meses, más un diferencial de mercado y cuyo vencimiento actualmente es el 22 de enero de 2027, si bien dicho plazo se considera tácitamente prorrogable por un año adicional, el destino de este préstamo es atender necesidades corporativas. Durante el ejercicio 2025 se han dispuesto 130.000 miles de euros del citado crédito siendo este su saldo a final de ejercicio y quedando al cierre un saldo de intereses devengados pendiente de pago por 10 miles de euros.

Con fecha 19 de septiembre de 2024 Realia Business S.A. consintió expresamente como deudora la cesión de tres contratos de financiación de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A como cedente a FCYC, S.A. como cesionaria, siendo el importe pendiente a cierre de 2024 de 90.000 miles de euros y un saldo de intereses devengados pendiente de pago por 562 miles de euros, el importe de los préstamos junto con sus intereses han desaparecido del balance con motivo de la fusión inversa (ver Nota 1).

Adicionalmente y también con motivo de la fusión inversa, al cierre del ejercicio existe una deuda financiera con su filial Jezzine Uno S.L. por un contrato de cash pooling por un importe de 72.004 miles de euros.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses de Realía Business elaboradas, sobre una base de negocio recurrente, arroja una previsión de cobros de 343,4 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 212,0 millones de euros, donde se incluyen los desarrollos de nuevas promociones, da lugar a un cash flow neto operacional positivo de 131,4 millones de euros, que junto con la actual posición de tesorería de la Sociedad por importe de 120,6 millones de euros, la disponibilidad de una línea de crédito por 170 millones de euros con su matriz y dividendos recibidos de empresas filiales, permitirá atender el servicio a la deuda, acometer y cumplir los objetivos de nuevas inversiones previstas en desarrollo de nuevos proyectos así como oportunidades de inversión que surjan en el mercado.

c) Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2025 Realía Business, S.A. tiene como endeudamiento financiero el crédito concedido por su matriz Inmocemento, S.A., por importe de 130.000 miles de euros y una cuenta de crédito por un contrato de cash-pooling con su filial Jezzine Uno S.L. por importe de 72.004 miles de euros; continúa sin endeudamiento financiero bancario y dispone de tesorería y equivalentes por importe de 120.552 miles de euros (10.762 miles euros en 2024).

	Miles de euros	
	2025	2024
Deuda financiera con empresas del Grupo l/p (Nota 14)	130.000	-
Deuda financiera con empresas del Grupo c/p (Nota 14)	72.004	90.562
Tesorería y Equivalentes (Nota 11)	120.615	10.762
Endeudamiento financiero neto	81.389	79.800

Al cierre del ejercicio 2025, la Sociedad mantiene un fondo de maniobra positivo de 626.219 miles de euros (169.450 miles de euros al cierre del ejercicio 2024).

d) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad no tiene operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. Su deuda financiera se limita al cierre del ejercicio a un préstamo otorgado por su matriz Inmocemento S.A. y una cuenta de cash pooling con su filial Jezzine Uno S.L.

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 deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

e) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad no presenta endeudamiento en monedas distintas del euro y sus inversiones financieras en mercados con otras monedas son reducidas, por lo que el riesgo no es significativo.

f) Otros riesgos

Riesgos de mercado.

El incremento de los costes energéticos y las alteraciones en la cadena de suministros globales han elevado los costes de construcción, que implicará reducción de los márgenes del promotor y/o presionando al alza los precios finales, con posible impacto en la demanda.

El riesgo asociado a los costes energéticos se encuentra mitigado mediante la firma un contrato de suministro anual, vigente por dos años, que garantiza a la Sociedad precios razonables para el negocio, además de asegurar que la energía consumida sea libre de emisiones de CO₂ gracias a su certificación de origen renovable.

Para reducir la exposición a riesgos en la cadena de suministro, la Compañía está fortaleciendo alianzas con proveedores nacionales e incorporando las Declaraciones Ambientales de Producto (DAP) como elemento diferenciador en la selección de materiales, en línea con su estrategia ESG orientada a la construcción de edificios más eficientes.

Adicionalmente, la creciente escasez de mano de obra y el repunte de la inflación están impulsando la incorporación de soluciones industrializadas y prefabricadas para reducir la dependencia de operarios. Por el momento, este escenario no afecta a los márgenes de la Compañía, ya que la demanda del producto permanece estable.

Riesgos legales.

Determinadas aprobaciones urbanísticas y resoluciones judiciales no firmes, actualmente impugnadas, que afectan a ámbitos en los que la Sociedad posee suelos, podrían conllevar pérdidas de valor de los activos o retrasos significativos en el desarrollo de esos suelos.

Para mitigar este riesgo, la Sociedad hace un seguimiento continuo del desarrollo de los planeamientos y cuenta con el asesoramiento de despachos especializados en los asuntos en los que los intereses de la Compañía pudieran verse afectados.

9.4 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	10	-
Cientes y Deudores Empresas del Grupo y Asociadas (Nota 18.2)	1.657	2.955
Deudores varios	344	92
Personal	2	1
Activos por impuesto corriente (Nota 16.1)	13.993	3.028
Otros Créditos con las Administraciones Públicas (Nota 16.1)	2.213	855
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	18.219	6.931

El saldo de Clientes y deudores con empresas del grupo/asociadas, asciende a 1.657 miles de euros y 2.955 miles de euros al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 y corresponde a los servicios prestados pendientes de cobro realizados a las empresas del grupo/asociadas. Durante el ejercicio 2025, el saldo de este apartado ha disminuido en 1.298 miles de euros, principalmente por la eliminación del saldo de los servicios prestados a FCyC, S.A., por los servicios de gestión y comercialización de sus promociones, con motivo de la fusión de esta última sociedad con Realía Business.

El epígrafe “Deudores varios”, recoge saldos derivados de la actividad ordinaria de la sociedad. En el ejercicio 2025 el saldo de este epígrafe se ha incrementado en 252 miles de euros debido en su mayoría a la incorporación de saldos de FCYC, S.A. con motivo de la fusión de esta última con Realía Business, S.A. Los Administradores estiman que el importe registrado en libros de deudores se aproxima a su valor razonable.

El epígrafe “Activos por impuesto corriente” recoge a 31 de diciembre de 2025 la liquidación del Impuesto de Sociedades del ejercicio por importe de 5.668 miles de euros y 8.325 miles de euros por la liquidación del Impuesto sobre sociedades de 2024 pendientes de abono (3.028 miles de euros por saldo del Impuesto de Sociedades de Realía Business, S.A. a cierres de 2024 más 4 miles de euros de la liquidación del Impuesto del ejercicio 2024 y 5.468 miles de euros de a liquidación de FCyC, S.A, de los cuales la Diputación Foral de Alava ya abonó 175 miles de euros en el 2025).

El saldo de Otros Créditos con las Administraciones Públicas recoge principalmente el importe deudor por el IVA pendiente de devengo.

10. Existencias

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

	Miles de Euros					
	2025			2024		
	Coste	Deterioro	Neto	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares	775.217	(408.893)	366.324	559.249	(384.201)	175.048
Obras en curso de construcción de ciclo corto	156.977	(5.185)	151.792	46.797	(7.520)	39.277
Obras en curso de construcción de ciclo largo	133.470	(47.260)	86.210	71.681	(30.022)	41.659
Edificios construidos	116.978	(26.240)	90.738	16.601	(2.918)	13.683
Anticipos a proveedores	2.281	-	2.281	20	-	20
Total	1.184.923	(487.578)	697.345	694.348	(424.661)	269.687

El valor razonable de las existencias al 31 de diciembre de 2025 y 2024, calculado en función de las valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.g, asciende a 788.199 miles de euros y 294.123 miles de euros respectivamente (a 31 de diciembre de 2024 la valoración de las existencias de FCyC, S.A. incorporadas por la fusión a Realia Business, S.A. ascendía a 431.533 miles de euros).

En el ejercicio 2025, la Sociedad ha revertido deterioros de existencias por ventas o para adecuar su valor contable hasta su valor de mercado, lo que ha supuesto una reversión neta de deterioro de terrenos y solares de 31.023 miles de euros, (siendo la reversión neta de 3.720 miles de euros en el ejercicio 2024). También se ha producido una reversión neta de deterioro de productos terminados y en curso de fabricación originado por las entregas de producto terminado y por la adecuación de su valor contable a su valor de mercado por importe de 29.742 miles de euros (en el ejercicio de 2024 la reversión neta fue de 6.084 miles de euros) registrados en los epígrafes de “deterioros de terrenos y solares” y “deterioro de existencias de productos terminados y en curso de fabricación” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

El movimiento en coste bruto habido durante los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 en el epígrafe de existencias ha sido el siguiente:

	Terrenos y Solares	Promociones en Curso de Ciclo Largo	Promociones en Curso de Ciclo Corto	Edificios Construidos	Deterioros netos	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2023	572.146	72.304	18.580	29.674	(434.467)	258.237
Adiciones	3.943	27.319	4.490	-	(17.432)	18.320
Bajas	(18)	-	-	(34.110)	27.238	(6.890)
Trasposos	(16.822)	(27.942)	23.727	21.037	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2024	559.249	71.681	46.797	16.601	(424.661)	269.667
Incorporaciones por fusión	300.922	22.921	128.930	56.093	(124.236)	384.630
Adiciones	19.773	90.095	51.153	-	(12.031)	148.990
Bajas	(25.609)	(229)	-	(154.158)	72.795	(107.201)
Trasposos	(79.118)	(50.998)	(69.903)	198.442	555	(1.022)*
Saldo al 31 de diciembre de 2025	775.217	133.470	156.977	116.978	(487.578)	695.064

* Traspasados 1.022 miles de euros de Edificios Construidos a Inversiones Inmobiliarias correspondientes a las naves alquiladas de Bedia (Vizcaya) y Colmenar Viejo (Madrid)

Descripción Principales Movimientos

Con motivo de la fusión se han incorporado al balance de Realía Business, S.A. en este epígrafe el importe de 384.629 miles de euros de existencias procedentes de FCyC, S.A., según el desglose que se detalla en el cuadro anterior en la línea de "Incorporaciones por fusión", tal y como se explica en la nota 1.2.

Durante el ejercicio 2025 se han producido altas en el apartado de "Terrenos y solares" originados principalmente por la adquisición de suelos en Teatinos (Málaga), así como por las inversiones en la urbanización del ámbito donde se encuentran las parcelas de El Molar, Teatinos y Tres Cantos. Todo ello ha supuesto unas adiciones de coste de terreno por importe de 19.773 miles de euros. Adicionalmente, durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha puesto en marcha cinco nuevas promociones, tres en Tres Cantos, otra en Valencia y otra en Lloret de Mar. Esto ha supuesto el traspaso de "Terrenos y Solares" a "Obras en curso de ciclo largo" por importe total de 87.561 miles de euros. Al mismo tiempo, se han producido reclasificaciones contables procedentes de promociones en curso y producto terminado, por un importe total de 8.443 miles de euros. Por último, el importe de las bajas de "Terrenos y solares" ha sido de 25.609 miles de euros, originados por la venta durante el 2025 de diferentes parcelas, destacando la de "El Saboyal" en San Mateo de Gállego (Zaragoza), correspondiendo el resto a la venta de una parcela en Costa Esuri (Ayamonte), otra en El Quiñon y varias en Tres Cantos.

Se han traspasado de "Obras en curso de ciclo largo" a "Obras en curso de ciclo corto" 6 promociones cuya entrega se estima iniciar a lo largo del ejercicio 2026. Esto ha supuesto el traspaso de Obras en curso de ciclo largo" a "Obras en curso de ciclo corto" por importe total de 114.526 miles de euros. También se han recibido traspasos del apartado "Terrenos y solares" por importe de 63.824 miles de euros por reclasificaciones y por el reconocimiento de inicio de 5 nuevas promociones. Por último, se han producido aumentos por importe de 90.095 miles de euros, por los gastos incurridos en la ejecución de las diferentes promociones de viviendas de Realía Business durante el ejercicio 2025.

Adicionalmente se ha traspasado de "Obras en curso de ciclo corto" a "Edificios construidos" un importe de 198.742 miles de euros correspondiente a 4 promociones cuya entrega de llaves ha comenzado a efectuarse en 2025.. Se ha traspasado también de "Terrenos y solares" a "Edificios construidos" el importe de 1.277 miles de euros debido a la reclasificación del saldo de la parcela de Arroyomolinos, procedente del balance incorporado de FCyC, S.A., así como el traspaso de "Edificios construidos" a "Inversiones inmobiliarias" un importe de 1.577 miles de euros correspondiente las naves industriales de Bedia y Tres Cantos. El importe de las bajas en Edificios Construidos ha sido de 154.158 miles de euros y corresponde a las entregas realizadas en las distintas promociones durante 2025.

Durante el ejercicio 2024 se produjeron altas de "Terrenos y solares" principalmente por la adquisición de suelo en el Majuelo Sur (Valdemoro) y en El Molar (Madrid) y por las inversiones en la urbanización del ámbito donde se encuentran las parcelas Retamar de la Huerta (Alcorcón), Teatinos y Valdemoro. Todo ello ha supuesto unas adiciones de coste de terreno por importe de 3.943 miles de euros. Adicionalmente, durante el ejercicio 2024, la Sociedad puso en marcha tres nuevas promociones, dos en Valencia, y otra promoción en Las Palmas de Gran Canaria. Esto supuso el traspaso de "Terrenos y Solares" a "Obras en curso de ciclo largo" por importe total de 16.822 miles de euros.

Se traspasaron de "Obras en curso de ciclo largo" a "Obras en curso de ciclo corto" de 3 promociones "que supuso el traspaso por importe total de 44.764 miles de euros.

Adicionalmente se traspasaron de "Obras en curso de ciclo corto" a "Edificios terminados" un importe de 21.037 miles de euros correspondientes a la promoción terminada, ubicada en San Juan de Alicante, cuya entrega de llaves comenzó en julio de 2024. El importe de las bajas en Edificios Construidos fue de 34.110 miles de euros y se corresponde fundamentalmente con las entregas de 6 promociones.

Anticipos a proveedores

El detalle del epígrafe de "Anticipos a proveedores" a 31 de diciembre de 2025 y 2024, es el siguiente:

Suelos	Provincia	Miles de Euros	
		2025	2024
El Molar	Madrid	89	20
Las Tablas	Madrid	26	-
Tres Cantos	Madrid	2.123	-
Garrucha	Almería	30	-
Varios	Varios	13	-
Total		2.281	20

Los anticipos a proveedores de suelo de Tres Cantos (Madrid), de los cuales 1.166 miles de euros se incorporan al balance de Realia Business, S.A. procedentes de FCyC, S.A. con motivo de la fusión (ver nota 1.2), corresponden a la ejecución de dos derechos de retracto sobre parcelas de este municipio que aún no han sido resueltas por el Juzgado. El saldo existente en este apartado en 2024 correspondía exclusivamente a anticipos entregados para parcelas en El Molar (Madrid).

Existencias en garantía de créditos hipotecarios

No existen a 31 de diciembre de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024 existencias en garantía de créditos hipotecarios.

Compromisos de venta

Los compromisos de venta de promociones y suelos contraídos con clientes a 31 de diciembre de 2025 y 2024 (formalizados en arras y contratos) ascienden a 370.850 miles de euros y 74.116 miles de euros, respectivamente. Durante el ejercicio se ha incrementado significativamente el volumen de compromisos por venta de promociones por la incorporación por fusión de FCyC, S.A., así como por el incremento de actividad. De las cantidades citadas en el párrafo anterior, 82.637 y 11.317 miles de euros corresponden a "Anticipos de clientes" y se encuentran registrados en el epígrafe "Acreedores comerciales" del balance de situación adjunto (véase Nota 4.k y 15).

Gastos financieros capitalizados

Tal y como se describe en la Nota 4.g, la Sociedad capitaliza los gastos financieros incurridos durante el ejercicio y que estén relacionados con aquellas existencias que tienen un ciclo de producción superior a un año. Durante el ejercicio 2025 y 2024 no se han capitalizado gastos por este concepto.

El detalle de los gastos financieros capitalizados es el siguiente:

	Miles de Euros			
	31.12.2025		31.12.2024	
	Intereses Capitalizados en el Ejercicio	Intereses Capitalizados Acumulados	Intereses Capitalizados en el Ejercicio	Intereses Capitalizados Acumulados
Terrenos y solares	-	5.734	-	5.734
Obras en curso de construcción de ciclo largo	-	964	-	1.163
Obras en curso de construcción de ciclo corto	-	198	-	0
Edificios construidos	-	30	-	228
Total	-	6.926	-	7.125

11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” se compone del siguiente detalle a cierre de los ejercicios 2025 y 2024:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Cuentas corrientes	120.552	10.741
Otros activos líquidos equivalentes	63	21
Total	120.615	10.762

A 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 no existen importes pignorados por este concepto.

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas. No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos, salvo en aquellas cuentas especiales constituidas para el depósito entregado como anticipos por los clientes de las promociones en curso hasta la fecha de escrituración de los compromisos adquiridos. El importe de estas cuentas sólo se puede disponer para el pago de las certificaciones de obra de la promoción correspondiente. El importe de las cuentas corrientes especiales asciende a 8.819 miles de euros al cierre del ejercicio 2025 (3.087 miles de euros al cierre de 2024).

La partida de Otros activos líquidos equivalentes refleja el saldo de los intereses devengados y no liquidados por las cuentas corrientes a fin de año.

12. Patrimonio neto y Fondos propios

A 31 de diciembre de 2025 el capital social de Realia Business asciende a 362.301 miles de euros (194.662 miles de euros al 31 de diciembre de 2024), compuesto por 1.509.588.251 acciones (811.089.229 acciones en diciembre de 2024) todas ellas al portador de 0,24 euros el valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Esta ampliación de capital, como se comenta en la nota 1, está motivada por el acuerdo, con fecha 23 de junio de 2025, de la Junta General de Accionistas de las sociedades Realia Business, S.A y FCyC, S.A que aprobaron la fusión por absorción inversa, siendo Realia Business, S.A. la sociedad absorbente y FCyC, S.A. la sociedad absorbida.

Como consecuencia de la fusión, los accionistas de FCyC, S.A. se han integrado en el capital social de Realia Business, S.A., recibiendo un número de acciones en proporción a su respectiva participación en el capital social de FCyC, S.A. y sobre la base del tipo de canje que ha sido acordado para la Fusión: 19,916 acciones de Realia Business, S.A. de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas por cada (1) acción de FCyC, S.A. de 1 euro de valor nominal cada una (sin compensación complementaria en efectivo). Considerando el número total de acciones de FCyC, S.A. (66.180.434 acciones, de 1 € de valor nominal cada una), el número de acciones de Realia Business, S.A. emitidas para atender el canje de la Fusión asciende a la cantidad de 698.499.022 acciones ordinarias de 0,24 € de valor nominal, lo que representa un aumento de capital por un importe nominal total de 167.639 miles de euros junto con una prima de emisión de 536.548 miles de euros (siendo por tanto el importe efectivo total de 704.187 miles de euros).

Este canje se ha efectuado, por un lado, con la entrega de 9,362 acciones ordinarias ya existentes de la sociedad cuya titularidad era de FCyC, S.A. y por otro lado 10,554 acciones ordinarias de nueva emisión.

La ampliación de capital efectuada ha sido de 698.499.022 acciones de valor nominal 0,24 euros y una prima de emisión de 0,768 euros por acción.

La adjudicación de las nuevas acciones emitidas, de acuerdo con lo previsto en el art. 50 del RDLME y conforme al libro registro de acciones nominativas de FCyC, S.A. en la fecha del otorgamiento de la escritura de fusión, así como la renuncia de fracciones de Inmocemento, se ha concretado en:

- Inmocemento, S. A 559.017.872 nuevas acciones
- Soinmob Inmobiliaria Española, S.A. 139.481.150 nuevas acciones

Previamente a la fusión, en el mes de mayo de 2025, FCyC, S.A. (absorbida en la fusión por Realía Business, S.A.) vendió una participación de la sociedad Realía Business, S.A. representativa del 1,23% del capital social a Finver Inversiones 2000, S.L.U. por un importe de 10.081 miles de euros, pasando a ostentar FCyC, S.A. una participación del 76,39% tras la venta. Esta operación se ha reflejado en el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado como una operación con valores propios.

Los accionistas a 31 de diciembre de 2025, según las participaciones declaradas a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, CNMV) son los siguientes:

Accionistas	Nº de acciones	% Participación
Soinmob Inmobiliaria Española, S.A.U.	319.738.692	21,18%
Inmocemento, S.A.	1.054.873.739	69,88%
Finver Inversiones 2020, S.L.U.	85.060.632	5,63%
Resto	49.915.188	3,31%
Total	1.509.588.251	100%

Al cierre de 2024 los accionistas más representativos eran los siguientes:

Accionistas	Nº de acciones	% Participación
Soinmob Inmobiliaria Española, S.A.U.	90.536.012	11,16%
FC y C, S.A. (filial 80,03% Inmocemento, S.A.) *	629.567.397	77,62%
Resto	90.985.820	11,22%
Total	811.089.229	100%

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.

En base al acuerdo de la Junta General Ordinaria de Accionistas del día 27 de junio de 2024, el Consejo de Administración acordó, el 14 de noviembre de 2024, reducir el capital social de la Sociedad en la cifra de 2.202 miles de euros, mediante la amortización de las 9.176.469 acciones propias que tenía en autocartera, de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas. Dicho acuerdo supuso la amortización de la totalidad de las acciones propias cuya amortización se autorizó por la Junta General Ordinaria de 27 de junio de 2024. Tras la operación, el capital social de Realía quedó fijado en la suma de 194.662 miles de euros, dividido en 811.089.229 acciones de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas.

De acuerdo al hecho relevante comunicado por Realía Business, S.A. con fecha 19 de marzo de 2024 FCyC, S.A., adquirió ese mismo día 84.159.261 acciones de Realía que suponen un porcentaje del 10,26% del capital social de Realía Business, S.A. ("Realía") por un importe en efectivo de 93 millones de euros (equivalente a un precio de 1,10 euros/acción), logrando una participación directa de control en Realía de un 76,52%. Además de la mencionada, en el ejercicio 2024 la empresa FCyC realizó otras compras de acciones de Realía que, junto al efecto de la reducción de capital mediante la amortización de las acciones en autocartera, incrementaron su participación directa de control de Realía hasta el 77,62%.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las acciones de la Sociedad cotizan en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona. La cotización de las acciones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 0,98 y 1,00 euros por acción, respectivamente (1,00 y 1,00 euros por acción, respectivamente a 31 de diciembre de 2024).

12.1 Reservas

12.1.1 Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar 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 podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al cierre del ejercicio 2025, la reserva legal asciende a 33.020 miles de euros (31.987 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), no encontrándose totalmente constituida.

12.1.2 Otras reservas

El detalle de las Otras reservas a 31 de diciembre de 2025 y 2024 son las siguientes;

	Miles de Euros	
	2025	2024
Reservas especiales:		
Reducción capital Produsa a reservas	43.764	43.764
Diferencia por redenominación cap. Euros	112	112
Reservas por fusión	26.277	-
Reservas voluntarias	173.402	174.018
Reservas por Capital Amortizado	2.202	2.202
Total	245.757	220.096

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 existen reservas indisponibles por importe de 43.764 miles de euros, las cuales se generaron el 15 de junio de 2000 debido al traspaso de capital a reservas ocasionado por la reducción de capital de la sociedad Produsa Este, S.A., actualmente Realía Business, S.A. y un importe de 112 miles de euros constituido con motivo de la entrada en vigor del euro en el ejercicio 2002.

Como consecuencia de la fusión inversa aprobada el 23 de junio de 2025, se han constituido reservas por fusión por importe de 26.277 miles de euros.

La variación de las reservas voluntarias se debe a los gastos generados por la fusión inversa que se han imputado con cargo a estas reservas.

12.2 Acciones propias

En la Junta General Ordinaria de la Sociedad celebrada el 27 de junio de 2024 se aprobó reducir el capital social de Realía Business, S.A. (la "Sociedad") en un importe nominal máximo de 2.202 miles de euros, mediante la amortización de hasta 9.176.469 acciones propias de 0,24 euros de valor nominal (que representaban aproximadamente el 1,12% del capital social actual de la Sociedad). La reducción de capital social se efectuó en el mes de noviembre de 2024 mediante la amortización del total de las acciones propias que la Sociedad tenía en autocartera (9.176.469 acciones), no quedando acciones en autocartera al cierre del ejercicio 2024 ni durante 2025 se han adquirido acción alguna para autocartera.

12.3 Prima de emisión

El texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite, expresamente, la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de su saldo para otros fines. El importe de la prima de emisión a 31 de diciembre de 2025 asciende a 1.065.040 miles

de euros, el incremento de 536.548 miles de euros corresponde a la ampliación de capital imputable a la prima de emisión por la emisión de nuevas acciones aprobada para atender al canje de acciones por la fusión inversa a la que se refiere la nota 1, siendo el importe de la prima de emisión de 528.492 miles de euros a 31 de diciembre de 2024.

13. Provisiones y contingencias

13.1 Provisiones

El detalle de las provisiones del balance de situación al cierre de los ejercicios 2025 y 2024, así como los principales movimientos registrados durante dichos ejercicios, son los siguientes:

A largo plazo

Provisiones a Largo Plazo	Miles de Euros			
	Provisión para impuestos	Garantías	Otras Provisiones	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2023	-	4.601	10.711	15.312
Adiciones	-	229	322	551
Aplicaciones y reversiones	-	-	(476)	(476)
Traspasos	-	(154)	-	(154)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	-	4.676	10.557	15.233
Incorporaciones por fusión	5.994	-	15.919	21.913
Adiciones	496	421	632	1.549
Aplicaciones y reversiones	-	-	(264)	(264)
Traspasos	-	4.455	-	4.455
Saldo al 31 de diciembre de 2025	6.490	9.552	26.844	42.886

La “provisión para impuestos” derivan de las actas por las actuaciones de comprobación del Impuesto de Sociedades de FCyC, S.A. correspondiente a ejercicios 2019 y 2020. Durante 2019 FCyC, S.A. absorbió a la sociedad PROYECTO FRONT MARITIM, que en aquel momento tenía BIN's pendientes de compensar por importe de 34.230 miles de euros (BIN's que, por la absorción, FCyC, S.A. asumió de cara a su futura compensación con bases positivas generadas por esta). Mediante acta, firmada en febrero de 2025 en disconformidad, la Inspección ha regularizado la totalidad de las BIN's al entender que las pérdidas que las provocaron ya habían sido deducidas por sus accionistas. Parte de esas BIN's fueron compensadas por FCyC, S.A. en declaraciones del Impuesto de Sociedades de ejercicios posteriores a los inspeccionados. Tras la desestimación de las alegaciones presentadas por FCyC, S.A. contra dicha acta, en octubre de 2025 se ha interpuesto, frente al correspondiente acuerdo de liquidación, reclamación económico-administrativa ante el TEAC. Al cierre de 2025 y tras dotar en el ejercicio 496 miles de euros, la sociedad tiene provisionado el riesgo de todas las BIN's compensadas hasta el ejercicio fiscal 2024 por importe de 25.960 miles de euros correspondiendo una cuota de 6.490 miles de euros.

El importe registrado como “Garantías” corresponde en primer lugar a la estimación realizada por la Sociedad para hacer frente a los gastos previstos desde la terminación de la promoción hasta la liquidación definitiva y vencimiento de la responsabilidad por defectos de calidad, vicios ocultos, reparaciones extraordinarias, costes del servicio postventa y otras contingencias en los inmuebles entregados en los últimos diez años, derivadas de reclamaciones de terceros o de litigios en curso. Durante 2025 se ha dotado provisión por importe de 421 miles de euros por este concepto. Adicionalmente se han traspasado 4.455 miles de euros del corto al largo plazo porque su vencimiento es mayor a 3 años.

En el epígrafe “Otras Provisiones” se recogen riesgos de la actividad ordinaria de la sociedad como los derivados de obligaciones contractuales asumidas por cambios en los parámetros de los planeamientos urbanísticos en los ámbitos donde actúa la sociedad. En este apartado se han incorporado riesgos de la sociedad absorbida FCyC, S.A. por importe de 15.919 miles de euros, de los cual 7.837 miles de euros corresponden a riesgos derivados de

incumplimiento de las obligaciones por adjudicaciones de parcelas en concursos públicos y 8.082 miles de euros de riesgos urbanísticos en ámbitos donde actúa la sociedad. Del importe registrado durante 2025 de 632 miles de euros, corresponden 516 miles de euros a las costas a pagar por la demanda interpuesta por Realía a ASEFA por sobreprecio del seguro de responsabilidad decenal y prácticas anticompetitivas de las cuales está pendiente de resolución nuestro recurso de apelación y 116 miles de euros a la actualización del coste de las parcelas adjudicadas en concurso público en Sagunto y Madraza (Granada) sujetas a condiciones resolutorias. Adicionalmente, se han revertido 264 miles de euros por la resolución de litigios urbanísticos.

Durante 2024 se registraron 322 miles de euros en “Otras provisiones” que corresponden 242 miles de euros a posibles responsabilidades derivadas de la demanda que interpuso la Comunidad de propietarios de Albor III y en la que la sentencia ha estimado parcialmente nuestro recurso de apelación y 80 miles de euros a costas a pagar por la demanda de doble inmatriculación de la parcela de Toledo. Adicionalmente, se han revertido 476 mil de euros por la resolución de litigios urbanísticos.

A corto plazo

Provisiones a Corto Plazo	Miles de Euros
	Provisiones por Garantías
Saldo al 31 de diciembre de 2023	312
Aplicaciones/Reversiones	(157)
Traspasos	154
Saldo al 31 de diciembre de 2024	309
Incorporaciones por fusión	3.680
Adiciones	535
Traspasos	(4.455)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	69

El importe reflejado se corresponde con las “Garantías” señaladas anteriormente que se prevé impliquen una salida de recursos a corto plazo.

13.2 Contingencias

La Sociedad interviene como parte demandada en determinados contenciosos por las responsabilidades propias de la actividad que desarrolla. Los litigios que mantiene son de importes poco relevantes considerados individualmente y no existe ninguno que resulte especialmente destacable. En cualquier caso, la Sociedad estima que el riesgo por litigios está adecuadamente provisionado en las cuentas anuales adjuntas y no existen riesgos posibles cuyo desglose sea necesario.

14. Pasivos financieros

El saldo de los epígrafes “Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo y corto plazo” y “Deudas a corto plazo” al cierre de los ejercicios 2025 y 2024, es el siguiente:

Ejercicio 2025

Categorías	Clases			
	Instrumentos Financieros a Largo Plazo	Instrumentos Financieros a Corto Plazo		Total
	Otros	Deudas con Entidades de Crédito y asimiladas	Otros	
Deudas y partidas a pagar Grupo y asociadas (Nota 18.2)	130.000	-	80.502	210.502
Otros pasivos financieros	-	-	318	318
Total	130.000	-	80.820	210.820

Ejercicio 2024

Categorías	Clases			
	Instrumentos Financieros a Largo Plazo		Instrumentos Financieros a Corto Plazo	
	Otros	Deudas con Entidades de Crédito y asimiladas	Otros	Total
Deudas y partidas a pagar Grupo y asociadas (Nota 18.2)	-	-	97.713	97.713
Otros pasivos financieros	-	-	339	339
Total	-	-	98.052	98.052

El movimiento experimentado por las deudas y partidas a pagar a largo y corto plazo durante los ejercicios 2025 y 2024, es como sigue:

Ejercicio 2025	31.12.2024	Variaciones por fusión	Disposiciones Netas	Amortizaciones	31.12.2025
<i>Deudas con entidades de crédito -</i>					
<i>Deuda con entidades de crédito C/P</i>	-	200.233	4.355	(204.588)	-
<i>Deudas y partidas Grupo y asociadas -</i>					
Otra deuda con empresas del Grupo L/P	-	-	130.000	-	130.000
Otra deuda con empresas del Grupo C/P	97.713	(31.356)	21.402	(7.257)	80.502
<i>Otros pasivos financieros -</i>					
Otros pasivos financieros	339	32	186	(239)	318
Total	98.052	168.909	155.943	(212.084)	210.820

Ejercicio 2024	31.12.2023	Disposiciones Netas	Amortizaciones	31.12.2024
<i>Deudas con entidades de crédito -</i>				
<i>Deuda con entidades de crédito C/P</i>	-	-	-	-
<i>Deudas y partidas Grupo y asociadas -</i>				
Otra deuda con empresas del Grupo C/P	106.965	14.748	(24.000)	97.713
<i>Otros pasivos financieros -</i>				
Otros pasivos financieros	452	12	(125)	339
Total	107.417	14.760	(24.125)	98.052

Deuda con entidades de crédito

La sociedad a 31 de diciembre de 2025 y 2024 no mantiene ninguna deuda con entidades de crédito.

Con fecha 19 de septiembre de 2024, la sociedad FCyC, S.A. formalizó un préstamo con una entidad de crédito por un importe máximo de 200.000 miles de euros, devengando un interés referenciado a Euribor a tres meses, más un diferencial de mercado y cuyo vencimiento final es el 19 de septiembre de 2025, el destino de este préstamo era atender necesidades corporativas.

Al cierre del ejercicio 2024 el saldo del citado préstamo ascendió a 200.000 miles de euros más 233 miles de euros de intereses devengados y no pagados.

Con motivo de la fusión inversa se incorporó al balance de Realía Business, S.A. el importe de principal de este préstamo más los intereses devengados a 31 de diciembre de 2024. A lo largo del ejercicio 2025 este préstamo ha ido devengando intereses por importe de 4.355 miles de euros hasta julio de 2025, fecha en la que Realía Business, S.A. amortiza la totalidad del préstamo y liquida los intereses devengados por importe total de 204.588 miles de euros, motivo por el cual a 31 de diciembre de 2025 no hay saldo por este concepto.

Deudas a largo plazo con empresas del Grupo

Con fecha 22 de julio de 2025, y con objeto de amortizar el préstamo indicado en el punto anterior, la sociedad matriz Inmocemento, S.A. concede un crédito a Realía por un importe máximo de 170.000 miles de euros, devengando un interés referenciado a Euribor a tres meses, más un diferencial de mercado y cuyo vencimiento actualmente es el 22 de enero de 2027, si bien dicho plazo se considera tácitamente prorrogable por un año adicional de no mediar denuncia expresa con una antelación mínima de sesenta días, el destino de este préstamo es atender necesidades corporativas.

Durante el ejercicio 2025 se han dispuesto 130.000 miles de euros del citado crédito siendo este su saldo a final de ejercicio y quedando al cierre un saldo de intereses devengados pendiente de pago por 10 miles de euros, recogidos en los movimientos en el epígrafe “Deudas a corto plazo con empresas del Grupo”.

Deudas a corto plazo con empresas del Grupo

A 31 de diciembre de 2024 el saldo de deudas con empresas del grupo ascendía a 97.713 miles de euros, de los cuales 90.562 miles de euros (90.000 principal y 562 mil de intereses) tienen su origen el 19 de septiembre de 2024 con motivo de la cesión a FCyC S.A. de tres contratos de financiación que Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. tenía con Realía la cual consintió expresamente como deudora dicha cesión. Posteriormente, en 2025, el importe de los préstamos junto con sus intereses se eliminó del balance produciéndose una variación con motivo de la fusión inversa explicada en la Nota 1. El resto, del saldo 7.151 miles de euros se corresponde con las cuentas acreedoras correspondientes a deudas impositivas de consolidación fiscal.

El saldo a 31 de diciembre de 2025 por importe de 80.502 miles de euros procede, en su mayor parte, de un contrato de Cash Pooling con su filial Jezzine Uno, S.L.U. (incorporada con motivo de la fusión) cuyo importe asciende a 72.001 miles de euros de principal y 3 miles de euros de intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2025. Dicho contrato, que mantenía FCYC, S.A. ha sido transmitido a la sociedad Realía Business, S.A. con motivo de la fusión inversa. El citado contrato presentaba un saldo de 51.443 miles de euros de principal y 150 miles de euros de intereses a 31 de diciembre de 2024, este saldo ha sido incorporado como variación al balance de Realía Business, S.A. junto con el incremento en el principal de 20.558 miles de euros durante el presente ejercicio, del mismo se han liquidado 147 miles de euros de intereses.

El saldo de deudas con empresas del Grupo incluye además las cuentas acreedoras correspondientes al saldo de las deudas impositivas de consolidación fiscal, por importe de 5.597 miles de euros y otras deudas a corto plazo con otras empresas del grupo por importe de 2.892, cuyo saldo más significativo 1.943 miles de euros proviene de la cuenta de relaciones con la sociedad Costa Verde.

Con motivo de la fusión inversa se produce una variación por deudas impositivas de consolidación fiscal por la incorporación al balance de Realía Business, S.A. de un importe de 4.673 miles de euros del balance de FCyC, S.A. a 31 de diciembre de 2024 con Inmocemento, S.A.; adicionalmente se produce una variación por la incorporación por la citada fusión de 1.994 miles de euros correspondiente a otras deudas a corto plazo de FCyC, S.A. con empresas del grupo (1.968 miles con Costa Verde y 26 miles de euros con Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.), a los que hay que añadir el saldo con las empresas asociadas MDM TEIDE, S.A. y TEIDE MDM QUADRAT, S.A. por importes de 375 y 571 miles de euros respectivamente.

Durante el ejercicio 2025, se ha producido un incremento por importe 834 miles de euros de las deudas impositivas de consolidación con diversas sociedades del grupo que unido a la disminución por el mismo concepto de 2.386 miles de euros con Planiges, arroja un saldo neto negativo de 1.552 miles de euros al final del ejercicio; debido a la fusión la sociedad FCyC, S.A., antes integrada en el Grupo de consolidación fiscal de Inmocemento, S.A., desaparece, por lo que el saldo incorporado de 4.673 miles de euros que tenía esta cuenta por Inmocemento, S.A. se elimina de este epígrafe a 30 de junio de 2025 y se traspasa al epígrafe de “Otras Deudas con la Administración Pública”. Adicionalmente durante el ejercicio 2025 se ha cancelado el importe de la deuda con Fomento de

Construcciones y Contratas de 26 miles de euros y el importe del crédito con Costa Verde se ha minorado en otros 25 miles de euros.

15. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Proveedores -		
Proveedores por compra de suelo	634	3.170
Resto Proveedores	28.202	12.633
Proveedores empresas del Grupo y asociadas (Nota 18.2)	14.765	5.203
Acreedores varios	2.721	1.427
Personal	191	224
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 16.1)	10.385	2.242
Anticipos de clientes (Notas 4.k y 10)	82.637	11.319
	139.535	36.218

El epígrafe de Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar incluye principalmente los importes pendientes de pago por ejecuciones de obra y costes asociados, compras de suelos, así como los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles. En este epígrafe de “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” el importe que se incorpora al balance de Realía Business, S.A. procedente de FCyC, S.A. con motivo de la fusión es de 59.554 miles de euros tal y como se detalla en la nota 1.2.

Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

A continuación, se detalla la información requerida por la ley 18/2022 de 28 de septiembre y 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) preparada conforme a la Resolución del 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.

	2025	2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	48	52
Ratio de operaciones pagadas	52	57
Ratio de operaciones pendientes de pago	26	33
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	159.463	40.743
Total pagos pendientes	26.458	11.622

Total pagos realizados en un período inferior al máx establecido en la normativa de morosidad	108.291	37.358
	Ratio	Ratio
	68	92
Número total de facturas pagadas en el período	4.472	2.861
Número de facturas pagadas en un período inferior al máx establecido en la normativa de morosidad	2.892	2.441
	Ratio	Ratio
	65	85

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 2025.

Se consideran proveedores, 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 las partidas “proveedores” y “Acreedores Varios” del pasivo corriente del balance de situación.

Se entiende por “Período 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 ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde la fecha en que se entregue el bien o preste el servicio hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Así mismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde la fecha en que se entregue el bien o preste el servicio hasta el último día del periodo al que se refieren las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2025 y 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 y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días, al cumplirse las condiciones establecidas en la Ley 11/2013 de 26 de julio. La Sociedad realiza todos sus pagos los días 15 de cada mes.

16. Administraciones Públicas y situación fiscal

Desde el ejercicio 2007, la Sociedad tributa en régimen de consolidación fiscal, del que es matriz del Grupo fiscal. El Grupo de consolidación fiscal, regulado en el Capítulo VI del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, está formado por la sociedad matriz y todas las sociedades dependientes, anónimas o limitadas, residentes en territorio español y en las que la matriz tenga una participación, directa o indirecta de al menos el 75 % del capital, el 70% si se trata de entidades cuyas acciones estén admitidas a negociación en un mercado regulado.

La composición del grupo fiscal para 2025 es la siguiente:

Sociedad	NIF	% Part.	Fecha
Realia Business, S.A.	A81787889	Dominante	
Valaise, S.L.	B84124908	100,00%	01/01/2007
Realia Patrimonio, S.L.	B84914530	100,00%	01/01/2007
Guillena Golf, S.L.	B85469930	100,00%	20/06/2008
Planigesca, S.A.	A79250742	100,00%	01/01/2011
Servicios Indice, S.A.	A79109641	90,42%	01/01/2023
Inversiones Inmobiliarias Rústicas Y Urbanas 2000, S.L.	B79071627	100,00%	01/01/2024
Jezzine Uno, S.L.U.	B88248653	100,00%	01/01/2025
Costa Verde Habitat, S.L.U.	B97872634	100,00%	01/01/2025

Como consecuencia de la fusión inversa por la cual Realia Business absorbía a FCyC, S.A, con fecha 1 de enero de 2025 se han incorporado fiscal las sociedades Jezzine Uno, S.L.U. y Costa Verde Habitat, S.L.U. La operación de fusión se ha acogido al régimen especial de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre de Impuesto sobre Sociedades (ver nota 1.2).

El 1 de enero de 2024 se incorporó al grupo la sociedad Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.U., como consecuencia de las adquisiciones de acciones efectuadas durante el ejercicio 2023.

El número del Grupo fiscal asignado es el n.º 135/07.

Con fecha 18 de enero de 2024 el Tribunal Constitucional (TC) dictó Sentencia que declaraba 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 imponible 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.

16.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

Saldos deudores

	Miles de Euros	
	2025	2024
Hacienda Pública deudora por IVA/IGIC	2.209	847
Organismos de la Seguridad Social	4	8
Hacienda Pública deudora por IS (Impuesto de Sociedades)	13.993	3.028
Total (Nota 9.4)	16.206	3.883

El saldo con Hacienda Pública deudora por el Impuesto de Sociedades a 31 de diciembre de 2025 corresponde a la liquidación del Impuesto de Sociedades del ejercicio por importe de 5.668 miles de euros y 8.325 miles de euros al importe pendiente de abono por la liquidación del Impuesto de Sociedades de 2024 (3.028 miles de euros de Realía Business, S.A. y 5.293 miles de euros de la liquidación de FCyC, S.A., sociedad absorbida). Con anterioridad al cierre de estas cuentas anuales, la Agencia Tributaria ha procedido a la devolución de la liquidación del impuesto de sociedades de 2024 de Realía Business.

Saldos acreedores

	Miles de Euros	
	2025	2024
Hacienda Pública acreedora por retenciones	311	407
Hacienda Pública acreedora IVA e IGIC	6774	1.131
Organismos de la Seguridad Social acreedores	118	72
Otros	3.182	632
Total (Nota 15)	10.385	2.242

El apartado de Otros recoge básicamente tributos locales (plusvalías municipales, IAEs, etc.).

16.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Ejercicio 2025

	Miles de Euros		
	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			43.309
Impuesto sobre Sociedades:			
Diferencias permanentes -			(4.382)
Aportaciones seguro vida	21		21
Recargos y sanciones	33		33
Dividendos		4.436	(4.436)
Diferencias temporales			(56.454)
Con origen en el ejercicio -			6.251
Deterioro cartera de valores (Nota 9.1)	537		537
Otras provisiones	548		548
Reversión provisión cartera carácter deducible	-		-
Provisión de deterioro existencias	5.887		5.887
Otros		721	(721)
Con origen en ejercicios anteriores -			(62.705)
Existencias		3.987	(3.987)
Otras provisiones		316	(316)
Gastos financieros		14.528	(14.528)
Ajuste fiscal Cartera de Valores		61.401	(61.401)
Base imponible previa sociedad matriz grupo fiscal			(35.054)
Ajuste BIN por DA 19	17.527	-	17.527
Base Imponible previa sociedad matriz trasladada al grupo fiscal			(17.527)
Base Imponible resto sociedades grupo fiscal			63.376
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores grupo fiscal			(11.462)
Base imponible grupo fiscal			34.387

Ejercicio 2024

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			12.502
Impuesto sobre Sociedades:			
Diferencias permanentes -			(4.559)
Aportaciones seguro vida	17		
Recargos y sanciones	7		
Dividendos		4.583	
Diferencias temporales			(631)
Con origen en el ejercicio -			
Deterioro cartera de valores (Nota 9.1)	416		
Otras provisiones	425		
Reversión provisión cartera carácter deducible			
Provisión de deterioro existencias	3.633		
Otros		36	
Con origen en ejercicios anteriores -			
Existencias		5.039	
Otras provisiones		-	
Gastos financieros		-	
Amortización no deducible		30	
Ajuste fiscal Cartera de Valores			
Insolvencias			
Base Imponible previa sociedad matriz grupo fiscal			7.312
Base Imponible resto sociedades grupo fiscal			27.786
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores grupo fiscal			(8.774)
Base imponible grupo fiscal			26.324

Las principales diferencias permanentes y temporales de los ejercicios 2025 y 2024 se producen por:

Ajustes efectuados en 2025:

- Por aplicación de lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Sociedades vigente en su artículo 13.2 por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, en la que se introdujo que no serán deducibles las pérdidas por deterioro de los valores representativos de la participación en el capital o en los fondos propios de entidades (véase Nota 9.1), durante el ejercicio 2025 se ha procedido a efectuar un ajuste positivo de 538 miles de euros por la depreciación del ejercicio y un ajuste negativo por importe de 61.401 miles de euros por reversión de provisión de cartera de la sociedad Desarrollo Urbanístico de Sevilla Este, S.L al haberse producido su liquidación y extinción..
- Durante el ejercicio 2025, se ha procedido a efectuar un ajuste negativo por importe de 316 miles de euros correspondiente a la provisión por reversión del deterioro de inmovilizado, un ajuste positivo de 12 miles de euros por integración de las UTEs procedentes de FCyC, S.A. y un ajuste positivo de 535 miles de euros por provisión para gastos y responsabilidades.
- Por provisión por deterioro de existencias se ha procedido a efectuar un ajuste positivo por importe de 5.887 miles de euros por el importe del deterioro no deducible y un ajuste negativo por importe de 3.987 miles de euros por el importe del deterioro ajustado en el ejercicio 2024.
- Ajuste negativo de 14.528 miles de euros por aplicación de lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Sociedades vigente en su artículo 16, por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, que supone una limitación general en la deducción de los “gastos financieros netos” y que se convierte en la práctica en una regla de imputación temporal específica, permitiendo la deducción en ejercicios futuros de manera similar a la compensación de las bases imponibles negativas.

En este sentido, los gastos financieros netos serán deducibles con el límite del 30% del beneficio operativo del ejercicio. A estos efectos, la norma entiende por “gastos financieros netos” el exceso de gastos financieros respecto de los ingresos derivados de la cesión a terceros de capitales propios devengados en el período impositivo. En todo caso, serán deducibles, sin límite alguno, gastos financieros netos del periodo impositivo por importe de hasta 1 millón de euro.

- Por aplicación de la DA 19 que limita al 50% la integración de las bases negativas en la base del grupo fiscal se ha procedido a ajustar el importe de 17.527 miles de euros para la determinación de la base a integrar en el grupo, generando el correspondiente crédito fiscal.

Ajustes efectuados en 2024:

- Por aplicación de lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Sociedades vigente en su artículo 13.2 por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, en la que se introdujo que no serán deducibles las pérdidas por deterioro de los valores representativos de la participación en el capital o en los fondos propios de entidades (véase Nota 9.1), durante el ejercicio 2024 se ha procedido a efectuar un ajuste positivo de 416 miles de euros.
- Durante el ejercicio 2024, se ha procedido a efectuar un ajuste positivo por importe de 425 miles de euros correspondiente a la provisión por deterioro de inmovilizado por importe de 72 miles de euros y provisión para gastos y responsabilidades por importe de 353 miles de euros.
- Por provisión por deterioro de existencias se ha procedido a efectuar un ajuste positivo por importe de 3.633 miles de euros por el importe del deterioro no deducible y un ajuste negativo por importe de 5.039 miles de euros por el importe del deterioro ajustado en el ejercicio 2023.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar del Grupo fiscal al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

Ejercicio 2025

Miles de euros								
Ejercicio	Bases Imponibles Negativas		Total Bases	Ajustes consolidación (Dividendos/ Cartera)	Compensación Bases	Total bases del Grupo	Tota bases negativas Activadas	Crédito fiscal Activado
	Cabecera	Dependientes						
2008	18.835	(15.807)	3.028	59.636	-	-	-	-
2009	36.987	(27.005)	9.982	11.475	-	-	-	-
2010	48.622	10.229	58.851	550	-	-	-	-
2011	45.296	1.347	46.643	17.725	-	41.042	41.042	10.261
2012	257.906	(24.581)	233.325	11.968	-	245.293	194.097	48.524
2013	46.942	(31.337)	15.605	13.879	-	29.485	-	-
2014	(5.155)	15.177	10.022	21.066	-	31.089	17.732	4.433
2015	9.739	(19.646)	(9.907)	-	3.918	-	-	-
2016	(39.081)	(25.294)	(64.375)	-	63.213	-	--	-
2017	(6.993)	(12.550)	(19.543)	-	11.730	-	-	-
2018	(4.464)	(12.632)	(17.096)	-	9.656	-	-	-
2019	(14.702)	(6.372)	(21.074)	-	10.537	-	-	-
2020	22.182	(10.748)	11.434	-	-	11.434	-	-
2021	(11.409)	(17.391)	(28.800)	-	15.014	-	-	-
2022	(9.543)	(31.941)	(41.484)	-	10.371	-	-	-
2023	(7.251)	(24.630)	(31.881)	-	22.218	-	-	-
2024	(7.778)	(27.275)	(35.053)	-	8.763	-	-	-
2025	35.055	(63.376)	(28.321)	-	11.462	17.527	17.527	4.382
2025 (*)	8.490	-	8.490	-	-	-	2.440	610
Total	423.678	(323.832)	99.846	136.299	166.882	375.870	272.838	68.210

(*) Bases negativas incorporadas por la fusión de FCyC, S.A. que se compensarán con las bases imponible individuales positivas que genere Realia Business, S.A.

Ejercicio 2024

Miles de euros								
Ejercicio	Bases Imponibles Negativas		Total bases	Ajustes consolidación (Dividendos/ Cartera)	Compensación Bases	Total bases del Grupo	Tota bases negativas Activadas	Crédito fiscal Activado
	Cabecera	Dependientes						
2008	18.835	(15.807)	3.028	59.636	-	-	-	-
2009	36.987	(27.005)	9.982	11.475	-	-	-	-
2010	48.622	10.229	58.851	550	-	-	-	-
2011	45.296	1.347	46.643	17.725	-	52.457	52.457	13.117
2012	257.906	(24.581)	233.325	11.968	-	245.293	194.097	48.524
2013	46.942	(31.337)	15.605	13.879	-	29.485	-	-
2014	(5.155)	15.177	10.022	21.066	-	31.089	17.732	4.433
2015	9.739	(19.646)	(9.907)	-	3.918	-	-	-
2016	(39.081)	(25.294)	(64.375)	-	63.213	-	--	-
2017	(6.993)	(12.550)	(19.543)	-	11.730	-	-	-
2018	(4.464)	(12.632)	(17.096)	-	9.656	-	-	-
2019	(14.702)	(6.372)	(21.074)	-	10.537	-	-	-
2020	22.182	(10.748)	11.434	-	-	11.434	-	-
2021	(11.409)	(17.391)	(28.800)	-	15.014	-	-	-
2022	(9.543)	(31.941)	(41.484)	-	10.371	-	-	-
2023	(7.251)	(24.630)	(31.881)	-	22.218	-	-	-
2024	(7.311)	(27.787)	(35.098)	-	8.774	-	-	-
Total	380.600	(260.968)	119.632	136.299	155.431	369.758	264.286	66.074

A cierre de 2025 la Sociedad mantiene créditos fiscales no activados por importe de 27.880 miles de euros (26.368 miles de euros a cierre de 2024), correspondientes con bases imponible negativas (véase Nota 16.4). Todos los créditos fiscales recogidos en los estados financieros, activados y no activados, generados hasta el 31 de diciembre de 2015, que suponen el 97% de los créditos totales, de la sociedad y su grupo fiscal, han sido inspeccionados y reconocida su deducibilidad de acuerdo con la normativa fiscal vigente.

16.3 Conciliación entre Resultado contable y gasto por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades, en 2025 y 2024, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Resultado contable antes de impuestos	43.309	12.502
Diferencias permanentes	(4.382)	(4.559)
Diferencias temporales no activadas	(59.756)	841
Total base	(20.829)	8.784
Cuota al 25%	5.207	(2.196)
Deducciones	-	7
Otros	10	13
Total ingreso/(gasto) por impuesto reconocido en la cuenta de resultados	5.217	(2.176)

El desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades correspondiente a los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Impuesto corriente	8.074	1.930
Impuesto diferido neto (Notas 16.4 y 16.5)	(2.867)	(4.119)
Ajuste por impuesto	10	13
Total ingreso/(gasto) por impuesto	5.217	(2.176)

16.4 Activos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

Impuestos anticipados	Miles de Euros	
	2025	2024
Diferencias temporales:		
Gastos financieros no deducibles	10.368	13.698
Provisión existencias	2.084	907
Otros	5.088	114
Crédito fiscal activado	68.210	66.898
Total activos por impuesto diferido	85.750	81.617

A 31 de diciembre de 2025, existen registrados créditos fiscales por bases negativas por importe de 68.210 miles de euros, (66.898 a 31 de diciembre de 2024, correspondiendo a créditos por bases negativas por 66.074 miles

de euros y deducciones fiscales por 824 miles de euros) los cuales se encuentran registrados en el balance de situación por considerar los administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad y a las plusvalías tacitas de los activos del Grupo, estos activos podrán ser recuperables. En este epígrafe de "Activos por impuestos diferidos" el importe que se incorpora al balance de Realía Business, S.A. procedente de FCyC, S.A. con motivo de la fusión es de 6.692 miles de euros tal y como se detalla en la nota 1.2.

A 31 de diciembre de 2025 no hay deducciones pendientes de aplicar.

16.5 Pasivos por impuesto diferido

Atendiendo a la Ley 11/2020, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2021, publicada en el BOE de 31 de diciembre de 2020, se contempla una exención prevista para los dividendos y plusvalías por el artículo 21 de la LIS, cuando proceden de participaciones superiores al 5% o un coste superior a 20 millones, y que sean españolas o residentes en un país con convenio de doble imposición o tributación nominal mínima del 10%, que hasta ahora estaban exentas al 100%, se limita, desde los ejercicios iniciados a partir de 1 de enero de 2021, a un 95% de la renta puesta de manifiesto, lo que, en la práctica, supone la tributación efectiva de un 1,25% del dividendo distribuido o de la plusvalía materializada.

Por todo ello, la Sociedad ha procedido a evaluar en las Cuentas Anuales, y de conformidad con la normativa aplicable, si deberán registrar los correspondientes impuestos diferidos de pasivo por las reservas de las filiales y asociadas de la Sociedad no distribuidas.

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Ajustes de consolidación	228	231
Total pasivos por impuesto diferido	228	231

16.6 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2025, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2021 a 2025 para todos los impuestos estatales. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

17. Ingresos y gastos

17.1 Importe neto de la cifra de negocios

La totalidad de la cifra de ventas se ha realizado en territorio nacional.

El desglose de las ventas por tipología de ingreso, para los ejercicios 2025 y 2024, es el siguiente:

Actividad	Miles de Euros	
	2025	2024
Ingresos por venta de promociones y suelo	177.083	35.814
Ingresos por arrendamientos (Nota 7)	206	294
Ingresos por prestaciones de servicios	2.688	8.760
	179.977	44.868

Durante el ejercicio 2025, la sociedad ha incrementado de forma significativa los ingresos por venta de promociones al incorporar la actividad de FCyC, S.A., ha comenzado la entrega de las viviendas de 4 promociones terminadas, en Barcelona, Sevilla, Tres Cantos y Alcalá de Henares, y ha continuado con la entrega de promociones terminadas en 2024 y ejercicios anteriores.

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2025 y 2024, distribuida por mercados geográficos, es la siguiente:

Mercados Geográficos	Miles de Euros	
	2025	2024
España:		
Andalucía	4.504	397
Cataluña	47.392	11.876
Madrid	123.589	13.163
Valencia	175	19.432
Aragón	3.100	-
Castilla La Mancha	1.000	-
Resto	217	-
	179.977	44.868

17.2 Aprovisionamientos y variación de productos terminados y en curso

El detalle de los aprovisionamientos y variación de existencias de producto terminado y en curso, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Aprovisionamientos	(214.631)	(45.001)
Consumos y aprovisionamientos	(245.654)	(48.721)
Deterioro de terrenos y solares	31.023	3.720
Variación de existencias de prod. terminado y en curso	94.108	20.602
Variación de existencias de prod. terminado y curso	64.366	14.518
Deterioro de existencias de prod. terminado y curso	29.742	6.084
Total	(120.523)	(24.399)

El mayor volumen de entregas realizadas en 2025, así como la incorporación de las promociones de FCyC, S.A., sociedad absorbida tras la fusión inversa detallada en la Nota 1, justifica la variación de existencias de producto terminado y en curso respecto al ejercicio 2024. El mayor importe en consumos y aprovisionamientos de 2025 respecto al año anterior se debe fundamentalmente al avance de las obras en curso, incrementado por la incorporación de las promociones en desarrollo de FCyC, S.A. con motivo de la citada fusión inversa, la puesta en marcha de nuevas promociones en el ejercicio, así como los gastos incurridos en el desarrollo de distintos ámbitos urbanísticos; además de la adquisición de dos parcelas en Teatinos (Málaga).

17.3 Detalle de compras según procedencia

La totalidad de las compras efectuadas por la Sociedad durante los ejercicios 2025 y 2024 se han realizado en territorio nacional.

17.4 Cargas sociales

El saldo de la cuenta "Cargas sociales" de los ejercicios 2025 y 2024 presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Cargas sociales:		
Aportaciones planes de pensiones (Nota 4.n)	(223)	(181)
Seguridad Social y otras cargas sociales	(1.319)	(832)
Total	(1.542)	(1.013)

17.5 Servicios exteriores y tributos

La composición del epígrafe de “Servicios exteriores” y “Tributos” de la cuenta de resultados correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Arrendamientos y cánones	(486)	(246)
Reparación y conservación	(341)	(84)
Servicios profesionales independientes	(380)	(234)
Primas de seguros	(281)	(32)
Gastos bancarios y similares	(705)	(73)
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	(699)	(420)
Suministros	(27)	(11)
Otros servicios	(6.205)	(4.837)
Tributos	(2.293)	(314)
Total servicios exteriores y tributos	(11.417)	(6.251)

El importe de estos epígrafes ha incrementado significativamente en 2025 respecto al 2024 debido a la incorporación al balance de Realía Business, S.A. de los gastos de la actividad ordinaria y tributos de la sociedad absorbida, FCyC, S.A., con motivo de la fusión inversa detallada en la nota 1, mediante la cual Realía Business, S.A. se subroga en todos los derechos y obligaciones de la sociedad FCyC, S.A.

17.6 Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros durante los ejercicios 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Ingresos de valores negociables en empresas del grupo y asociadas (Nota 18.1)	5.895	6.658
Otros ingresos	2.024	938
Total ingresos financieros	7.919	7.596
Gastos financieros por intereses de deuda con empresas del Grupo (Nota 18.1)	(2.682)	(4.662)
Otros Gastos financieros	(4.355)	(1)
Total gastos financieros	(7.037)	(4.663)
Deterioro de participaciones de capital con empresas del Grupo y asociadas (Nota 9.1)	(537)	(416)
Resultado financiero	345	2.517

18. Operaciones y saldos con partes vinculadas

18.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

Ejercicio 2025

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
Ventas	203	-
Prestación de servicios	2.271	312
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	407	-
Aprovisionamientos	(55.462)	-
Servicios exteriores	(1.620)	(62)
Ingresos financieros por dividendos (Nota 9.1 y 17.6)	4.670	-
Ingresos financieros por préstamos (Nota 17.6)	1.225	-
Gastos financieros (Nota 17.6)	(2.682)	-
Deterioro y pérdidas de instrumentos financieros (Nota 9.1)	(537)	-
Total	(51.525)	250

Ejercicio 2024

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
Ventas	197	-
Prestación de servicios	8.411	304
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	280	-
Aprovisionamientos	(8.798)	-
Servicios exteriores	(878)	-
Ingresos financieros por dividendos (Nota 9.1 y 17.6)	4.824	-
Ingresos financieros por préstamos (Nota 17.6)	1.834	-
Gastos financieros (Nota 17.6)	(4.662)	-
Deterioro y pérdidas de instrumentos financieros (Nota 9.1)	(416)	-
Total	792	304

18.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es el siguiente:

Al cierre del ejercicio 2025

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
Inversiones a largo plazo:		
Instrumentos de patrimonio (Nota 9.1)	601.440	188.276
Créditos a empresas (Nota 9.1)	39.032	-
Otros pasivos corrientes	68	-
Deudores comerciales (Nota 9.4)	1.594	63
Inversiones a corto plazo:		
Créditos a empresas (Nota 9.2)	5.923	-
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo (Nota 14)	(130.000)	-
Otros pasivos no corrientes	(28)	-
Deudas a corto plazo (Nota 14)	(79.556)	(946)
Acreedores comerciales	(14.735)	(30)
Total	423.738	187.363

Al cierre del ejercicio 2024

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
Inversiones a largo plazo:		
Instrumentos de patrimonio (Nota 9.1)	329.314	-
Créditos a empresas (Nota 9.1)	25.624	-
Otros activos no corrientes	51	-
Deudores comerciales (Nota 9.4)	2.894	61
Inversiones a corto plazo:		
Créditos a empresas (Nota 9.2)	16.236	-
Otros pasivos no corrientes	(28)	-
Deudas a corto plazo (Nota 14)	(97.713)	-
Acreedores comerciales (Nota 15)	(5.203)	-
Total	271.175	61

18.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la alta dirección

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2025 y 2024 por el Consejo de Administración y la Alta Dirección de Realía Business, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

Ejercicio 2025

	Número Medio personas	Miles de Euros				
		Sueldos	Otras retribuciones	Atenciones estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros
Consejo de Administración	6	-	596	330	-	-
Alta Dirección	5	1.081	-	-	62	14
TOTAL	11	1.081	596	330	62	14

Ejercicio 2024

	Número Medio personas	Miles de Euros				
		Sueldos	Otras retribuciones	Atenciones estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros
Consejo de Administración	6	-	386	311	-	-
Alta Dirección	4	816	-	-	52	6
TOTAL	10	816	386	311	52	6

La información individualizada de las remuneraciones de cada Consejero se hace constar en el Informe Anual de Retribuciones de la Sociedad del ejercicio 2025.

La Sociedad tiene contratado una póliza de responsabilidad civil para dar cobertura a consejeros, directivos y apoderados por la que pagó una prima de 67 miles de euros en 2025 y 5 miles de euros en 2024.

18.4 Situaciones de conflicto de interés de los Administradores.

Al cierre del ejercicio 2025 los miembros del Consejo de Administración de Realia Business, S.A. no han comunicado a los demás miembros del Consejo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad, salvo lo indicado a continuación:

- D. Juan Rodríguez Torres, D. Gerardo Kuri Kaufmann, D^a Esther Alcocer Koplowitz y D^a Alicia Alcocer Koplowitz se abstuvieron de participar en la deliberación y de votar en acuerdos relacionados con empresas del Grupo de los accionistas significativos.
- D. Gerardo Kuri Kaufmann se abstuvo igualmente de la deliberación y votación del acuerdo relativo a su contrato de prestación de servicios.

19. Información sobre medio ambiente

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, ésta no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la Sociedad.

20. Otra información

20.1 Personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2025 y 2024, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	Número Medio de Personas Empleadas	
	2025	2024
Alta dirección	5	4
Directivos y titulados superiores	36	27
Técnicos y titulados medios	10	4
Personal administrativo	13	9
	64	44

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 el número de personas empleadas en la Sociedad ascendía a 65 y 45 personas respectivamente.

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2025 y 2024, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2025		2024	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Alta dirección	4	1	3	1
Directivos y titulados superiores	20	14	18	10
Técnicos y titulados medios	9	4	3	1
Personal administrativo	5	8	5	4
	38	27	29	16

Durante el ejercicio 2025 la sociedad ha incorporado a su plantilla un empleado con una discapacidad mayor o igual al 33%, no teniendo al cierre de 2024 ningún empleado con discapacidad.

20.2 Honorarios de auditoría

Los honorarios durante el ejercicio 2025 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 del mismo grupo o vinculada con el auditor, han sido los siguientes:

Ejercicio 2025

Descripción	Servicios Prestados por el Auditor de Cuentas y por Empresas Vinculadas
Servicios de auditoría	127
Otros servicios no relacionados con la auditoría	55
Total servicios de auditoría y relacionados	182

Ejercicio 2024

Descripción	Servicios Prestados por el Auditor de Cuentas y por Empresas Vinculadas
Servicios de auditoría	73
Otros servicios no relacionados con la auditoría	2
Total servicios de auditoría y relacionados	75

21. Hechos posteriores

No se han producido hechos relevantes con posterioridad al cierre del ejercicio.

Informe de Gestión de Realia Business S.A. del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

1. LA SOCIEDAD Y SU ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DE FUNCIONAMIENTO

Realia Business, S.A. es cabecera del grupo empresarial REALIA, a la vez que forma parte del grupo mercantil Inmocemento (sociedad beneficiaria de la escisión parcial financiera que realizó FCC S.A. con fecha 7 de noviembre de 2024) y desarrolla sus actividades de forma directa o a través de participaciones accionariales en diferentes sociedades.

Con fecha 23 de junio de 2025, la Junta General de Realia y FCyC, S.A. aprobaron el proyecto común de fusión por absorción inversa de FCyC, S.A. (sociedad absorbida) por Realia Business, S.A. (sociedad absorbente) de conformidad con los términos del proyecto común de fusión suscrito el 13 de mayo de 2025 por todos los miembros del Consejo de Administración de Realia Business, S.A. y de FCyC, S.A. en virtud de la cual FCyC, S.A. será absorbida por parte de su sociedad filial cotizada Realia Business, S.A., con la consiguiente disolución (sin liquidación) y extinción de la primera, que transmitirá en bloque todo su patrimonio a Realia Business, S.A., adquiriendo esta última por sucesión universal todos los derechos y obligaciones de FCyC, S.A. Los efectos de la fusión inversa se retrotraen al 1 de enero de 2025. Dicha operación se ha acogido al régimen especial de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre de Impuesto sobre Sociedades.

La actividad empresarial del Grupo, principalmente, se centra en 3 líneas de negocio:

a) ALQUILER DE ACTIVOS DE USO TERCIARIO: Estos activos son principalmente edificios destinados a Oficinas, Centros y Locales Comerciales, y otros activos residuales (principalmente una Nave Industrial). Los activos se encuentran en el patrimonio de la sociedad Realia Patrimonio, S.L.U. (participada 100% por Realia Business, S.A.), la sociedad Planiges, S.A. (participada directa e indirectamente por Realia Business S.A. al 100%), la sociedad Jezzine Uno S.L. (sociedad participada al 100% procedente de la fusión de FCyC, S.A.) y de As Cancelas, S.L. (50% de participación directa). Toda la actividad se desarrolla en España.

b) PROMOCION Y GESTION DE SUELO: Se desarrolla bien directamente por Realia Business, S.A., o a través de sociedades, siempre con participaciones de control o significativas.

Esta actividad de promoción y gestión de suelo se realiza básicamente en España, aunque el Grupo tiene suelos pendientes de desarrollo en Rumania (Bucarest), Croacia y Reino Unido. Dentro de España la actividad se centra en las siguientes zonas geográficas:

- 1) Madrid, Castilla-La Mancha, Castilla-León
- 2) Cataluña
- 3) Valencia, Murcia y Alicante
- 4) Andalucía y Canarias
- 5) Cantabria y País Vasco

c) ALQUILER DE VIVIENDAS RESIDENCIALES: Se ejecuta esta línea de negocio a través de la sociedad VALAISE, S.L.U. participada al 100% por Realia Business, S.A. El Grupo cuenta con una cartera en explotación de 280 viviendas con protección pública (VPPL-VPPB) destinadas al alquiler en el término municipal de Tres Cantos (Madrid). La ocupación al 31 de diciembre de 2025 es del 99,6%

La Sociedad matriz Realia Business, S.A. es una empresa que cotiza en el mercado continuo y que entre sus accionistas más significativos se encuentra la sociedad Inmocemento S.A., la sociedad Soinmob Inmobiliaria Española, S.A.U. y la sociedad Finver Inversiones 2020 S.L.U. con unas participaciones, comunicadas a la CNMV, a 31 de diciembre de 2025 del 69,878%, del 21,181% y del 5,635%, respectivamente.

La descripción de su estructura organizativa se puede resumir:

CONSEJO: Formado por 6 consejeros, y teniendo el asesoramiento del Comité de Auditoría y del Comité de Nombramientos y Retribuciones.

PRESIDENCIA NO EJECUTIVA: Presidiendo el Consejo de Administración.

VICEPRESIDENCIA NO EJECUTIVA: En dependencia del Presidente no ejecutivo y a su vez miembro Consejo de Administración

La gestión diaria del negocio de Promociones y Gestión de Suelo se realiza de forma conjunta desde la central situada en Madrid, y desde la Delegación de zona de cada una de las áreas geográficas donde la sociedad tiene presencia.

La gestión del control de las inversiones en empresas patrimonialistas se realiza mediante la representación y participación en sus órganos de decisión (Consejos y Comités de Dirección), así como a través del control de los distintos departamentos centrales de Realia Business y Realia Patrimonio.

2. VARIACIONES EN LA CARTERA DE PARTICIPACIONES FINANCIERAS

Durante el ejercicio 2025 se han producido las siguientes alteraciones dentro de su cartera de participaciones financieras:

- En el mes de abril de 2025 el socio único realizó en Guillena Golf, S.A.U. una aportación dineraria por importe de 200 miles de euros, con el objetivo de dotar de liquidez y reponer pérdidas de ejercicios anteriores. Esta operación no ha supuesto ningún cambio de porcentaje de participación de la sociedad.
- Como consecuencia de la fusión por absorción del 23 de junio de 2025 de Realia Business, S.A., como sociedad absorbente y FCyC, S.A. como sociedad absorbida, la cartera de participaciones ha variado por la incorporación de las siguientes sociedades dependientes de FCyC, S.A.: Jezzine Uno, S.L.U., Costa Verde Habitat, S.L.U., Heserane, S.L.U.(en liquidación), Vela Borovica Konzern, D.O.O., Realia Homes UK Limited, Metrovacesa, S.A., Las Palmeras de Garrucha, S.L., MDM-Teide, S.A.(en liquidación) y Teide-MDM Quadrat S.A.(en liquidación).
- En el mes de junio de 2025 quedó inscrita la liquidación de la sociedad Heserane, S.L.U., dándose de baja su participación financiera.
- Con fecha 14 de julio de 2025, Realia Business S.A., ha adquirido 1.872.000 acciones de la sociedad Planiges S.A. representativas del 12,6% del capital social. Tras esta adquisición el Grupo Realia es titular del 100% del capital social.

Las variaciones del ejercicio 2024 fueron:

- En los meses de marzo y noviembre de 2024 Realia realizó en Guillena Golf, S.A.U. dos aportaciones dinerarias por importe de 250 miles de euros cada una de ellas, con el objetivo de dotar de liquidez y reponer pérdidas de ejercicios anteriores. Estas operaciones no supusieron ningún cambio de porcentaje de participación.

3. PERIODO MEDIO DE PAGO

A continuación, se detalla la información requerida por la ley 18/2022 de 28 de septiembre y 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) preparada conforme a la Resolución del 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.

	2025	2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	48	52
Ratio de operaciones pagadas	52	57
Ratio de operaciones pendientes de pago	26	33
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	159.463	40.743
Total pagos pendientes	26.458	11.622

Total pagos realizados en un período inferior al máx establecido en la normativa de morosidad	108.291	37.358
	Ratio	Ratio
	68	92
Número total de facturas pagadas en el período	4.472	2.861
Número de facturas pagadas en un período inferior al máx establecido en la normativa de morosidad	2.892	2.441
	Ratio	Ratio
	65	85

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 2025.

Se consideran proveedores, 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 las partidas “proveedores” y “Acreedores Varios” del pasivo corriente del balance de situación.

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 ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde la fecha en que se entregue el bien o preste el servicio hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Así mismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde la fecha en que se entregue el bien o preste el servicio hasta el último día del periodo al que se refieren las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2025 y 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 y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días, al cumplirse las condiciones establecidas en la Ley 11/2013 de 26 de julio. La Sociedad realiza todos sus pagos los días 15 de cada mes.

4. MAGNITUDES PRINCIPALES DEL AÑO 2025:

Durante 2025, las principales magnitudes de la sociedad se han visto incrementadas debido a la fusión por absorción de FCyC, S.A. con efectos de 1 de enero de 2025 comentada anteriormente y han sido:

- Realia Business S.A. ha obtenido unos ingresos totales en el ejercicio 2025 de 180,8 millones de euros, frente a los 45,3 millones de euros del año 2024, lo que supone un incremento del 299,2%, motivado por la entrega de un mayor número de unidades (viviendas y locales) en 2025 (323 unidades por importe de 170,5) frente a las entregadas en 2024 (83 unidades por importe de 35,8 millones de euros). Este mayor volumen de entregas se debe a la incorporación en el Grupo Realia de toda la actividad de promoción de la sociedad absorbida FCyC S.A.

- El resultado de explotación se sitúa en 43 millones de euros en el ejercicio 2025, frente a 10 millones de euros en el ejercicio 2024. Este incremento del 330% está motivado principalmente por el incremento de los ingresos derivados de la actividad promotora comentando anteriormente.
- Las variaciones de los deterioros de existencias, derivada de la venta de producto, de las valoraciones realizadas por experto independiente, y de otras provisiones comerciales durante el ejercicio 2025, respecto a 2024 han sido las siguientes:
 - En 2025 Realia ha realizado una reversión neta de deterioros de terrenos y solares por importe de 31,0 millones de euros frente a la reversión neta de 2024 por importe de 3,7 millones de euros. En la reversión de 2025 destaca la realizada por importe de 23,9 millones de euros por la venta de un suelo en San Mateo de Gallego (Zaragoza).
 - La reversión de deterioro de existencias de producto terminado y en curso ha sido de 29,7 millones de euros en 2025, frente a la reversión neta de 6,1 millones de euros en 2024.
 - Por último, en 2025 se han dotado provisiones por operaciones comerciales (incluye provisión por terminación de obras, riesgos, impagados...) por 1,4 millones de euros, frente a la dotación de 2024 por 0,1 millones de euros.

El conjunto de estas provisiones ha supuesto en 2025 un impacto positivo en la cuenta de resultados de 59,3 millones de euros, frente al impacto positivo en 2024 de 9,7 millones de euros.

- El Resultado financiero de Realia, al 31 de diciembre de 2025 ha sido positivo por 0,3 millones de euros frente a los 2,5 millones de euros de positivos de 2024. La disminución viene motivada principalmente por el mayor gasto financiero generado por el incremento de la deuda financiera procedente de la incorporación de FCyC, S.A.
- El Resultado antes de impuestos al 31 de diciembre de 2025 asciende a 43,3 millones de euros, frente a 12,5 millones de euros de 2024, el incremento del resultado antes de impuestos se justifica principalmente por el incremento de ingresos y actividad de promoción comentado en los puntos anteriores.
- El Resultado después de impuestos al 31 de diciembre de 2025, asciende a 48,5 millones de euros, frente a 10,3 millones de euros de 2024, este incremento adicional al resultado antes de impuestos está motivado por el impacto positivo en el gasto por impuesto de 15,4 millones de euros por el ajuste fiscal derivado de la deducibilidad de un deterioro de cartera de una sociedad participada cuyo proceso concursal ha finalizado y ha sido inscrito en el Registro Mercantil la escritura pública de disolución y liquidación.

ENDEUDAMIENTO BANCARIO E INTRAGRUPPO

Al cierre de 2025, al igual que en el ejercicio precedente, Realia Business no tiene ningún endeudamiento financiero bancario.

Durante 2025 con motivo de la fusión de FCyC, S.A. se incorporó al balance de Realia Business, un préstamo con una entidad de crédito por un importe de 200.000 miles de euros, cuyo vencimiento final es el 19 de septiembre de 2025, el destino de este préstamo era atender necesidades corporativas. Posteriormente, en el mes de julio la sociedad matriz Inmocemento, S.A. concedió a Realia Business un crédito por un importe máximo de 170.000 miles de euros, devengando un interés referenciado a Euribor a tres meses, más un diferencial de mercado y cuyo vencimiento actualmente es el 22 de enero de 2027, de dicho crédito se dispuso la cantidad de 130.000 miles de euros y se destinó, junto a tesorería disponible, a la amortización total del préstamo con la entidad de crédito mencionado anteriormente.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2025 Realia Business tiene una deuda financiera intragrupo por importe de 72.001 miles de euros que procede de un contrato de Cash Pooling con su filial Jezzine Uno, S.L.U. Dicho contrato, que mantenía FCyC, S.A. ha sido transmitido a la sociedad Realia Business, S.A. con motivo de la fusión inversa.

Por último, a 31 de diciembre de 2024 Realia Business tenía con FCyC, S.A. una deuda financiera intragrupo por importe de 90.000 miles de euros que con motivo de la fusión entre ambas sociedades ha sido eliminado.

POSICION DE TESORERIA

Al cierre de 2025 la sociedad Realia Business tiene un saldo positivo de tesorería de 120,6 millones de euros que le permitirá afrontar, junto con los flujos futuros previstos y las fuentes de financiación disponibles, las necesidades financieras que requiera el desarrollo de su negocio, así como sus inversiones en sociedades participadas y adquisiciones de nuevos activos.

VALORACIÓN DE ACTIVOS

Dado que la actividad de Realia Business, se realiza directamente y a través de sus participaciones financieras, a continuación, se reflejan los parámetros de las valoraciones realizadas a 31 de diciembre 2025, por cuatro expertos independientes y su comparativo con las valoraciones que tenían en el ejercicio 2024, incorporando los activos procedentes de la fusión con FCyC, S.A.:

- Al cierre de 2025, los activos patrimoniales y de existencias del Grupo Realia, incluidos los de las sociedades consolidadas por el método de la participación, a excepción de Metrovacesa S.A., tienen un valor de mercado de 3.055,3 millones de euros, un 3,6% superior al valor de mercado de 2024.
- El valor de liquidación neto (NNAV), a diciembre de 2025, es de 2.312 millones de euros frente a 2.142 millones a la misma fecha de 2024. En términos unitarios se sitúa en 1,53 euros por acción, un 7,7% superior al valor del ejercicio precedente, que era de 1,42 euros por acción.
- El 71 % del valor de los activos corresponde a la actividad patrimonial (2.178 millones de euros) y el 29% (877,4 millones de euros) al negocio residencial.
- Todos los activos inmobiliarios de la sociedad Realia Business, S.A. y del resto de sociedades dependientes, están libres de cargas hipotecarias, salvo los activos inmobiliarios de la sociedad participada Realia Patrimonio, S.L.U. que están hipotecados como garantía de su préstamo sindicado.

NEGOCIO PATRIMONIAL

Esta actividad se realiza a través de las participaciones en las sociedades filiales Realia Patrimonio, Planigesa, Valaise, Jezzine (incorporada en la fusión) y la sociedad puesta en equivalencia As Cancelas Siglo XXI.

- Los ingresos por rentas operativas del Grupo en el ejercicio 2025 ascienden a 128,46 M.€ con una subida del 3,8% respecto al mismo periodo de 2024 (123,73 M.€), y que obedece básicamente a las mayores rentas generadas por las oficinas (+5,6%) y por los locales de la sociedad Jezzine (+2,6%).
- El margen bruto operativo, que incluye las provisiones asociadas al negocio, del área patrimonial se ha incrementado en el ejercicio 2025 un 3,0% (119,1 M.€) frente al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2024 (115,66 M.€), debido al aumento de las rentas (+3,8%), incremento de la recuperación de gastos comunes (+5,5%).
- En 2025 no se ha producido ninguna adquisición de nuevos activos patrimoniales de uso terciario, no obstante se continúa invirtiendo en la modernización de las prestaciones de algunos de ellos, tales como eficiencia energética, sostenibilidad, zonas de hospitality, servicios comunes, gimnasios...) así como la adecuación de los espacios alquilables para las nuevas modalidades de demanda que plantea el mercado (coworking, Flexible space..), todo ello con el ánimo de estar en la vanguardia de las demandas más actualizadas de nuestros clientes actuales y futuros. El Grupo tiene previsto un plan de inversiones en los próximos ejercicios para aumentar la cartera de edificios en gestión certificados con el sello de sostenibilidad BREEAM y mejorar el desempeño de oficinas, locales y centros comerciales en materia de consumos energéticos, hídricos y de gestión de residuos a través de una monitorización continua, automatizada y digital. El importe realizado en 2025 en capex de nuestros edificios ha ascendido a 8,4 millones de euros.
- El Grupo continúa con la explotación del Build to Rent (BTR), teniendo a 31 de diciembre de 2025 un total de 280 viviendas en Tres Cantos (Madrid), mismo número de viviendas en explotación en diciembre 2024. La ocupación global de los inmuebles destinados a la actividad Built to Rent (BTR) se sitúa a diciembre de

2025 en un 99,6%, frente al 98,9% de diciembre 2024. Los ingresos por rentas de la actividad Residencial Build to Rent (BTR) en el ejercicio 2025 ascienden a 3,35 M.€ con una subida del 14,6% respecto al mismo ejercicio 2024 (2,92 M.€).

NEGOCIO DE PROMOCIÓN

Esta actividad se realiza principalmente través de la matriz Realia Business, S.A., que ha incorporado en 2025 la sociedad absorbida FCyC S.A. que también desarrollaba esta actividad. A continuación, presentamos, a efectos comparativos de gestión, los datos comparativos de 2024 como si se hubiera realizado la fusión a esa fecha.

Los datos conjuntos de esta actividad son:

- El total de ingresos del área de promoción y suelo a 31 de diciembre de 2024 han ascendido a 177,66 M.€ (-0,3%), frente a 178,23 M.€ del mismo periodo de 2024.
- Durante 31 de diciembre de 2025 se han entregado 323 unidades por un importe de 170,53 M. €. (230 unidades de nuevas promociones y el resto del producto en stock), frente a las 293 unidades que se entregaron en el mismo periodo de 2024 por importe de 151,93 M.€. en las distintas promociones. Las ventas de suelo a 31 de diciembre de 2025 han ascendido a 6,64 M. € frente a 24,36 M. € del mismo periodo del año anterior.
- Realia cuenta a 31 de diciembre de 2025 con un stock de 1.269 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 920,5 de ellas se encuentran reservadas o vendidas (72,5% del total del stock). El número de promociones en curso asciende a once, con un total de 1.015 unidades, de las cuales, a 30 de diciembre de 2025 se encuentran reservadas o vendidas 837 unidades (82%). Al cierre de 2025, Realia tiene unidades reservadas o vendidas (920,5 unidades) que dan una cobertura del 81,2% y del 51,0% de las entregas previstas para 2026 y 2027 respectivamente.
- Realia cuenta a 31 de diciembre de 2025, con una cartera de suelo, en sus distintos estadios urbanísticos, de 12.157.460 m2 de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 2.210.581 m2 edificables. El 28,8% de ellos son suelos finalistas y el 50,8% están en Madrid.
- A diciembre de 2025 el valor razonable de los suelos, promociones en curso y producto terminado que configuran el importe del epígrafe de existencias, alcanza el valor de 877,4 millones de euros. Se han valorado por dos expertos independientes, bajo la metodología RICS.

DATOS BURSATILES

Los principales parámetros bursátiles de la Sociedad dominante Realia Business, S.A. de 2025 y su evolución se reflejan en los siguientes datos:

Cotización al cierre 2025 (€/acción)	0,984
Cotización al cierre 2024 (€/ acción)	1,020
Variación de cotización (%)	-3,53%
Capitalización bursátil al cierre 2025(€)	1.485,43 M.€.
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,100
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,860
Cotización media del periodo (€ / acción)	0,962
Efectivo medio diario negociado (€)	26,6 miles €
Volumen medio diario de contratación (acciones)	27,5 miles €

Durante 2025, la sociedad matriz Realia no ha repartido dividendo, frente al reparto de 0,05 € brutos por acción en 2024.

En 2024, la Junta General Ordinaria de la Sociedad celebrada en junio, aprobó reducir el capital social de la Sociedad, en un importe nominal máximo de 2.202.352,56 euros, mediante la amortización de hasta 9.176.469

acciones propias de 0,24 euros de valor nominal (que representaban aproximadamente el 1,12% del capital social actual de la Sociedad).

5. DESCRIPCION DE LOS PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

Durante 2025 la actividad económica en España ha continuado con un comportamiento positivo con un crecimiento del PIB del 2,9% situándose entre las economías con mayor crecimiento de la UE. Para los años 2026 y 2027 las proyecciones anticipan una desaceleración gradual del crecimiento con unas previsiones del 2,2% en 2026 y del 1,9% en 2027.

La inflación general cerró 2025 en el 2,9% por encima de las estimaciones realizadas y con una inflación subyacente aún elevada del 2,6%, se prevé que la tasa retroceda en el año 2026 al 2,1% y al 1,9% en 2027.

Esta tendencia a la ralentización en la reducción de las tasas de inflación general y subyacente ha llevado al Banco Central Europeo a mantener una política monetaria más restrictiva manteniendo sin cambios los tipos de interés en el 2% desde junio de 2025, y se estima continúe hasta conseguir una estabilización de la inflación en el objetivo del 2%.

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:

- Continúan las tensiones geopolíticas, comerciales y arancelarias que fragmentan el comercio internacional con el riesgo de que se vean afectadas las cadenas globales de suministros.
- Continúan los riesgos inflacionarios, a pesar de la moderación de los últimos años se mantienen en niveles altos en España donde ha aumentado los diferenciales con la eurozona y que pueden afectar a su competitividad.
- Incertidumbre en la política monetaria condicionado por la convergencia de la inflación a tasas del 2% que es el objetivo fijado por el Banco Central Europeo.
- Continúa la inestabilidad política y la incertidumbre de los cambios regulatorios que pueden tener un impacto en los inversores en España, afectando tanto la confianza como las decisiones de inversión.
- Tensiones en la eurozona y especialmente en España, por la progresiva dificultad de acceso a la vivienda, tanto por la falta de oferta como de los constantes incrementos de precios que hace que año a año se vea incrementada la tasa de esfuerzo para adquirir una vivienda.
- 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 2026:

- a) Continúe el incremento de la actividad promotora ante la urgente necesidad de viviendas que reduzca el actual déficit existente entre la oferta y la demanda. Hasta octubre de 2025, el número de visados para obra nueva superó las 115.000 unidades, con un fuerte aumento en la vivienda colectiva (+8,8%).
- b) Se impulse el desarrollo de proyectos destinados al alquiler, con especial énfasis en viviendas asequibles

y fórmulas de colaboración público-privada, alineándose con las nuevas dinámicas regulatorias y de mercado. Este enfoque adquiere una relevancia estratégica adicional en el actual contexto institucional, marcado por la creación de la nueva Empresa Estatal de la Vivienda, diseñada por el Gobierno para ampliar de forma estructural el parque público residencia y que sean gestionados bajo criterios de transparencia, accesibilidad y sostenibilidad. Este refuerzo del parque público, unido al impulso regulatorio y financiero previsto para los próximos ejercicios, abre nuevas oportunidades de colaboración y permite anticipar un ecosistema más sólido y ordenado para la expansión de desarrollos en régimen de alquiler.

- c) Para conseguir lo expuesto en los dos puntos anteriores, resulta imprescindible avanzar hacia una nueva Ley del Suelo y una Ley de Vivienda modernizadas, capaces de responder a las necesidades reales del mercado y de corregir los desequilibrios estructurales que hoy limitan la oferta, eliminando las rigideces en los procesos de clasificación, calificación y transformación del suelo, lo que genera plazos excesivamente largos, incertidumbre regulatoria y una incapacidad manifiesta para movilizar suelo finalista en la cantidad y velocidad que exige la demanda residencial.
- d) Se 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.
- e) Debemos estar atentos a la evolución de los costes y plazos de construcción; pues tanto el marco geopolítico y económico mundial puede incidir en la cadena de suministros y consecuentemente en los precios; como la escasez de mano de obra en el sector de la construcción que hace encarecer el coste e incide en los plazos de ejecución, a pesar de la creciente, pero lenta, implantación de la industrialización de la construcción.
- f) El progresivo endurecimiento del marco regulatorio europeo en materia ESG —y las obligaciones de información corporativa en sostenibilidad— está generando impactos significativos en los costes de construcción y en la gestión integral de proyectos inmobiliarios. La actualización de la EPBD (Directiva Europea de Eficiencia Energética de los Edificios) establece estándares mucho más exigentes, como la obligación de que los edificios nuevos sean de ‘cero emisiones’ antes de 2030 y la mejora obligatoria de la eficiencia energética en los edificios existentes mediante rehabilitación profunda, lo que exige mayores inversiones. Todo ello va en contra de poder abaratar el precio de la vivienda.
- g) El acceso a financiación para la adquisición y desarrollo de suelo se ha consolidado como uno de los mayores problemas del sector inmobiliario español. La banca tradicional mantiene criterios de riesgo muy restrictivos para esta fase inicial del ciclo promotor, especialmente cuando el suelo no es finalista o carece de un nivel avanzado de licencia, lo que limita la capacidad de iniciar nuevos proyectos y frena la creación de oferta residencial. Ante esta situación, el sector promotor y financiero coinciden en la necesidad de poner en marcha mecanismos público-privados que permitan complementar el crédito bancario con garantías institucionales, avales públicos y líneas de financiación específicas que reduzcan el riesgo estructural asociado al suelo, permitiendo a promotores y cooperativas acceder a recursos desde las fases más tempranas del proyecto.
- 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; eso ha hecho que la competencia entre entidades financieras haya favorecido al comprador que puede conseguir una financiación con muy buenos tipos de interés y restos de condiciones contractuales muy ajustadas.
- i) El segmento de alquiler residencial continúa condicionado por un elevado nivel de incertidumbre legislativa que afecta tanto a la oferta disponible como a las decisiones de inversión. La Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda y sus modificaciones posteriores introdujeron nuevas obligaciones para los arrendadores, limitaciones a la actualización y fijación de rentas en zonas tensionadas y mayores cargas documentales, lo que ha provocado la retirada de parte de la oferta y una creciente complejidad operativa para propietarios e inversores. A ello se suma un marco de protección reforzado para inquilinos vulnerables que, si bien cumple una función social necesaria, introduce importantes retrasos y restricciones en la recuperación de inmuebles. Este conjunto de factores configura un entorno donde la seguridad jurídica se ve erosionada y donde los inversores perciben un aumento del riesgo regulatorio y procesal. En consecuencia, la sostenibilidad de la oferta depende en gran medida de la estabilización del marco

normativo, la agilización de los procedimientos y una política pública coordinada que combine protección social con incentivos reales para preservar y ampliar la oferta de vivienda en alquiler.

Objetivos y Políticas de gestión del riesgo financiero:

La Sociedad tiene elaborado su mapa de riesgos, para ello ha analizado los procedimientos que dentro de su organización pueden dar origen a dichos riesgos, se cuantifican y se toman las medidas para que no se produzcan.

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 y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez.

A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad.

a) Riesgo de crédito

Las actividades principales de la Sociedad son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Actualmente no existe ningún crédito comercial por venta de suelo. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo no es significativo. La dirección de la Sociedad en función del plazo de impago o de insolvencias tiene provisionadas todas estas contingencias.

b) Riesgo de liquidez

La sociedad a 31 de diciembre de 2025 y 2024 no mantiene ninguna deuda con entidades de crédito.

Realia no ha acudido al sistema financiero en busca de apalancamiento, y estima que dada la solvencia de la compañía y la calidad comercial y de rentabilidad de sus inversiones no tendría problema de obtener liquidez y a costes competitivos del conjunto de entidades financieras.

Asimismo, al cierre de 2025 Realia Business presenta fondo de maniobra positivo por importe de 626.219 miles de euros (169.450 miles de euros en 2024).

Con fecha 22 de julio de 2025, la sociedad Inmocemento, S.A. (principal accionista) concede un crédito a la Sociedad Dominante por un importe máximo de 170.000 miles de euros, devengando un interés referenciado a Euribor a tres meses, más un diferencial de mercado y cuyo vencimiento actualmente es el 22 de enero de 2027, si bien dicho plazo se considera tácitamente prorrogable por un año adicional, el destino de este préstamo es atender necesidades corporativas. Durante el ejercicio 2025 se han dispuesto 130.000 miles de euros del citado crédito siendo este su saldo a final de ejercicio y quedando al cierre un saldo de intereses devengados pendiente de pago por 10 miles de euros.

Con fecha 19 de septiembre de 2024 Realia Business S.A. consintió expresamente como deudora la cesión de tres contratos de financiación de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A como cedente a FCYC, S.A. como cesionaria, siendo el importe pendiente a cierre de 2024 de 90.000 miles de euros y un saldo de intereses devengados pendiente de pago por 562 miles de euros, el importe de los préstamos junto con sus intereses han desaparecido del balance con motivo de la fusión inversa (ver Nota 1).

Adicionalmente y también con motivo de la fusión inversa, al cierre del ejercicio existe una deuda financiera con su filial Jezzine Uno S.L. por un contrato de cash pooling por un importe de 72.004 miles de euros.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses de Realia Business elaboradas, sobre una base de negocio recurrente, arroja una previsión de cobros de 343,4 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 212,0 millones de euros, donde se incluyen los desarrollos de nuevas promociones, da lugar a un cash flow neto operacional positivo de 131,4 millones de euros, que junto con la actual posición de tesorería de la Sociedad por importe de 120,6 millones de euros, la disponibilidad de una línea de crédito por 170 millones de euros con su matriz y dividendos recibidos de empresas filiales, permitirá atender el servicio a la deuda, acometer y cumplir los objetivos de nuevas inversiones previstas en desarrollo de nuevos proyectos así como oportunidades de inversión que surjan en el mercado.

c) Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2025 Realia Business, S.A. tiene como endeudamiento financiero el crédito concedido por su matriz Inmocemento, S.A., por importe de 130.000 miles de euros y una cuenta de crédito por un contrato de cash-pooling con su filial Jezzine Uno S.L. por importe de 72.004 miles de euros; continúa sin endeudamiento financiero bancario y dispone de tesorería y equivalentes por importe de 120.552 miles de euros (10.762 miles euros en 2024).

	Miles de euros	
	2025	2024
Deuda financiera con empresas del Grupo I/p (Nota 14)	130.000	-
Deuda financiera con empresas del Grupo c/p (Nota 14)	72.004	90.562
Tesorería y Equivalentes (Nota 11)	120.615	10.762
Endeudamiento financiero neto	81.389	79.800

Al cierre del ejercicio 2025, la Sociedad mantiene un fondo de maniobra positivo de 626.219 miles de euros (169.450 miles de euros al cierre del ejercicio 2024).

d) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad no tiene operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. Su deuda financiera se limita al cierre del ejercicio a un préstamo otorgado por su matriz Inmocemento S.A. y una cuenta de cash pooling con su filial Jezzine Uno S.L.

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 deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

e) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad no presenta endeudamiento en monedas distintas del euro y sus inversiones financieras en mercados con otras monedas son reducidas, por lo que el riesgo no es significativo.

f) Otros riesgos de mercado.

El incremento de los costes energéticos y las alteraciones en la cadena de suministros globales, con su repercusión en todos los ámbitos de actividad, han supuesto un incremento de los costes de construcción que implicará márgenes de promotor más ajustados en las entregas de las futuras promociones y/o en el alza de los precios finales y su impacto final en la demanda.

Respecto del incremento de los costes energéticos, este riesgo está actualmente controlado gracias a un contrato de suministro anual firmado con la compañía suministradora por dos años, con el que la Sociedad se garantiza unos costes de energía razonables para el negocio, siendo este suministro, además, libre de emisiones de CO2, por haberse así contratado con certificado en origen, el cual garantiza el carácter renovable de la energía que se consume.

Respecto a la cadena de suministro, la Compañía está reforzando alianzas con suministradores nacionales, y fijando las Declaraciones Ambientales de Producto (DAP) como elemento diferenciador a la hora de seleccionar uno u otro material, lo que está en línea con su estrategia ESG de realizar edificios cada vez más eficientes, ya que es un nicho de mercado en crecimiento.

Por otra parte, existe una creciente falta de mano de obra y un repunte de la inflación. Ello implica una tendencia a proyectar promociones que cada vez tienen más unidades de obra industrializadas y/ prefabricadas, con el objetivo de paliar la repercusión de la falta de operarios. No obstante, actualmente el

alcance de este escenario no tiene repercusiones en los márgenes de negocio de la Compañía, pues la demanda del producto continúa estable.

Otro riesgo de índole legal está en las aprobaciones de instrumentos urbanísticos y resoluciones judiciales, no firmes a la fecha aprobación de este informe al haber sido impugnadas, que afectan a planeamientos urbanísticos de ámbitos en los que la Sociedad tiene suelos, podrían suponer, de confirmarse, una pérdida de valor de los activos o un retraso significativo en el desarrollo de esos suelos.

Para controlar este riesgo, la Sociedad hace un seguimiento continuado de los planeamientos durante todo su desarrollo, siendo asesorados por Despachos de primer orden en los asuntos en los que los intereses de la Compañía están en riesgo.

6. MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO (APMS)

Para cumplir con las Directrices del ESMA sobre APMs, se presenta esta información adicional que favorecerá la comparabilidad, fiabilidad y comprensión de su información financiera. A continuación se expone esa información adicional de los indicadores recogidos en el presente informe de gestión:

MARGEN BRUTO

Resultados atribuibles directamente a la actividad. Se calcula como la diferencia entre el total de ingresos de explotación (importe neto de la cifra de negocios y otros ingresos de explotación) y los gastos operativos que incluyen la variación de existencias de productos terminados o en curso, aprovisionamiento, otros gastos de explotación (excluyendo la parte imputada a gastos generales). Todas las partidas de gastos operativos incorporan las provisiones asociadas a la actividad ordinaria.

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO:

El Grupo define endeudamiento financiero neto como la deuda con entidades de crédito corrientes y no corrientes más los otros pasivos financieros corrientes y no corrientes (que incluye préstamos concedido por empresas del grupo) excluyendo de éstos la financiación procedente de préstamos participativos y las deudas por proveedores de inmovilizado menos el saldo de Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

El endeudamiento financiero neto es un indicador financiero utilizado por inversores, Analistas financieros, agencias de rating, acreedores y otras partes para determinar la posición de endeudamiento de una compañía.

NET NET ASSET VALUE (NNAV):

El Grupo calcula el NNAV partiendo del patrimonio neto atribuido a dominante, ajustado por las plusvalías implícitas de los activos de circulante y de uso propio valorados a Mercado y deduciendo los impuestos que se devengarían por dichas plusvalías implícitas, teniendo en cuenta la normativa fiscal en el momento del cálculo.

7.- PREVISIONES PARA EL AÑO 2026

A pesar de los riesgos e incertidumbres expresadas anteriormente, y que probablemente persista a lo largo de 2026, las líneas de actuación Realía Business para este año se deben centrar 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) 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) Continuar con la gestión activa del banco de suelo, avanzando en el proceso de consolidación como suelo urbano, con el consiguiente incremento de valor aparejado y así, aumentar la cartera de suelo que permita incrementar la actividad promotora del Grupo. Adicionalmente, continuará atento a oportunidades que surjan en el mercado que permita adquirir suelo finalista o con un desarrollo a medio plazo.
- c) Centrarse en la promoción, gestión y explotación de viviendas destinadas al alquiler. Asimismo, analizar posibles adquisiciones o desarrollo de nuevos suelos con el mismo objetivo de viviendas residenciales en alquiler, monitorizando la evolución de las medidas regulatorias que adopte el Gobierno, encaminadas a impedir las tensiones en los precios de alquiler y sus posibles impactos en la rentabilidad y seguridad jurídica del negocio. Debemos seguir en esta línea e incluso transformando suelo terciario a viviendas en alquiler asequible. Todo ello dentro de la Comunidad de Madrid.
- d) Incrementará sus esfuerzos para ofrecer promociones inmobiliarias, tanto en venta como en alquiler, con la mejor calificación energética, con una construcción sostenible, que optimice el uso de materiales sostenibles en las obras, minimice la generación de residuos y fomente su reutilización y reciclaje. Aspectos tales como dotar a sus promociones de la máxima calificación energética (A) tanto en consumos como en emisiones de CO₂, el diseño de edificios con consumos casi nulos (Passive Haus), la industrialización de la construcción..., se configuran como claves dentro de la estrategia de sostenibilidad de REALIA.
- e) Fortalecer las acciones que posibiliten la generación de caja, proporcionen estabilidad financiera y permitan el desarrollo de la actividad inmobiliaria, sin verse afectada por las vicisitudes de los mercados financieros, así como permitan adquirir nuevos activos y/o suelos con recorrido de valor, bien por la gestión o por el mercado.
- f) En el segmento de los activos en alquiler terciario (oficinas, locales y centros comerciales), donde, las rentas de activos de oficinas CBD y BD tienden a subidas moderadas y las altas ocupaciones se mantienen estables, las oficinas de periferia siguen sufriendo en cuanto a rentas y ocupación, y por último, los centros comerciales primen se han dinamizado y han mejorado sus niveles de ocupación y renta por el incremento de consumo y por ende de la renta variable. El Grupo tiene entre sus objetivos:

-Apoyar a las sociedades filiales patrimoniales para adecuar sus edificios y su negocio a las nuevas tendencias del mercado de oficinas y centros comerciales, atendiendo especialmente a las demandas de eficiencia energética y de sostenibilidad de los mismos.

-Responder de forma flexible a las necesidades de los arrendatarios, en términos de superficie y facilidades para la ampliación o disminución de la misma, duración de los contratos, oferta de superficies implantadas, exigencias de sostenibilidad alineadas con sus políticas corporativas, actividades de dinamización dirigidas a los ocupantes finales, etc.

-Generación de valor, tanto para los clientes del Grupo, mediante la oferta de productos y servicios adaptados a los nuevos hábitos y tendencias, como para los accionistas de la Sociedad, mediante la maximización de la rentabilidad.

Dada la sólida estructura financiera del Grupo, su capacidad de generar flujos de caja y su nivel de LTV, se estima que ante cualquier nueva e imprevista circunstancia socio-económica, geopolítica y/o sanitaria que afectara al negocio, podrá acudir a distintas fuentes de financiación y obtener recursos que cubrieran dicha eventualidad.

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

8.- POLÍTICA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

La Sociedad no ha destinado presupuesto alguno a actividades de investigación y desarrollo.

9.- HECHOS POSTERIORES

No se han producido hechos relevantes con posterioridad al cierre del ejercicio.

10.- INFORMES DE GOBIERNO CORPORATIVO Y REMUNERACIONES DE CONSEJEROS

El informe anual de gobierno corporativo y el informe anual de remuneraciones de consejeros del año 2025 se incluyen, como sección separada, en el informe de gestión individual de acuerdo con lo establecido en el artículo 538 de la Ley de Sociedades de Capital. Los mencionados informes se remiten individualmente, como otra información relevante, a la CNMV, y forman parte, como una sección del mismo, del informe de gestión individual. Están disponibles en la página web corporativa del Realia (www.realia.es) y en la web de la CNMV (www.cnmv.es).

ANEXO I (NOTA 1.2) - RELACION BIENES INCORPORADOS AL EPÍGRAFE EXISTENCIAS DEL BALANCE DE FCYC, S.A.

REFERENCIA CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	REGISTRO PROPIEDAD	DIRECCIÓN	COMUNIDAD AUTONOMA	VALOR NETO CONTABLE (Miles de Euros)	AÑO ADQUISICION	NOTA
21054A015002300000UO	12441	RP PALMA DEL CONDADO	PALMA DEL CONDADO FR 2+4	ANDALUCIA	124	2016	Incorporación al patrimonio de FCYC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
21054A015002350000UI	12453	RP PALMA DEL CONDADO	PALMA DEL CONDADO FR 12	ANDALUCIA	207	2016	Incorporación al patrimonio de FCYC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
21054A015002370000UE	12449	RP PALMA DEL CONDADO	PALMA DEL CONDADO FR 10	ANDALUCIA	34	2016	Incorporación al patrimonio de FCYC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
0405802UF7600N0001ZL	26542	RP MALAGA 12	AV IMPERIO ARGENTINA 37 Suelo MALAGA 29004-MÁLAGA	ANDALUCIA	3.516	2016	Incorporación al patrimonio de FCYC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
21044A012005470000WP	33669	RP LEPE	Póligono 12 Parcela 547 LEPE 21449-HUELVA	ANDALUCIA	3.062	2016	Incorporación al patrimonio de FCYC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
21054A015002290000UR	12440	RP PALMA DEL CONDADO	PALMA DEL CONDADO FR 1	ANDALUCIA	197	2016	Incorporación al patrimonio de FCYC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
21054A015002320000UR	12443	RP PALMA DEL CONDADO	PALMA DEL CONDADO FR 5	ANDALUCIA	74	2016	Incorporación al patrimonio de FCYC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
21054A015002340000UX	12454	RP PALMA DEL CONDADO	PALMA DEL CONDADO FR 13	ANDALUCIA	309	2016	Incorporación al patrimonio de FCYC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
21054A015002360000UJ	12450	RP PALMA DEL CONDADO	PALMA DEL CONDADO FR 11A	ANDALUCIA	43	2016	Incorporación al patrimonio de FCYC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
21054A015002390000UJ	14445	RP PALMA DEL CONDADO	PALMA DEL CONDADO FR 7	ANDALUCIA	41	2016	Incorporación al patrimonio de FCYC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
21054A015002400000UE	12446	RP PALMA DEL CONDADO	PALMA DEL CONDADO FR 8A	ANDALUCIA	20	2016	Incorporación al patrimonio de FCYC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
21054A015002410000US	12447	RP PALMA DEL CONDADO	PALMA DEL CONDADO FR 8B	ANDALUCIA	59	2016	Incorporación al patrimonio de FCYC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
21054A015002430000UU	12082	RP PALMA DEL CONDADO	PALMA DEL CONDADO EL BOYAL FR 12082	ANDALUCIA	100	2016	Incorporación al patrimonio de FCYC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
3481201P8823850103HQ	86330	RP HUELVA 3	CL DR JUAN NICOLAS MARQUEZ 5 Es:1 Pt:00 Pt:02 EDIFICIO ANFORA P3.2 HUELVA 21005-HUELVA	ANDALUCIA	68	2016	Incorporación al patrimonio de FCYC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
4333302QA4443C0598AF	35043	RP CADIZ 1	AV SANIDAD PUBLICA Es:1 Pt:04 Pt:20 FONDO SUR Y PREFERENCIA CADIZ 11010-CÁDIZ	ANDALUCIA	323	2017	Incorporación al patrimonio de FCYC, S.A. por escritura ampliación capital 30/06/2017 con aportación no dineraria del socio único FCC, S.A.
4333302QA4443C0599SG	35045	RP CADIZ 1	AV SANIDAD PUBLICA Es:1 Pt:04 Pt:21 FONDO SUR Y PREFERENCIA CADIZ 11010-CÁDIZ	ANDALUCIA	433	2017	Incorporación al patrimonio de FCYC, S.A. por escritura ampliación capital 30/06/2017 con aportación no dineraria del socio único FCC, S.A.
4333302QA4443C0607LX	35061	RP CADIZ 1	AV SANIDAD PUBLICA Es:1 Pt:04 Pt:29 FONDO SUR Y PREFERENCIA CADIZ 11010-CÁDIZ	ANDALUCIA	158	2017	Incorporación al patrimonio de FCYC, S.A. por escritura ampliación capital 30/06/2017 con aportación no dineraria del socio único FCC, S.A.
4559501XG0145N0001OL	10435	RP VERA	AV ANDALUCIA 29 Suelo GARRUCHA 4630-ALMERÍA	ANDALUCIA	931	2017	Incorporación al patrimonio de FCYC, S.A. por escritura ampliación capital 30/06/2017 con aportación no dineraria del socio único FCC, S.A.

4559503XG0145N0001RL	12444	RP VERA	CL SANTO DOMINGO Suelo GARRUCHA 4630-ALMERÍA (TERMINO MUNICIPAL DE VERA)	ANDALUCIA	623	2017	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escritura ampliación capital 30/06/2017 con aportación no dineraria del socio único FCC, S.A.
5485501UF5458N0001ME	55229	RP FUENGIROLA 2	TN UR-13 ALTOS DE LOS PACOS Suelo FUENGIROLA 29640-MÁLAGA	ANDALUCIA	4.010	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
6178932TG4367N0001QZ	9899	RP ALCALA DE GUADAIIRA 2	CR SEVILLA ALCALA Suelo ALCALA DE GUADAIIRA 41500-SEVILLA	ANDALUCIA	62	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
6178935TG4367N0001TZ	9917	RP ALCALA DE GUADAIIRA 2	CR SEVILLA ALCALA Suelo ALCALA DE GUADAIIRA 41500-SEVILLA	ANDALUCIA	34	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
6178941TG4367N0001OZ	9909	RP ALCALA DE GUADAIIRA 2	CR SEVILLA ALCALA Suelo ALCALA DE GUADAIIRA 41500-SEVILLA	ANDALUCIA	37	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
6679101VG4167H0001SY	95673	RP GRANADA 1	BO UE-8.02 LA MADRAZA Suelo PARC. R2 GRANADA 18011-GRANADA	ANDALUCIA	573	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
6779801VG4167H0001OY	95675	RP GRANADA 1	BO UE-8.02 LA MADRAZA PARC. R3 GRANADA 18011-GRANADA	ANDALUCIA	861	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7265601TG3476S0003QA	85957	RP SEVILLA 5	CL ESTRELLA VEGA 5 Es:1 PI:-1 Pt:02 SEVILLA 41015-SEVILLA	ANDALUCIA	3	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7265601TG3476S0004WS	85958	RP SEVILLA 5	CL ESTRELLA VEGA 5 Es:1 PI:-1 Pt:04 SEVILLA 41015-SEVILLA	ANDALUCIA	4	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7265601TG3476S00030LY	85984	RP SEVILLA 5	CL ESTRELLA VEGA 5 Es:1 PI:-1 Pt:41 SEVILLA 41015-SEVILLA	ANDALUCIA	4	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7265601TG3476S0039TG	85993	RP SEVILLA 5	CL ESTRELLA VEGA 5 Es:1 PI:-1 Pt:52 SEVILLA 41015-SEVILLA	ANDALUCIA	4	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7265601TG3476S0045IK	85999	RP SEVILLA 5	CL ESTRELLA VEGA 5 Es:1 PI:-1 Pt:60 SEVILLA 41015-SEVILLA	ANDALUCIA	4	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7265601TG3476S0046OL	86000	RP SEVILLA 5	CL ESTRELLA VEGA 5 Es:1 PI:-1 Pt:61 SEVILLA 41015-SEVILLA	ANDALUCIA	4	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7265601TG3476S0047PB	86001	RP SEVILLA 5	CL ESTRELLA VEGA 5 Es:1 PI:-1 Pt:62 SEVILLA 41015-SEVILLA	ANDALUCIA	4	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7265601TG3476S0054FQ	86008	RP SEVILLA 5	CL ESTRELLA VEGA 5 Es:1 PI:-1 Pt:71 SEVILLA 41015-SEVILLA	ANDALUCIA	4	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7265601TG3476S0061KT	86015	RP SEVILLA 5	CL ESTRELLA VEGA 5 Es:1 PI:-1 Pt:80 SEVILLA 41015-SEVILLA	ANDALUCIA	3	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7265601TG3476S0067QA	86021	RP SEVILLA 5	CL ESTRELLA VEGA 5 Es:1 PI:-1 Pt:88 SEVILLA 41015-SEVILLA	ANDALUCIA	3	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7265601TG3476S0072ED	86026	RP SEVILLA 5	CL ESTRELLA VEGA 5 Es:1 PI:-1 Pt:94 SEVILLA 41015-SEVILLA	ANDALUCIA	4	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7265601TG3476S0075YH	86029	RP SEVILLA 5	CL ESTRELLA VEGA 5 Es:1 PI:-1 Pt:106 SEVILLA 41015-SEVILLA	ANDALUCIA	3	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7265601TG3476S0079PB	86033	RP SEVILLA 5	CL ESTRELLA VEGA 5 Es:1 PI:-1 Pt:110 SEVILLA 41015-SEVILLA	ANDALUCIA	3	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7265601TG3476S0080IK	86034	RP SEVILLA 5	CL ESTRELLA VEGA 5 Es:1 PI:-1 Pt:111 SEVILLA 41015-SEVILLA	ANDALUCIA	3	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7265601TG3476S0082PB	86036	RP SEVILLA 5	CL ESTRELLA VEGA 5 Es:1 PI:-1 Pt:115 SEVILLA 41015-SEVILLA	ANDALUCIA	3	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7265601TG3476S0097XO	86051	RP SEVILLA 5	CL ESTRELLA VEGA 5 Es:1 PI:-1 Pt:137 SEVILLA 41015-SEVILLA	ANDALUCIA	3	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.

9661204QB5396S0183XY	31614	RP SEVILLA 7	CL BEATRIZ DE SILVA 13 Es:G Pl:-1 Pt:156 ED SIRIO MAIRENA DEL ALJARAFE 41927-SEVILLA	ANDALUCIA	5	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
9661204QB5396S0185QJ	31618	RP SEVILLA 7	CL BEATRIZ DE SILVA 13 Es:G Pl:-1 Pt:159 ED SIRIO MAIRENA DEL ALJARAFE 41927-SEVILLA	ANDALUCIA	5	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
9661204QB5396S0190EP	31628	RP SEVILLA 7	CL BEATRIZ DE SILVA 13 Es:G Pl:-1 Pt:167 ED SIRIO MAIRENA DEL ALJARAFE 41927-SEVILLA	ANDALUCIA	5	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
9661204QB5396S0211BR	31670	RP SEVILLA 7	CL BEATRIZ DE SILVA 13 Es:1 Pl:00 Pt:02 ED SIRIO MAIRENA DEL ALJARAFE 41927-SEVILLA	ANDALUCIA	106	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
9661204QB5396S0212ZT	31672	RP SEVILLA 7	CL BEATRIZ DE SILVA 13 Es:1 Pl:00 Pt:03 ED SIRIO MAIRENA DEL ALJARAFE 41927-SEVILLA	ANDALUCIA	63	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
9661204QB5396S0213XY	31674	RP SEVILLA 7	CL BEATRIZ DE SILVA 13 Es:1 Pl:00 Pt:04 ED SIRIO MAIRENA DEL ALJARAFE 41927-SEVILLA	ANDALUCIA	63	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
9661204QB5396S0214MU	31676	RP SEVILLA 7	CL BEATRIZ DE SILVA 13 Es:1 Pl:00 Pt:05 ED SIRIO MAIRENA DEL ALJARAFE 41927-SEVILLA	ANDALUCIA	104	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
9661204QB5396S0215QJ	31678	RP SEVILLA 7	CL BEATRIZ DE SILVA 13 Es:1 Pl:00 Pt:07 ED SIRIO MAIRENA DEL ALJARAFE 41927-SEVILLA	ANDALUCIA	184	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
9661204QB5396S0216WO	31680	RP SEVILLA 7	CL BEATRIZ DE SILVA 13 Es:1 Pl:00 Pt:08 ED SIRIO MAIRENA DEL ALJARAFE 41927-SEVILLA	ANDALUCIA	131	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
9661204QB5396S0217EP	31682	RP SEVILLA 7	CL BEATRIZ DE SILVA 13 Es:1 Pl:00 Pt:09 ED SIRIO MAIRENA DEL ALJARAFE 41927-SEVILLA	ANDALUCIA	89	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
9661204QB5396S0218RA	31684	RP SEVILLA 7	CL BEATRIZ DE SILVA 13 Es:1 Pl:00 Pt:09 ED SIRIO MAIRENA DEL ALJARAFE 41927-SEVILLA	ANDALUCIA	178	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
9878103QA4397H0001WA	5917	RP SAN FERNANDO 2	AV CONSTITUCION 1978 DE LA Suelo SAN FERNANDO 11100-CADIZ	ANDALUCIA	1.067	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7265601TG3476S00140L	85968	RP SEVILLA 5	PINOMONTANO P5 GA 20 PT -1	ANDALUCIA	4	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7265601TG3476S0024HE	85978	RP SEVILLA 5	PINOMONTANO P5 GA 34 PT -1	ANDALUCIA	4	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7265601TG3476S0037ED	85991	RP SEVILLA 5	PINOMONTANO P5 GA 50 PT -1	ANDALUCIA	4	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7265601TG3476S0048AZ	86002	RP SEVILLA 5	PINOMONTANO P5 GA 63 PT -1	ANDALUCIA	4	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7265601TG3476S0060JR	86014	RP SEVILLA 5	PINOMONTANO P5 GA 77 PT -1	ANDALUCIA	4	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7265601TG3476S0068WS	86022	RP SEVILLA 5	PINOMONTANO P5 GA 90 PT -1	ANDALUCIA	4	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7265601TG3476S0083AZ	86037	RP SEVILLA 5	PINOMONTANO P5 GA 116 PT -1	ANDALUCIA	4	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7265601TG3476S0123KT	86077	RP SEVILLA 5	PINOMONTANO P5 GA 171 PT -1	ANDALUCIA	4	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7265601TG3476S0135RF	86089	RP SEVILLA 5	PINOMONTANO P5 GA 195 PT -2	ANDALUCIA	4	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7265601TG3476S0136TG	86090	RP SEVILLA 5	PINOMONTANO P5 GA 196 PT -2	ANDALUCIA	4	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7265601TG3476S0163MP	86117	RP SEVILLA 5	PINOMONTANO P5 GA 236 PT -2	ANDALUCIA	4	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.

7265601TG3476S0164QA	86118	RP SEVILLA 5	PINOMONTANO P5 GA 237 PT -2	ANDALUCIA	4	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7265601TG3476S0181SX	86135	RP SEVILLA 5	PINOMONTANO P5 GA 260 PT -2	ANDALUCIA	4	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7265601TG3476S0248JR	86202	RP SEVILLA 5	PINOMONTANO P5 GA 362 PT -2	ANDALUCIA	4	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7265601TG3476S0259WS	86213	RP SEVILLA 5	PINOMONTANO P5 GA 373 PT -2	ANDALUCIA	4	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7265601TG3476S0303PB	86257	RP SEVILLA 5	CL ESTRELLA VEGA 5 Es:1 PI:-3 Pt:433 SEVILLA 41015-SEVILLA	ANDALUCIA	3	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7265601TG3476S0309HE	86263	RP SEVILLA 5	CL ESTRELLA VEGA 5 Es:1 PI:-3 Pt:441 SEVILLA 41015-SEVILLA	ANDALUCIA	3	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7265601TG3476S0317ZI	86271	RP SEVILLA 5	CL ESTRELLA VEGA 5 Es:1 PI:-3 Pt:452 SEVILLA 41015-SEVILLA	ANDALUCIA	3	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7265601TG3476S0325ED	86279	RP SEVILLA 5	PINOMONTANO P5 GA 463 PT -3	ANDALUCIA	3	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7265601TG3476S0386MP	86340	RP SEVILLA 5	PINOMONTANO P5 GA 559 PT -3	ANDALUCIA	3	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7265601TG3476S0387QA	86341	RP SEVILLA 5	PINOMONTANO P5 GA 560 PT -3	ANDALUCIA	3	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7265601TG3476S0390QA	86344	RP SEVILLA 5	CL ESTRELLA VEGA 5 Es:1 PI:-3 Pt:563 SEVILLA 41015-SEVILLA	ANDALUCIA	3	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7265601TG3476S0391WS	86345	RP SEVILLA 5	CL ESTRELLA VEGA 5 Es:1 PI:-3 Pt:564 SEVILLA 41015-SEVILLA	ANDALUCIA	3	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7265601TG3476S0441HE	86395	RP SEVILLA 5	PINOMONTANO P5 GA 633 PT -4	ANDALUCIA	2	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7265601TG3476S0523UJ	86477	RP SEVILLA 5	PINOMONTANO P5 GA 757 PT -4	ANDALUCIA	2	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7265601TG3476S0541LY	86495	RP SEVILLA 5	PINOMONTANO P5 GA 776 PT -4	ANDALUCIA	2	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7365801TG3476S0439JR	88047	RP SEVILLA 5	PINOMONTANO P2 LOCAL 2	ANDALUCIA	133	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7365801TG3476S0440GW	88048	RP SEVILLA 5	PINOMONTANO P2 LOCAL 3	ANDALUCIA	137	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7366701TG3476S0028ZU	87541	RP SEVILLA 5	CL ESTRELLA REGULO 6 (S) N2:25 Es:1 PI:-2 Pt:181 SUMP- PM6 P-3 SEVILLA 41015-SEVILLA	ANDALUCIA	3	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7366701TG3476S0043UH	87471	RP SEVILLA 5	PINOMONTANO P3 GA 6 PT -1	ANDALUCIA	3	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
	41667	RP MALAGA 3	LA LEALA TORREMOLINOS R.1.2	ANDALUCIA	991	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
	41697	RP MALAGA 3	LA LEALA TORREMOLINOS R.5.2	ANDALUCIA	194	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
50900A084000360000YH	28527	RP ZARAGOZA 5	Polígono 84 Parcela 36 ACAMPO MARQUES DEL ZARAGOZA (ZARAGOZA)	ARAGON	305	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
2200403TP7020S0001IL	13379	RP OVIEDO 5	PL INDUSTRIAL OLLONIEGO 3 (A) OVIEDO 33669-ASTURIAS	ASTURIAS	821	2017	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escritura ampliación capital 30/06/2017 con aportación no dineraria del socio único FCC, S.A.

0229801VK5702G0000WS	796	RP MADRID 44	CL ALCALDE JUAN DE MATYA SEVI 1 Suelo API 19.04 MADRID 28032-MADRID	C MADRID	2.781	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
0370501VK4907S0001ZY	20782	RP COLMEAR VIEJO 1	CL RICARDO BOFILL 2 Suelo RC. VPPB...2.2 TRES CANTOS 28760-MADRID	C MADRID	20.784	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
0471503VK4907S0002FU	23724	RP COLMEAR VIEJO 1	CL LUIS MANSILLA 2 Pl.-1 Pt:108 TRES CANTOS 28760-MADRID	C MADRID	7	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
0471503VK4907S0003GI	23726	RP COLMEAR VIEJO 1	CL LUIS MANSILLA 2 Pl.-1 Pt:109 TRES CANTOS 28760-MADRID	C MADRID	7	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
0471503VK4907S0008BD	23736	RP COLMEAR VIEJO 1	CL LUIS MANSILLA 2 Pl.-1 Pt:144 TRES CANTOS 28760-MADRID	C MADRID	7	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
0471503VK4907S0009ZF	23738	RP COLMEAR VIEJO 1	CL LUIS MANSILLA 2 Pl.-1 Pt:145 TRES CANTOS 28760-MADRID	C MADRID	7	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
0471503VK4907S0010LS	23740	RP COLMEAR VIEJO 1	CL LUIS MANSILLA 2 Pl.-1 Pt:152 TRES CANTOS 28760-MADRID	C MADRID	7	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
0471503VK4907S0012ZF	23744	RP COLMEAR VIEJO 1	CL LUIS MANSILLA 2 Pl.-1 Pt:154 TRES CANTOS 28760-MADRID	C MADRID	7	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
0572301VK4907S0001UY	20786	RP COLMEAR VIEJO 1	CL EMILIO TUÑON Suelo RC. VPPB...2.4 TRES CANTOS 28760-MADRID	C MADRID	7.922	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
0576401VK4907N0001IZ	20842	RP COLMEAR VIEJO 1	CL ANTONI GAUDI Suelo RC.18 TRES CANTOS 28760-MADRID	C MADRID	13.398	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
0678805VK5707H0001HG	17830	RP MADRID 11	CL CAMPEZO 6 PARCELA 1 DE SEGREGACION MADRID 28022-MADRID	C MADRID	5.187	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
2103601VK2620S0114AU	8986	RP NAVALCARNERO 1	AV CANTABRICO 83 Es:1 Pl.-1 Pt:10 ARROYOMOLINOS 28939-MADRID	C MADRID	8	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
2103601VK2620S0116DO	8988	RP NAVALCARNERO 1	AV CANTABRICO 83 Es:1 Pl.-1 Pt:15 ARROYOMOLINOS 28939-MADRID	C MADRID	8	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
2103601VK2620S0117FP	8989	RP NAVALCARNERO 1	AV CANTABRICO 83 Es:1 Pl.-1 Pt:27 ARROYOMOLINOS 28939-MADRID	C MADRID	10	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
2103601VK2620S0119HS	8991	RP NAVALCARNERO 1	AV CANTABRICO 83 Es:1 Pl.-1 Pt:53 ARROYOMOLINOS 28939-MADRID	C MADRID	8	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
2103601VK2620S0121GA	8993	RP NAVALCARNERO 1	AV CANTABRICO 83 Es:1 Pl.-1 Pt:56 ARROYOMOLINOS 28939-MADRID	C MADRID	8	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
2103601VK2620S0123ID	8995	RP NAVALCARNERO 1	AV CANTABRICO 83 Es:1 Pl.-1 Pt:58 ARROYOMOLINOS 28939-MADRID	C MADRID	8	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
2103601VK2620S0124KF	8996	RP NAVALCARNERO 1	AV CANTABRICO 83 Es:1 Pl.-1 Pt:59 ARROYOMOLINOS 28939-MADRID	C MADRID	8	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
2103601VK2620S0125LG	8997	RP NAVALCARNERO 1	AV CANTABRICO 83 Es:1 Pl.-1 Pt:60 ARROYOMOLINOS 28939-MADRID	C MADRID	8	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
2103601VK2620S0126BH	8998	RP NAVALCARNERO 1	AV CANTABRICO 83 Es:1 Pl.-1 Pt:62 ARROYOMOLINOS 28939-MADRID	C MADRID	8	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
2103601VK2620S0128KK	9000	RP NAVALCARNERO 1	AV CANTABRICO 83 Es:1 Pl.-1 Pt:67 ARROYOMOLINOS 28939-MADRID	C MADRID	8	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
2103601VK2620S0132ML	9005	RP NAVALCARNERO 1	AV CANTABRICO 83 Es:1 Pl.-1 Pt:114 ARROYOMOLINOS 28939-MADRID	C MADRID	9	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
2103601VK2620S0133QB	9006	RP NAVALCARNERO 1	AV CANTABRICO 83 Es:1 Pl.-1 Pt:120 ARROYOMOLINOS 28939-MADRID	C MADRID	8	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.

2205408VK2620N0158II	8432	RP NAVALCARNERO 1	AV CANTABRICO 119 Es:1 Pl:-1 Pt:111 ARROYOMOLINOS 28939-MADRID	C MADRID	9	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
2205408VK2620N0159OO	8433	RP NAVALCARNERO 1	AV CANTABRICO 119 Es:1 Pl:-1 Pt:112 ARROYOMOLINOS 28939-MADRID	C MADRID	10	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
2205408VK2620N0160UU	8434	RP NAVALCARNERO 1	AV CANTABRICO 119 Es:1 Pl:-1 Pt:113 ARROYOMOLINOS 28939-MADRID	C MADRID	10	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
2205408VK2620N0161II	8435	RP NAVALCARNERO 1	AV CANTABRICO 119 Es:1 Pl:-1 Pt:114 ARROYOMOLINOS 28939-MADRID	C MADRID	9	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
2205408VK2620N0162OO	8436	RP NAVALCARNERO 1	AV CANTABRICO 119 Es:1 Pl:-1 Pt:115 ARROYOMOLINOS 28939-MADRID	C MADRID	9	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
2205408VK2620N0163PP	8437	RP NAVALCARNERO 1	AV CANTABRICO 119 Es:1 Pl:-1 Pt:116 ARROYOMOLINOS 28939-MADRID	C MADRID	9	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
2761502VK4626B0001JR	10909	RP MADRID 44	CL BERRICAL 13 Suelo MADRID 28021-MADRID	C MADRID	265	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
28089A009000100000OF	1889	RP MOSTOLES 3	Polígono 9 Parcela 10 LA ROANA. MORALEJA DE ENMEDIO (MADRID)	C MADRID	102	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
28089A009000630000OA	1934	RP MOSTOLES 3	Polígono 9 Parcela 63 PEDON. MORALEJA DE ENMEDIO (MADRID)	C MADRID	143	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
28089A00900022000000OH	1859	RP MOSTOLES 3	Polígono 9 Parcela 220 LA ROANA. MORALEJA DE ENMEDIO (MADRID)	C MADRID	58	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
2985404VK2528N0356HT	14020	RP NAVALCARNERO 1	CL ALICANTE 3 Pl:-2 Pt:355 ARROYOMOLINOS 28939-MADRID	C MADRID	8	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
3697701VK3939N0001AO	11759	RP COLMEAR VIEJO 1	CL HIERRO DEL 2 COLMENAR VIEJO 28770-MADRID	C MADRID	181	2020	Compraventa a FCC Mediambiente, S.A. U. de 3/11/2020
4168502VK5646N0001AJ	33284	RP RIVAS-VACIAMADRID	CL ELECTRODO 50 RIVAS-VACIAMADRID 28522-MADRID	C MADRID	990	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7265601TG3476S0441HE	86395	RP MADRID 35	QUINTABLANCA TR 15	C MADRID	4	2018	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por aportación no dineraria del socio FCC Construcción, S.A. en escritura de aumento de capital social de 19/12/2018
7265617VK4476N0047SK	20554	RP CIEMPOZUELOS	CL GOLONDRINA 1 Es:1 Pl:-2 Pt:M4 CIEMPOZUELOS 28350-MADRID	C MADRID	5	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7265617VK4476N0050SK	20557	RP CIEMPOZUELOS	CL GOLONDRINA 1 Es:1 Pl:-1 Pt:M7 CIEMPOZUELOS 28350-MADRID	C MADRID	2	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7925204VK3872F0038EK	107332	RP MADRID 35	CL GLORIA FUERTES 57 (B) Es:7 Pl:00 Pt:B PARCELA RUL-1B APE08.16 MADRID 28035-MADRID	C MADRID	908	2018	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por aportación no dineraria del socio FCC Construcción, S.A. en escritura de aumento de capital social de 19/12/2018
7925204VK3872F0038EK	107332	RP MADRID 35	QUINTABLANCA TR 38	C MADRID	4	2018	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por aportación no dineraria del socio FCC Construcción, S.A. en escritura de aumento de capital social de 19/12/2018
7365801TG3476S0440GW	88048	RP MADRID 35	QUINTABLANCA TR 14	C MADRID	4	2018	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por aportación no dineraria del socio FCC Construcción, S.A. en escritura de aumento de capital social de 19/12/2018
7925204VK3872F0088GU	107382	RP MADRID 35	CL GLORIA FUERTES 59 Es:G Pl:-1 Pt:46 PARCELA RUL-1B APE08.16 MADRID 28035-MADRID	C MADRID	14	2018	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por aportación no dineraria del socio FCC Construcción, S.A. en escritura de aumento de capital social de 19/12/2018
7925204VK3872F0089HI	107383	RP MADRID 35	CL GLORIA FUERTES 59 Es:G Pl:-1 Pt:47 PARCELA RUL-1B APE08.16 MADRID 28035-MADRID	C MADRID	14	2018	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por aportación no dineraria del socio FCC Construcción, S.A. en escritura de aumento de capital social de 19/12/2018
7925204VK3872F0090FY	107384	RP MADRID 35	CL GLORIA FUERTES 59 Es:G Pl:-1 Pt:48 PARCELA RUL-1B APE08.16 MADRID 28035-MADRID	C MADRID	17	2018	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por aportación no dineraria del socio FCC Construcción, S.A. en escritura de aumento de capital social de 19/12/2018
7925204VK3872F0091GU	107385	RP MADRID 35	CL GLORIA FUERTES 59 Es:G Pl:-1 Pt:49 PARCELA RUL-1B APE08.16 MADRID 28035-MADRID	C MADRID	12	2018	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por aportación no dineraria del socio FCC Construcción, S.A. en escritura de aumento de capital social de 19/12/2018

7925204VK3872F0092HI	107386	RP MADRID 35	CL GLORIA FUERTES 59 Es:G Pl:-1 Pt:50 PARCELA RUL-1B APE08.16 MADRID 28035-MADRID	C MADRID	8	2018	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por aportación no dineraria del socio FCC Construcción, S.A. en escritura de aumento de capital social de 19/12/2018
7925204VK3872F0093JO	107387	RP MADRID 35	CL GLORIA FUERTES 59 Es:G Pl:-1 Pt:51 PARCELA RUL-1B APE08.16 MADRID 28035-MADRID	C MADRID	7	2018	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por aportación no dineraria del socio FCC Construcción, S.A. en escritura de aumento de capital social de 19/12/2018
7925204VK3872F0145PW	107439	RP MADRID 35	CL GLORIA FUERTES 59 Es:G Pl:-2 Pt:103 PARCELA RUL-1B APE08.16 MADRID 28035-MADRID	C MADRID	10	2018	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por aportación no dineraria del socio FCC Construcción, S.A. en escritura de aumento de capital social de 19/12/2018
7925204VK3872F0146AE	107440	RP MADRID 35	CL GLORIA FUERTES 59 Es:G Pl:-2 Pt:104 PARCELA RUL-1B APE08.16 MADRID 28035-MADRID	C MADRID	9	2018	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por aportación no dineraria del socio FCC Construcción, S.A. en escritura de aumento de capital social de 19/12/2018
7925204VK3872F0147SR	107141	RP MADRID 35	CL GLORIA FUERTES 59 Es:G Pl:-2 Pt:105 PARCELA RUL-1B APE08.16 MADRID 28035-MADRID	C MADRID	8	2018	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por aportación no dineraria del socio FCC Construcción, S.A. en escritura de aumento de capital social de 19/12/2018
7925204VK3872F0162ZD	107456	RP MADRID 35	CL GLORIA FUERTES 59 Es:G Pl:-2 Pt:120 PARCELA RUL-1B APE08.16 MADRID 28035-MADRID	C MADRID	10	2018	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por aportación no dineraria del socio FCC Construcción, S.A. en escritura de aumento de capital social de 19/12/2018
7925204VK3872F0163XF	107457	RP MADRID 35	CL GLORIA FUERTES 59 Es:G Pl:-2 Pt:121 PARCELA RUL-1B APE08.16 MADRID 28035-MADRID	C MADRID	9	2018	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por aportación no dineraria del socio FCC Construcción, S.A. en escritura de aumento de capital social de 19/12/2018
7925204VK3872F0164MG	107458	RP MADRID 35	CL GLORIA FUERTES 59 Es:G Pl:-2 Pt:122 PARCELA RUL-1B APE08.16 MADRID 28035-MADRID	C MADRID	7	2018	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por aportación no dineraria del socio FCC Construcción, S.A. en escritura de aumento de capital social de 19/12/2018
8470701VK3987S0001PE	20978	RP COLMEAR VIEJO 1	AV ESPAÑA 20 Suelo T.P.T.9 TRES CANTOS 28760-MADRID	C MADRID	388	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
8473501VK3987S0001JE	20970	RP COLMEAR VIEJO 1	CL SANTIAGO RAMON Y CAJAL Suelo T.P.T.5 TRES CANTOS 28760-MADRID	C MADRID	242	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
8574501VK3987S0001FE	20920	RP COLMEAR VIEJO 1	AV SAN ISIDRO LABRADOR Suelo I.N.4 TRES CANTOS 28760-MADRID	C MADRID	524	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
8575301VK3987N0001AK	20918	RP COLMEAR VIEJO 1	AV SAN ISIDRO LABRADOR Suelo I.N.3 TRES CANTOS 28760-MADRID	C MADRID	54	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
8583901VK3988S0001FB	20940	RP COLMEAR VIEJO 1	CL UNICEF Suelo T.G.2 TRES CANTOS 28760-MADRID	C MADRID	1.095	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
8676301VK3987N0001IK	20916	RP COLMEAR VIEJO 1	AV SAN ISIDRO LABRADOR Suelo I.N.2 TRES CANTOS 28760-MADRID	C MADRID	68	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
8775101VK3987N0001PK	20932	RP COLMEAR VIEJO 1	AV SAN ISIDRO LABRADOR Suelo I.C.2 TRES CANTOS 28760-MADRID	C MADRID	2.866	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
8870901VK3987S0001OE	20960	RP COLMEAR VIEJO 1	CL EBRO Suelo T.G.12 TRES CANTOS 28760-MADRID	C MADRID	266	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
8871401VK3987S0001JE	20958	RP COLMEAR VIEJO 1	CL JUCAR Suelo T.G.11 TRES CANTOS 28760-MADRID	C MADRID	14	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
8875601VK3987N0001XK	20952	RP COLMEAR VIEJO 1	CL EBRO Suelo T.G.8 TRES CANTOS 28760-MADRID	C MADRID	114	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
8970201VK3987S0001LE	20948	RP COLMEAR VIEJO 1	PZ VAN DRELL Suelo RC.21 TRES CANTOS 28760-MADRID	C MADRID	10.062	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
8971301VK3987S0001TE	20846	RP COLMEAR VIEJO 1	AV MADRID Suelo RC.20 TRES CANTOS 28760-MADRID	C MADRID	6.620	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
8978201VK3987N0001DK	20948	RP COLMEAR VIEJO 1	CL MIGUEL INDURAIN Suelo T.G.6 TRES CANTOS 28760-MADRID	C MADRID	86	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
8979301VK3987N0001XK	20946	RP COLMEAR VIEJO 1	CL MIGUEL INDURAIN Suelo T.G.5 TRES CANTOS 28760-MADRID	C MADRID	17	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
9066901VK3996N0001ST	20866	RP COLMEAR VIEJO 1	AV MADRID Suelo RC.30 TRES CANTOS 28760-MADRID	C MADRID	14.779	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.

9076301VK3997N0001MX	20906	RP COLMEAR VIEJO 1	CL EBRO Suelo RU.19 TRES CANTOS 28760-MADRID CL GEMMA MENGUAL Suelo RU.12 TRES CANTOS 28760-MADRID	C MADRID	6.860	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
9079201VK3997N0001AX	20892	RP COLMEAR VIEJO 1		C MADRID	3.136	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
9166501VK3996N0001AT	20864	RP COLMEAR VIEJO 1	CL GAUCIA 6 Suelo RC.29 TRES CANTOS 28760-MADRID	C MADRID	24.364	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
9167401VK3996N0001ST	20860	RP COLMEAR VIEJO 1	CL ASTURIAS Suelo RC.27 TRES CANTOS 28760-MADRID	C MADRID	3.093	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
9179101VK3997N0001XX	20896	RP COLMEAR VIEJO 1	AV MADRID Suelo RU.14 TRES CANTOS 28760-MADRID	C MADRID	5.593	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
9268203VK2496N0070ZH	3730	RP FUENLABRADA 4	AV CANTABRICO 16 Pl:00 Pt:01 CASARRUBUELOS 28977-MADRID	C MADRID	76	2017	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escritura ampliación capital 30/06/2017 con aportación no dineraria del socio Único FCC, S.A.
9380501VK3998S0001SQ	20900	RP COLMEAR VIEJO 1	AV VICENTE FERRER Suelo RU.16 TRES CANTOS 28760-MADRID	C MADRID	15.487	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
9478701VK3997N0037ZE	34988	RP COLMEAR VIEJO 1	AV TERESA DE CALCUTA 1 Es:6 Pl:00 Pt:37 RU.18 TRES CANTOS	C MADRID	507	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
9479601VK3997N0001KX	20902	RP COLMEAR VIEJO 1	AV VICENTE FERRER 14 Suelo RU.17 TRES CANTOS 28760-MADRID	C MADRID	11.777	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
9671601VK3997S0001IU	20884	RP COLMEAR VIEJO 1	CL ITALIA Suelo RU.9 TRES CANTOS 28760-MADRID	C MADRID	4.885	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
9675401VK3997N0001BX	20792	RP COLMEAR VIEJO 1	CL BELGICA Suelo RC.2A TRES CANTOS 28760-MADRID	C MADRID	8.418	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
9773101VK3997S0001DU	20800	RP COLMEAR VIEJO 1	AV 21 DE MARZO Suelo RC.4A TRES CANTOS 28760-MADRID	C MADRID	5.894	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
9774901VK3997S0001RU	20798	RP COLMEAR VIEJO 1	TR LITUANIA Suelo RC.3B TRES CANTOS 28760-MADRID	C MADRID	7.092	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
9775301VK3997N0120QG	33501	RP COLMEAR VIEJO 1	CL AUSTRIA 4 Es:G Pl:-1 Pt:46 RC.2B-ENTIDAD 1 TRES CANTOS 28760-MADRID	C MADRID	15	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
9775301VK3997N0121WH	33503	RP COLMEAR VIEJO 1	CL AUSTRIA 4 Es:G Pl:-1 Pt:47 RC.2B-ENTIDAD 1 TRES CANTOS 28760-MADRID	C MADRID	13	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
9775301VK3997N02600M	33781	RP COLMEAR VIEJO 1	CL AUSTRIA 4 Es:T Pl:-2 Pt:42 RC.2B-ENTIDAD 1 TRES CANTOS 28760-MADRID	C MADRID	5	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
9775301VK3997N1001YB	33263	RP COLMEAR VIEJO 1	CL AUSTRIA 4 Es:1 Pl:00 Pt:A RC.2B-ENTIDAD 1 TRES CANTOS 28760-MADRID	C MADRID	315	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
9775302VK3997N0001JX	31911	RP COLMEAR VIEJO 1	CL LETONIA 9 Suelo RC.2B-ENTIDAD 2 TRES CANTOS 28760-MADRID	C MADRID	242	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
28900A022001590000KL	7445	RP MADRID 35	ARROYOFRESNO FR 7445 (25%)	C MADRID	0	2018	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por aportación no dineraria del socio FCC Construcción, S.A. en escritura de aumento de capital social de 19/12/2018
7925204VK3872F0006EK	107300	RP MADRID 35	CL GLORIA FUERTES 49 (A) Es:1 Pl:03 Pt:A PARCELA RUL-1B APE08.16 MADRID 28035-MADRID	C MADRID	792	2018	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por aportación no dineraria del socio FCC Construcción, S.A. en escritura de aumento de capital social de 19/12/2018
7925204VK3872F0006EK	107300	RP MADRID 35	QUINTABLANCA TR 6	C MADRID	4	2018	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por aportación no dineraria del socio FCC Construcción, S.A. en escritura de aumento de capital social de 19/12/2018
7925204VK3872F0011TB	107305	RP MADRID 35	CL GLORIA FUERTES 49 (B) Es:2 Pl:00 Pt:C PARCELA RUL-1B APE08.16 MADRID 28035-MADRID	C MADRID	825	2018	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por aportación no dineraria del socio FCC Construcción, S.A. en escritura de aumento de capital social de 19/12/2018
7925204VK3872F0011TB	107305	RP MADRID 35	QUINTABLANCA TR 11	C MADRID	4	2018	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por aportación no dineraria del socio FCC Construcción, S.A. en escritura de aumento de capital social de 19/12/2018

9478701VK3997N0025SJ	34976	RP COLMEAR VIEJO 1	ARABONA UNIFAMILIAR 25	C MADRID	518	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
9478701VK3997N0026DK	34977	RP COLMEAR VIEJO 1	ARABONA UNIFAMILIAR 26	C MADRID	518	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
9478701VK3997N0027FL	34978	RP COLMEAR VIEJO 1	ARABONA UNIFAMILIAR 27	C MADRID	516	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
9478701VK3997N0028GB	34979	RP COLMEAR VIEJO 1	ARABONA UNIFAMILIAR 28	C MADRID	539	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
9478701VK3997N0039MT	34990	RP COLMEAR VIEJO 1	ARABONA UNIFAMILIAR 39	C MADRID	452	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
9478701VK3997N0044WU	34995	RP COLMEAR VIEJO 1	ARABONA UNIFAMILIAR 44	C MADRID	452	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
9478701VK3997N0053ID	35004	RP COLMEAR VIEJO 1	ARABONA UNIFAMILIAR 53	C MADRID	452	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
9478701VK3997N0055PG	35006	RP COLMEAR VIEJO 1	ARABONA UNIFAMILIAR 55	C MADRID	458	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
9478701VK3997N0056AH	35007	RP COLMEAR VIEJO 1	ARABONA UNIFAMILIAR 56	C MADRID	483	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
9478701VK3997N0057SJ	35008	RP COLMEAR VIEJO 1	ARABONA UNIFAMILIAR 57	C MADRID	477	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
9478701VK3997N0058DK	35009	RP COLMEAR VIEJO 1	ARABONA UNIFAMILIAR 58	C MADRID	475	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
9478701VK3997N0059FL	35010	RP COLMEAR VIEJO 1	ARABONA UNIFAMILIAR 59	C MADRID	473	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
9478701VK3997N0060SJ	35011	RP COLMEAR VIEJO 1	ARABONA UNIFAMILIAR 60	C MADRID	493	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
9478701VK3997N0061DK	35012	RP COLMEAR VIEJO 1	ARABONA UNIFAMILIAR 61	C MADRID	470	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
9478701VK3997N1001GB	34952	RP COLMEAR VIEJO 1	ARABONA UNIFAMILIAR 1	C MADRID	542	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
	17092	RP ALCAIA DE HENARES 2	CL E SAU- 11 6 Suelo PARCELA I-12 CAMPO REAL 28510-MADRID	C MADRID	2	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
	25200	RP GALAPAGAR	GALAPAGAR FR 25200	C MADRID	54	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
	25199	RP GALAPAGAR	GALAPAGAR FR 25199	C MADRID	50	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
6958401XG8665N0001JP	19813	RP LA UNION 1	CL CARRERA DE IRUN 22 Suelo MANZANA 5 LA UNION 30360-MURCIA	C MURCIA	610	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7266103XG8676N0001WI	16888	RP LA UNION 1	CL SAN GIL 39 SUELO LA UNION 30360-MURCIA	C MURCIA	65	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
1456603BC5915N0001IQ	36311	RP JAVEA 2	CR GATA 35 Suelo JAVEA/XABIA 3737-ALICANTE	C VALENCIANA	54	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
1456604BC5915N0001JQ	36315	RP JAVEA 2	CR GATA 33 Suelo JAVEA/XABIA 3737-ALICANTE	C VALENCIANA	53	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
	21682	RP MONOVER	MONOVAR FR 21682	C VALENCIANA	85	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.

	2451	RP MONOVER	MONOVAR FR 2451	C VALENCIANA	3	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
			UTE SAGUNTO PARCELA M 17-3	C VALENCIANA	1.794	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
1943103DS3114S0049EG	36287	RP SANTA MARIA DE GUIA	AV ALCALDE ANTONIO ROSAS PI:00 Pt:1 PARCELA NUMERO UNO GALTAR 35469-LAS PALMAS	CANARIAS	29	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
1943104DS3114S0072EY	36286	RP SANTA MARIA DE GUIA	AV ALCALDE ANTONIO ROSAS PI:00 Pt:1 PARCELA NUMERO DOS GALTAR 35469-LAS PALMAS	CANARIAS	28	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
1943105DS3114S0050LD	36285	RP SANTA MARIA DE GUIA	AV ALCALDE ANTONIO ROSAS PI:00 Pt:1 PARCELA NUMERO TRES GALTAR 35469-LAS PALMAS	CANARIAS	25	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009003220000IG	99	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 322 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	4	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009003330000IK	552	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 333 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	14	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009003340000IR	552	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 334 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	14	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009003350000ID	552	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 335 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	14	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
6807006VP2160N00015Z	849	RP SANTANDER 2	SANTA CRUZ DE BEZANA 39100-CANTABRIA	CANTABRIA	35	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009003170000IB	889	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 317 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	3	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009003520000IB	892	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 352 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	30	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009003300000IF	893	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 330 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	35	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009006460000IT	2074	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 646 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	49	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
	2389	RP SANTANDER 2	SANTA CRUZ BEZANA FR 2389	CANTABRIA	39	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009003460000IH	2390	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 346 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	38	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009003470000IW	3344	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 347 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	32	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009003490000IB	3344	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 349 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	32	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009003690000II	3458	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 369 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	6	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009000900000IS	4210	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 90 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	18	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009000910000IZ	4784	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 91 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	45	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009003480000IA	4785	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 348 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	24	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
	4806	RP SANTANDER 2	SANTA CRUZ BEZANA FR 4806	CANTABRIA	58	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.

39073A009001140000II	5198	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 114 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	2	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009003560000IP	5657	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 356 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	30	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009003650000IK	6063	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 365 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	4	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
	6184	RP SANTANDER 2	SANTA CRUZ BEZANA FR 6184	CANTABRIA	49	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009003360000IX	6507	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 336 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	17	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009003370000II	6507	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 337 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	17	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009003380000IJ	6507	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 338 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	17	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
	7189	RP SANTANDER 2	SANTA CRUZ BEZANA FR 7189	CANTABRIA	49	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
	7190	RP SANTANDER 2	SANTA CRUZ BEZANA FR 7190	CANTABRIA	70	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
	7191	RP SANTANDER 2	SANTA CRUZ BEZANA FR 7191	CANTABRIA	28	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
	7192	RP SANTANDER 2	SANTA CRUZ BEZANA FR 7192	CANTABRIA	21	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009003400000II	7405	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 340 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	23	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009003120000IZ	9035	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 312 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	6	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009003210000IY	9226	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 321 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	49	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009000870000IS	9842	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 87 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	56	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009003680000IX	10181	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 368 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	0	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009003150000IW	10688	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 315 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	3	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
	10729	RP SANTANDER 2	SANTA CRUZ BEZANA FR 10729	CANTABRIA	35	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009003130000IU	11049	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 313 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	17	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009006320000IZ	11050	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 632 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	8	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009003180000IY	11379	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 318 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	8	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009001070000IK	12045	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 107 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	13	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009003430000IS	12049	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 343 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	21	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.

39073A009003440000IZ	12049	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 344 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	21	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009003580000IT	12067	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 358 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	55	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009001130000IX	12069	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 113 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	4	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009003500000IW	12075	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 350 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	23	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009003570000IL	12077	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 357 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	25	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
6807001VP2160N0001DZ	12077	RP SANTANDER 2	SANTA CRUZ DE BEZANA 39100-CANTABRIA	CANTABRIA	25	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009003660000IR	12120	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 366 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	8	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
6807003VP2160N0001IZ	12884	RP SANTANDER 2	SANTA CRUZ DE BEZANA 39100-CANTABRIA	CANTABRIA	42	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
	13526	RP SANTANDER 2	SANTA CRUZ BEZANA FR 13526	CANTABRIA	31	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009003290000IO	13567	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 329 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	26	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009003630000IM	13583	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 363 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	7	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009003040000IX	15497	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 304 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	2	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009001080000IR	15732	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 108 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	20	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009001160000IE	16948	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 116 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	2	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009000850000IJ	16952	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 85 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	6	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
6807005VP2160N0001EZ	17436	RP SANTANDER 2	SANTA CRUZ DE BEZANA 39100-CANTABRIA	CANTABRIA	23	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009003450000IU	17438	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 345 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	35	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009003550000IQ	17440	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 355 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	21	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009003260000IT	17442	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 326 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	35	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009003310000IM	17512	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 331 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	24	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009003320000IO	17512	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 332 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	24	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009000920000IU	17551	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 92 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	16	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
39073A009003270000IF	17551	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 327 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	16	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.

39073A009001090000ID	18274	RP SANTANDER 2	Polígono 9 Parcela 109 LA TORRE. SANTA CRUZ DE BEZANA (CANTABRIA)	CANTABRIA	8	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
3126311VK4432N0001OG	23926	RP ILLESCAS 1	CL FRANCISCO DE GOYA 14 Suelo FINCA 32 SESEÑA 45224-TOLEDO	CASTILLA LA MANCHA	446	2017	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escritura ampliación capital de 30/06/2017 como aportación no dineraria del socio único FCC, S.A.
3223307VK443250001MM	23910	RP ILLESCAS 1	CL RUBENS 18 Suelo FINCA N-1-2-2 SESEÑA	CASTILLA LA MANCHA	338	2017	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escritura ampliación capital de 30/06/2017 con aportación no dineraria del socio único FCC, S.A.
4227603VK8942N0000IX	9840	RP GUADALAJARA 1	CL BUDIA 51 (C) Suelo PARCELA 51B1 CHILOECHES (LAS LLANAS) 19160-GUADAJARA	CASTILLA LA MANCHA	157	2018	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. mediante escritura de fusión por absorción de Alpetrol, S.A.U. de fecha 13/11/2018
7936902VK2473N0001WQ	26742	RP ILLESCAS 1	AV RECINTO FERIA 8 Suelo ILLESCAS 45200-TOLEDO	CASTILLA LA MANCHA	2.085	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
8946801VK2484N0001FX	24294	RP ILLESCAS 1	CL JOSE LEZAMA LIMA Suelo ILLESCAS 45200-TOLEDO	CASTILLA LA MANCHA	1.584	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
3975501TL7337F0001FW	68400	RP SALAMANCA 1	AV LASALLE, DE 114 Suelo SALAMANCA 37008-SALAMANCA	CASTILLA LEON	4.079	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
8431501UM5183A0172SW	54835	RP VALLADOLID 2	CL DE LA NEBULOSA 20 Es:1 Pl:00 Pt:01 PARCELA 7 VALLADOLID 47011-VALLADOLID	CASTILLA LEON	866	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
8431501UM5183A0173DE	54837	RP VALLADOLID 2	CL DE LA NEBULOSA 20 Es:1 Pl:00 Pt:02 PARCELA 7 VALLADOLID 47011-VALLADOLID	CASTILLA LEON	249	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
8730103UM5183B0001QIR	49421	RP VALLADOLID 2	LG PP LOS SANTOS-PILARICA 19 Suelo PARCELA 19 VALLADOLID 47011-VALLADOLID	CASTILLA LEON	3.055	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
0307902DF2800G0001BJ	29040	RP SANT JOAN DESPI	CL FREDERICA MONTSENY DE 7 N2:9 Suelo SANT JOAN DESPI 8970-BARCELONA	CATALUÑA	6.475	2017-2016	Finca resultante por adjudicación del proyecto de reparcelación publicado en el BOPB del 16 de febrero del 2017, procedente de fincas aportadas/adquiridas por FCyC, S.A. mediante escritura de escisión de rama de actividad de 2016
0307906DF2800G0001PJ	29039	RP SANT JOAN DESPI	CL CLARA CAMPOAMOR DE 6 N2:8 Suelo SANT JOAN DESPI 8970-BARCELONA	CATALUÑA	7.236	2017-2016	Finca resultante por adjudicación del proyecto de reparcelación publicado en el BOPB del 16 de febrero del 2017, procedente de fincas aportadas/adquiridas por FCyC, S.A. mediante escritura de escisión de rama de actividad de 2016
0409705DF2800G0009EW	31167	RP SANT JOAN DESPI	SANT JOAN DESPI	CATALUÑA	17	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
0409705DF2800G0018OI	31176	RP SANT JOAN DESPI	LES MASIES II GA 18 PT -1	CATALUÑA	16	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
0409705DF2800G0132BL	31290	RP SANT JOAN DESPI	CL CLARA CAMPOAMOR DE 1 Es:E1 Pl:00 Pt:B SANT JOAN DESPI	CATALUÑA	401	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
0609319DF2800H0001HE	30311	RP SANT JOAN DESPI	CL FREDERICA MONTSENY DE 19 Suelo SANT JOAN DESPI 8970-BARCELONA	CATALUÑA	19.972	2017-2016	Finca resultante por adjudicación del proyecto de reparcelación publicado en el BOPB del 16 de febrero del 2017, procedente de fincas aportadas/adquiridas por FCyC, S.A. mediante escritura de escisión de rama de actividad de 2016
08033A014000040000EJ	2989	RP GRANOLLERS 2	Polígono 14 Parcela 4 FOMENTO. CALDES DE MONTBUI (BARCELONA)	CATALUÑA	13	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
2544801DG8124S0003YA	17786	RP BLANES	AV PAU DE LA 25 Es:1 Pl:00 Pt:03 BLANES 17300-GIRONA	CATALUÑA	0	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
25900A031000660000LE	1637	RP LLEIDA 1	Polígono 31 Parcela 66 VALLCALENT. LLEIDA (LLEIDA)	CATALUÑA	39	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
3316103EG1431N0001BD	18361	RP PALAFRUGELL	CL GAS 2 PALAFRUGELL 17200-GIRONA	CATALUÑA	47	2020	Compraventa a FCC Mediambiente, S.A. U. de fecha 3/11/2020
5737501CF7653N0001KR	-	RP EL VENDRELL 3	PL SECTOR 12 POL.15 PARC.25 EL VENDRELL 43700-TARRAGONA	CATALUÑA	0	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
5737502CF7653N0001RR	14012	RP EL VENDRELL 3	PL SECTOR 12 Suelo POL.16 PARC.9 EL VENDRELL 43700-TARRAGONA	CATALUÑA	0	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.

5737503CF7653N0001DR	1681	RP EL VENDRELL 3	PL SECTOR 13 26 Suelo POL.15 PARC.26 EL VENDRELL 43700-TARRAGONA	CATALUÑA	3	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
5737504CF7653N0001XR	3791	RP EL VENDRELL 3	PL SECTOR 13 19 Suelo POL.15 PARC.19 EL VENDRELL 43700-TARRAGONA	CATALUÑA	0	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
5737506CF7653N0001JR	17485	RP EL VENDRELL 3	PL SECTOR 13 Suelo POL.15 PARC.21 EL VENDRELL 43700-TARRAGONA	CATALUÑA	0	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
5737507CF7653N0001ER	14133	RP EL VENDRELL 3	PL SECTOR 13 37 Suelo POL.15 PARC.37 EL VENDRELL 43700-TARRAGONA	CATALUÑA	0	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
5737508CF7653N0001SR	17791	RP EL VENDRELL 3	PL SECTOR 13 Suelo POL.20 PARC.2 EL VENDRELL 43700-TARRAGONA	CATALUÑA	1	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
5941309CF765450001WY	17791	RP EL VENDRELL 3	CM RODA A VENDRELL 4 (I) Suelo EL VENDRELL 43700-TARRAGONA	CATALUÑA	0	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
6478809DF3867G0000UP	39417	RP BADALONA 1	CL ANTONI BORI 18 N2:20 Suelo PAU A1 PARCELA 7.2 BADALONA 8912-BARCELONA	CATALUÑA	2.336	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
6576303DF3867F0000UQ	39445	RP BADALONA 1	CL EDUARD MARISTANY 248 (A) N2:258 (A) Suelo PAU A1 PARCELA 14.2 BADALONA	CATALUÑA	5.162	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
6678003DF3867H0003MX	37185	RP BADALONA 1	CL PONENT 29 Suelo BADALONA 8912-BARCELONA	CATALUÑA	58.134	2019	Incorporación al patrimonio de FCyC por escritura de fusión por absorción de Proyecto Front Maritim de fecha 16/12/2019
6678004DF3867H0001UB	37187	RP BADALONA 1	CL PONENT 1 Suelo BADALONA 8912-BARCELONA	CATALUÑA	11.005	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
0409705DF2800G0109YT	31267	RP SANT JOAN DESPI	LES MASIES II GA 92 PT -2	CATALUÑA	15	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
0409705DF2800G0125HG	31283	RP SANT JOAN DESPI	LES MASIES II TR 54	CATALUÑA	3	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
0409705DF2800G0167MX	31325	RP SANT JOAN DESPI	LES MASIES II VI P 2-6-B	CATALUÑA	260	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
	27	RP EL VENDRELL 3	EL VENDRELL FR 27	CATALUÑA	118	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
	28	RP EL VENDRELL 3	EL VENDRELL FR 28	CATALUÑA	118	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
	6	RP EL VENDRELL 3	EL VENDRELL FR 6	CATALUÑA	525	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
	8	RP EL VENDRELL 3	EL VENDRELL FR 8	CATALUÑA	548	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
15013A024002430000UT	16033	RP NEGREIRA	Polígono 24 Parcela 243 RAÑA LONGA. BRION (A CORUÑA)	GALICIA	7	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
7783038	199	RP SAN SEBASTIAN 6	ADUNA GUIPUZCOA	PAIS VASCO	128	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
0060-1110-00-0002-0014-KO	33673	RP VITORIA-GASTEIZ 5	PLAZA DEL RENACIMIENTO 2- UTE HARRI IPARRA FCYC	PAIS VASCO	140	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
0060-1110-00-0004-0015-MS	33675	RP VITORIA-GASTEIZ 5	PLAZA DEL RENACIMIENTO 4- UTE HARRI IPARRA FCYC	PAIS VASCO	158	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
0060-1116-00-0001-0015-IV	34675	RP VITORIA-GASTEIZ 5	PLAZA DEL RENACIMIENTO - UTE HARRI IPARRA FCYC	PAIS VASCO	1.511	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
0060-1116-00-0004-0004-EO	34613	RP VITORIA-GASTEIZ 5	PLAZA DEL RENACIMIENTO 10- UTE HARRI IPARRA FCYC	PAIS VASCO	129	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.

0060-1116-00-0004-0013-FO	34614	RP VITORIA-GASTEIZ 5	PLAZA DEL RENACIMIENTO 11- UTE HARRI IPARRA FCYC	PAIS VASCO	76	2016	Incorporación al patrimonio de FCYC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
0060-1116-00-0004-0018-CO	34627	RP VITORIA-GASTEIZ 5	PLAZA DEL RENACIMIENTO 14- UTE HARRI IPARRA FCYC	PAIS VASCO	100	2016	Incorporación al patrimonio de FCYC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
0060-1116-00-0004-0019-EO	34628	RP VITORIA-GASTEIZ 5	PLAZA DEL RENACIMIENTO 15- UTE HARRI IPARRA FCYC	PAIS VASCO	94	2016	Incorporación al patrimonio de FCYC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
0060-1116-00-0004-0020-CO	34629	RP VITORIA-GASTEIZ 5	PLAZA DEL RENACIMIENTO 16- UTE HARRI IPARRA FCYC	PAIS VASCO	54	2016	Incorporación al patrimonio de FCYC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
0060-1116-00-0004-0021-EO	34630	RP VITORIA-GASTEIZ 5	PLAZA DEL RENACIMIENTO 17- UTE HARRI IPARRA FCYC	PAIS VASCO	61	2016	Incorporación al patrimonio de FCYC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
0060-1116-00-0004-0022-GO	34631	RP VITORIA-GASTEIZ 5	PLAZA DEL RENACIMIENTO 18- UTE HARRI IPARRA FCYC	PAIS VASCO	79	2016	Incorporación al patrimonio de FCYC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
0060-1116-00-0004-0290-FO	34608	RP VITORIA-GASTEIZ 5	PLAZA DEL RENACIMIENTO moto 1- UTE HARRI IPARRA FCYC	PAIS VASCO	4	2016	Incorporación al patrimonio de FCYC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
0060-1116-00-0004-0291	34609	RP VITORIA-GASTEIZ 5	PLAZA DEL RENACIMIENTO moto 2- UTE HARRI IPARRA FCYC	PAIS VASCO	4	2016	Incorporación al patrimonio de FCYC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
11-0889-00-0001-0044-AP	34476	RP VITORIA-GASTEIZ 3	MARITURRI, 5-1	PAIS VASCO	91	2016	Incorporación al patrimonio de FCYC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
11-0889-00-0003-0018-MT	34478	RP VITORIA-GASTEIZ 3	MARITURRI, 9	PAIS VASCO	56	2016	Incorporación al patrimonio de FCYC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
11-0889-00-0004-0038-FV	34479	RP VITORIA-GASTEIZ 3	MARITURRI, 9	PAIS VASCO	36	2016	Incorporación al patrimonio de FCYC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
11-0889-00-0004-0039-HV	34780	RP VITORIA-GASTEIZ 3	MARITURRI, 9	PAIS VASCO	137	2016	Incorporación al patrimonio de FCYC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
26-03-0624-0A-0001-0001-LN	179	RP VITORIA-GASTEIZ 3	IRUÑA DE OCA	PAIS VASCO	1.127	2016	Incorporación al patrimonio de FCYC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
26-03-0624-0A-0001-0002-AN	179	RP VITORIA-GASTEIZ 3	IRUÑA DE OCA	PAIS VASCO	0	2016	Incorporación al patrimonio de FCYC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
26-03-0624-0A-0002-0001-LP	179	RP VITORIA-GASTEIZ 3	IRUÑA DE OCA	PAIS VASCO	0	2016	Incorporación al patrimonio de FCYC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
26-03-0624-0A-0003-0001-LR	179	RP VITORIA-GASTEIZ 3	IRUÑA DE OCA	PAIS VASCO	0	2016	Incorporación al patrimonio de FCYC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
26-03-0624-0A-0003-0002-AR	179	RP VITORIA-GASTEIZ 3	IRUÑA DE OCA	PAIS VASCO	0	2016	Incorporación al patrimonio de FCYC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
26-03-0624-0A-0004-0001-LT	179	RP VITORIA-GASTEIZ 3	IRUÑA DE OCA	PAIS VASCO	0	2016	Incorporación al patrimonio de FCYC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
26-03-0624-0A-0004-0002-AT	179	RP VITORIA-GASTEIZ 3	IRUÑA DE OCA	PAIS VASCO	0	2016	Incorporación al patrimonio de FCYC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
26-03-0624-0A-0004-0003-CT	179	RP VITORIA-GASTEIZ 3	IRUÑA DE OCA	PAIS VASCO	0	2016	Incorporación al patrimonio de FCYC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
26-03-0624-0A-0004-0004-ET	179	RP VITORIA-GASTEIZ 3	IRUÑA DE OCA	PAIS VASCO	0	2016	Incorporación al patrimonio de FCYC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
26-03-0624-0A-0005-0001-LV	179	RP VITORIA-GASTEIZ 3	IRUÑA DE OCA	PAIS VASCO	0	2016	Incorporación al patrimonio de FCYC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
26-03-0624-0A-0006-0001-LX	179	RP VITORIA-GASTEIZ 3	IRUÑA DE OCA	PAIS VASCO	0	2016	Incorporación al patrimonio de FCYC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.

26-03-0624-0A-0007-0001-LZ	179	RP VITORIA-GASTEIZ 3	IRUÑA DE OCA	PAIS VASCO	0	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
26-03-0624-0A-0008-0001-LO	179	RP VITORIA-GASTEIZ 3	IRUÑA DE OCA	PAIS VASCO	0	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
26-03-0624-0A-0009-0001-LQ	179	RP VITORIA-GASTEIZ 3	IRUÑA DE OCA	PAIS VASCO	0	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
26-03-0624-0A-0010-0001-LO	179	RP VITORIA-GASTEIZ 3	IRUÑA DE OCA	PAIS VASCO	0	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
26-03-0624-0A-0011-0001-LQ	179	RP VITORIA-GASTEIZ 3	IRUÑA DE OCA	PAIS VASCO	0	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
26-03-0624-0A-0012-0001-LS	179	RP VITORIA-GASTEIZ 3	IRUÑA DE OCA	PAIS VASCO	0	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
26-03-0624-0A-0013-0001-LU	179	RP VITORIA-GASTEIZ 3	IRUÑA DE OCA	PAIS VASCO	0	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
26-03-0624-0A-0014-0001-LW	179	RP VITORIA-GASTEIZ 3	IRUÑA DE OCA	PAIS VASCO	0	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
26-03-0624-0A-0016-0001-LN	179	RP VITORIA-GASTEIZ 3	IRUÑA DE OCA	PAIS VASCO	0	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
26-03-0624-0A-0017-0001-LP	179	RP VITORIA-GASTEIZ 3	IRUÑA DE OCA	PAIS VASCO	0	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
26-03-0624-0A-0018-0001-LR	179	RP VITORIA-GASTEIZ 3	IRUÑA DE OCA	PAIS VASCO	0	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
53-0038-00-0002-0001-KN	42073	RP VITORIA-GASTEIZ 4	PROMOCIÓN SALBURUA 12 - 1	PAIS VASCO	120	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
53-0038-00-0002-0022-FN	42115	RP VITORIA-GASTEIZ 4	PROMOCIÓN SALBURUA 12 -22	PAIS VASCO	81	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
53-0381-00-0006-0016-BQ	33010	RP VITORIA-GASTEIZ 5	IBAIALDE ALAVA local 6	PAIS VASCO	70	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
53-0381-00-0007-0048-BS	33012	RP VITORIA-GASTEIZ 5	IBAIALDE ALAVA local 8	PAIS VASCO	84	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
N 9602535 E	1003	RP AMOREBIETA-ETXANO	BEDIA VIZCAYA	PAIS VASCO	840	2016	Incorporación al patrimonio de FCyC, S.A. por escisión de la rama de actividad de FCC Construcción, S.A.
TOTAL					384.630,00		

DILIGENCIA QUE PONGO YO, JESÚS RODRIGO FERNÁNDEZ, Secretario del Consejo de Administración de REALIA BUSINESS, S.A., para hacer constar que:

Las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2025 han sido elaborados siguiendo el Formato Electrónico Único Europeo (FEUE), conforme a lo establecido en el Reglamento Delegado (UE) 2019/815, con número de identificación be421e71cb3954364ca740300e636ebf60471348b45d40062a080e68c30da68a y han sido formulados por el Consejo de Administración de Realia Business, S.A. en su sesión de 24 de febrero de 2026, con la asistencia y voto favorable de todos los Sres. Consejeros, que se relacionan más abajo. Al haber asistido parte de los Consejeros por videoconferencia, dichos Estados Financieros solo se suscriben por los Consejeros que han asistido presencialmente, quienes firman la presente hoja, si bien en el Acta de la reunión figura el voto favorable y unánime de todos los Consejeros a su formulación.

Asimismo, a los efectos del Real Decreto 1.362/2007, de 19 de octubre (art.8.1.b), los Administradores de Realia Business, S.A. han realizado la siguiente declaración de responsabilidad, de la que ha quedado constancia expresa en Acta:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, y que el Informe de Gestión incluye el análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

D. JUAN RODRÍGUEZ TORRES

Presidente no ejecutivo
Consejero dominical

D. GERARDO KURI KAUFMANN

Vicepresidente no ejecutivo
Consejero dominical

D^a ESTHER ALCOCER KOPLOWITZ

Vocal del Consejo de Administración
Consejera dominical

D^a ALICIA ALCOCER KOLPLOWITZ

Vocal del Consejo de Administración
Consejera dominical

D. ELÍAS FERERES CASTIEL

Vocal del Consejo de Administración
Consejero independiente

D^a XIMENA CARAZA CAMPOS

Vocal del Consejo de Administración
Consejera independiente

En Madrid, 24 de febrero de 2026.

Fdo.: Jesús Rodrigo Fernández
SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN