

Informe de Auditoría de Estados Financieros Consolidados
emitido por un Auditor Independiente

FCYC, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estados Financieros Consolidados e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022



**Building a better
working world**



Building a better
working world

EY
Emsi & Young, S.L.
Calle de Raimundo Fernández Villaverde, 85
28003 Madrid

Tel: 902 366 456
Fax: 915 727 232
ey.com

INFORME DE AUDITORÍA DE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de FCYC, S.A.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de FCYC, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance consolidado a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de resultados consolidada, el estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

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 los estados financieros consolidados* de nuestro informe.

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de Inversiones inmobiliarias y Existencias

Descripción El Grupo tiene registrados en el balance consolidado a 31 de diciembre de 2022 "Inversiones inmobiliarias" por importe de 2.120.294 miles de euros que corresponden, fundamentalmente, a edificios de oficinas y centros comerciales mantenidos para explotarlos en régimen de alquiler u obtener una plusvalía en su venta futura, y "Existencias" por importe de 758.219 miles de euros correspondientes a terrenos, promociones en curso y demás propiedades que se mantienen para su venta o su integración en una promoción inmobiliaria.

La Dirección del Grupo determina semestralmente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias tomando como referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes de forma que refleje sus condiciones de mercado al cierre del ejercicio. Adicionalmente, determina si existe deterioro de valor de las existencias estimando el valor razonable de los principales activos que las conforman a través de valoraciones realizadas por expertos independientes.

Hemos considerado esta área como un asunto relevante de nuestra auditoría debido a la significatividad de los importes involucrados y a la complejidad del proceso de identificación de la existencia de indicios de deterioro y de valoración de las inversiones inmobiliarias y las existencias, que requiere la realización de estimaciones significativas tanto por parte de los expertos independientes como por parte de la Dirección del Grupo que conllevan la aplicación de juicios en el establecimiento de las asunciones consideradas (en particular, sobre las asunciones que sustentan las rentas estimadas, las tasas de descuento y las "yields" de salida utilizadas para las inversiones inmobiliarias y, para las existencias, los costes y periodos de urbanización, construcción y comercialización utilizados para estimar los flujos futuros asociados a las promociones inmobiliarias).

La información relativa a las normas de valoración de las inversiones inmobiliarias y las existencias se encuentra recogida en la nota 3.d y 3.i de las notas explicativas y la relativa a las metodologías y principales asunciones empleadas en las valoraciones, así como los análisis de sensibilidad, en las notas 7 y 12 de las notas explicativas.

Nuestra respuesta

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

- Entendimiento del proceso establecido por la Dirección del Grupo para la identificación de indicios de deterioro y determinar el valor de los elementos de "Inversiones inmobiliarias" y "Existencias", y evaluación del diseño e implementación de los controles relevantes establecidos en el mencionado proceso.

- ▶ Revisión de los modelos de valoración utilizados por los expertos independientes, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo, en particular, para una muestra de las valoraciones realizadas, la coherencia matemática de los modelos y la evaluación de la razonabilidad de las rentas empleadas y/o los comparables utilizados, las tasas de descuento y las "yields" de salida empleadas para las inversiones inmobiliarias, y de los costes y periodos de urbanización, construcción y comercialización para estimar los flujos futuros asociados a los suelos para las existencias, 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, para una muestra de las valoraciones realizadas por los expertos independientes, de si las rentas empleadas en dichas valoraciones consideran los contratos de arrendamiento vigentes.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en las notas explicativas de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de los estados financieros consolidados.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de los estados financieros consolidados del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los Administradores de la Sociedad dominante en relación con los estados financieros consolidados

Los Administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular los estados financieros consolidados adjuntos, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, los Administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo 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 el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados 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 los estados financieros consolidados.

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 los estados financieros consolidados, 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 del Grupo.
- ▣ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores de la Sociedad dominante.

- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores de la Sociedad dominante, 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 del Grupo 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 los estados financieros consolidados 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 el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- ▶ Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los Administradores de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/23/05098 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° S0530)

Digitally signed by 51092606S FERNANDO GONZALEZ (A: B78970506)
DN: cn=51092606S FERNANDO GONZALEZ (A: B78970506), c=ES, o=ERNST & YOUNG, S.L., ou=ERNST & YOUNG, S.L., email=fernando.gonzalezcuervo@es.ey.com
Date: 03.05.2023

Fernando González Cuervo
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° 21268)

03 de mayo de 2023

FCYC, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros consolidados e Informe de Gestión Consolidado
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021 (en euros)

ACTIVO	31.12.2022	31.12.2021
ACTIVO NO CORRIENTE	2.325.703.585	2.169.896.754
Inmovilizado intangible	44.017	69.000
Otro inmovilizado intangible	44.017	69.000
Inmovilizado material (Nota 6)	923.540	2.345.388
Terrenos y construcciones	292.611	1.444.611
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	630.929	900.777
Inversiones Inmobiliarias (Nota 7)	2.120.293.713	2.069.186.713
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación (Nota 9)	40.005.699	48.125.578
Activos financieros no corrientes (Nota 11)	152.699.844	14.939.739
Activos por impuestos diferidos (Nota 19.e)	11.736.772	35.230.336
ACTIVO CORRIENTE	874.862.473	910.278.387
Existencias (Nota 12)	758.218.789	796.634.602
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 13)	21.243.322	16.620.043
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9.743.758	7.436.309
Otros deudores	2.202.564	3.450.734
Activos por impuesto corriente	9.297.000	5.733.000
Otros activos financieros corrientes (Nota 11)	41.639.362	25.271.828
Otros activos corrientes	4.362.627	4.310.000
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 14)	49.398.373	67.441.914
TOTAL ACTIVO	3.200.566.058	3.080.175.141

Las Notas 1 a 27 y los Anexos I a IV descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2022.

BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021 (en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31.12.2022	31.12.2021
PATRIMONIO NETO	1.893.734.023	1.780.671.461
Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante (Nota 15)	1.265.719.145	1.150.328.174
Fondos propios	1.255.454.974	1.150.003.165
Capital (Nota 15)	55.744.991	55.744.991
Ganancias acumuladas y otras reservas (Nota 15)	323.391.871	90.053.593
Prima de emisión	778.070.315	778.070.315
Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	98.247.797	226.134.266
Ajustes por cambios de valor (Nota 15)	10.264.171	325.009
Intereses minoritarios (Nota 15)	628.014.878	630.343.287
PASIVO NO CORRIENTE	971.667.801	1.027.295.287
Provisiones no corrientes (Nota 16)	27.784.086	25.312.086
Pasivos financieros no corrientes	783.844.614	837.677.911
Deudas con entidades de crédito (Nota 17)	762.714.000	812.323.000
Otros pasivos financieros	21.130.614	25.354.911
Pasivos por impuestos diferidos (Nota 19.c)	160.039.101	164.305.290
PASIVO CORRIENTE	335.164.234	272.208.393
Provisiones corrientes (Nota 16)	2.442.948	2.935.921
Pasivos financieros corrientes	249.265.471	185.272.985
Deudas con entidades de crédito (Nota 17)	44.819.000	20.053.000
Otros pasivos financieros (Nota 22)	204.446.471	165.219.985
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 18)	81.973.815	82.718.487
Proveedores	32.139.603	33.535.529
Otros acreedores	49.855.032	43.804.414
Pasivos por impuesto corriente	(20.820)	5.378.544
Otros pasivos corrientes	1.482.000	1.281.000
TOTAL PASIVO	3.200.566.058	3.080.175.141

Las Notas 1 a 27 y los Anexos I a IV descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2022.

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA A 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021 (en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	31.12.2022	31.12.2021
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 20)	270.752.066	147.927.793
Trabajos realizados por la empresa para su activo	415.000	70.000
Otros ingresos de explotación (Nota 20)	24.050.782	4.890.730
Variación de existencias de productos terminados y en curso (Nota 12)	17.523.398	(12.256.454)
Aprovisionamientos (Nota 20)	(117.338.469)	(80.561.529)
Gastos de personal (Nota 20)	(7.005.236)	(2.312.953)
Otros gastos de explotación (Nota 20)	(45.778.319)	(17.715.865)
Amortización del inmovilizado (Nota 6)	(328.049)	(55.417)
Cambios de valor, deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado (Notas 6 ,19 y 20.f)	23.248.000	258.326.681
Otros resultados	143.000	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	165.682.173	298.312.986
Ingresos financieros (Nota 20.h)	2.733.837	146.311
Gastos financieros (Nota 20.h)	(20.377.224)	(3.078.722)
Variación valor razonable de instrumentos financieros	3.137.000	(116.000)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	806.000	190.000
RESULTADO FINANCIERO	(13.700.387)	(2.858.411)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación (Notas 9, 19 y 20.g)	2.569.685	(46.006.106)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE OPERACIONES CONTINUADAS	154.551.471	249.448.469
Impuesto sobre beneficios (Nota 19)	(27.473.012)	(12.822.886)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	127.078.459	236.625.583
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	127.078.459	236.625.583
Resultado atribuido a la entidad dominante	98.247.797	226.134.266
Resultado atribuido a intereses minoritarios	28.830.662	10.491.317
RESULTADO POR ACCIÓN		
Básico	1,76	4,86
Diluido	1,76	4,86

Las Notas 1 a 27 y los Anexos I a IV descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2022.

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021 (en euros)

	31.12.2022	31.12.2021
Resultado consolidado del ejercicio	127.078.459	236.625.583
Otro resultado global - Partidas pueden reclasificarse post resultado periodo	15.067.571	116.778
Activos financieros a valor razonable con cambios en otro rtdo. Global	4.258.459	-
Ganancias/(Pérdidas) por valoración	4.258.459	-
Coberturas de los flujos de efectivo	14.347.000	188.000
Ganancias/(Pérdidas) por valoración	13.117.000	(224.000)
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	1.230.000	412.000
Diferencias de conversión	36.615	(40.998)
Ganancias/(Pérdidas) por valoración	36.615	(40.998)
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Part en otro rdo global reconocidos por inv negocios conj y asoc	12.497	16.776
Ganancias/(Pérdidas) por valoración	12.497	918.166
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	(901.390)
Efecto Impositivo	(3.587.000)	(47.000)
RESULTADO GLOBAL TOTAL DEL EJERCICIO	142.146.030	236.742.361
Atribuidos a la entidad dominante	108.297.781	226.181.828
Atribuidos a intereses minoritarios	33.848.249	10.560.533

Las Notas 1 a 27 y los Anexos I a IV descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2022.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
(en euros)

	Capital social (Nota 15)	Ganancias acumuladas y otras reservas (Nota 15)	Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante	Prima de emisión (Nota 15)	Ajustes por cambio de valor (Nota 15)	Patrimonio atribuido a los accionistas de la entidad dominante	Intereses minoritarios	Patrimonio neto
Patrimonio neto a 31 de diciembre de 2020	44.613.443	108.735.706	(12.819.035)	576.506.328	135.057	717.171.499	-	717.171.499
Total de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	226.134.266	-	47.562	226.181.828	10.560.533	236.742.361
Operaciones con socios y propietarios	11.131.548	(305.687.098)	12.819.035	201.563.987	153.870	(90.018.658)	619.770.294	539.751.636
Aumentos (reducciones) de capital	11.131.548	-	-	201.563.987	-	212.695.535	-	212.695.535
Aportación de los socios	-	-	-	-	-	-	-	-
Combinaciones de negocios	-	(292.868.063)	-	-	153.870	(292.714.193)	794.767.334	502.053.141
Dividendos	-	-	-	-	-	-	(2)	(2)
Otras Operaciones con Socios	-	-	-	-	-	-	(174.997.038)	(174.997.038)
Distribución de resultados	-	(12.819.035)	12.819.035	-	-	-	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto	-	287.004.985	-	-	(11.480)	286.993.505	12.460	287.005.965
Patrimonio neto a 31 de diciembre de 2021	55.744.991	90.053.593	226.134.266	778.070.315	325.009	1.150.328.174	630.343.287	1.780.671.461
Total de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	98.247.797	-	10.049.984	108.297.781	33.848.249	142.146.030
Operaciones con socios y propietarios	-	220.817.800	(226.134.266)	-	-	(5.316.465)	(38.641.243)	(43.957.707)
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 4.a)	-	-	-	-	-	1	-	1
Dividendos	-	-	-	-	-	-	(3.088.850)	(3.088.850)
Combinaciones de negocios	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras Operaciones con socios (Nota 9)	-	(5.316.466)	-	-	-	(5.316.466)	(35.552.392)	(40.868.858)
Distribución de resultados	-	226.134.266	(226.134.266)	-	-	-	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto	-	12.520.476	-	-	(110.822)	12.409.654	2.464.585	14.874.239
Patrimonio neto a 31 de diciembre de 2022	55.744.991	323.391.871	98.247.797	778.070.315	10.264.171	1.265.719.145	628.014.878	1.893.734.023

Las Notas 1 a 27 y los Anexos I a IV forman parte integrante de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2022.

ESTADO FLUJOS EFECTIVO A 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
(en euros)

	2022	2021
A) Flujos de efectivo de las activ. de explotación	166.583.955	94.419.252
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	154.551.471	249.448.469
2. Ajustes del resultado	(20.076.539)	(215.708.689)
Amortización del inmovilizado (+) (Nota 6)	328.049	55.417
Otros ajustes del resultado (netos)	(20.404.588)	(215.764.106)
3. Cambios en el capital corriente	39.404.924	69.643.082
Existencias, deudores y otras ctas a cobrar y otros activos ctes (Nota 12)	31.449.629	72.063.876
Acreedores y otras cuentas a pagar y otros pasivos corrientes (Nota 18)	7.955.295	(2.420.794)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(7.295.901)	(8.963.610)
Cobros de dividendos (+) (Nota 11)	10.022.465	-
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-) (Nota 19)	(17.318.366)	(8.963.610)
Otros cobros/(pagos) de actividades de explotación (+/-) (Nota 13)	-	-
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIV. DE INVERSION	(154.551.471)	51.647.717
6. Pagos por inversiones (-)	(155.811.708))	(88.201.957)
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	(1)	(85.308.821)
Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias (Notas 6 y 7)	(17.681.617)	(2.893.136)
Otros activos financieros (Nota 11)	(138.130.090)	-
Otros activos	-	-
7. Cobros por desinversiones (+)	1.422.479	23.342.938
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	-	-
Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias (Notas 6 y 7)	1.060.000	23.271.000
Otros activos financieros	362.479	71.938
Otros activos	-	-
8. Otros flujos de efectivo de las actividades de inversión	(265.105)	116.506.736
Cobros de intereses (+)	2.715.000	105.002
Otros cobros/(pagos) de actividades de inversión (+/-)	(2.980.105)	116.401.734
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIV. DE FINANCIACIÓN	(29.973.206)	(80.634.429)
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	(20.435.605)	(189.074.989)
Emisión/(amortización)	-	-
(Adquisición)/enajenación de valores propios	(20.435.605)	(189.074.989)
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	8.378.498	108.569.282
a) Emisión	482.719.989	533.383.520
b) Devolución y amortización	(474.341.491)	(424.814.238)
11. Pagos por divid. y remun. de otros instrum. de patrimonio	(3.088.850)	(2)
a) Dividendos (-)	-	-
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)	(3.088.850)	(2)
12. Otros flujos de efectivo de las actividades de financiación	(14.827.249)	(128.720)
Pagos de intereses (-) (Nota 20)	(14.291.498)	(353.000)
Otros cobros/(pagos) de actividades de financiación (+/-)	(535.751)	224.280
D) Efecto de las variaciones del tipo de cambio y otros	43	83
E) AUM/DISMIN NETA DEL EFECTO EQUIVALENTES	(18.043.542)	65.432.623
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	67.441.914	2.009.291
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	49.398.372	67.441.914

Las Notas 1 a 27 y los Anexos I a IV descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2022.

Notas explicativas correspondiente al
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

1. ACTIVIDAD DEL GRUPO

El Grupo está constituido por la sociedad matriz FCyC, S.A. y un conjunto de sociedades participadas (en adelante, Grupo FCC Real Estate) de ámbito nacional e internacional que desarrollan actividades de estudio, promoción, asesoramiento, administración, gestión, adquisición, venta y explotación en cualquier forma de solares, terrenos, conjuntos residenciales, urbanizaciones o promociones inmobiliarias, así como el estudio, proyecto, adquisición, cesión, enajenación, construcción, promoción, asesoramiento, administración, gestión, explotación en arrendamiento o en cualquier otra forma, de centros comerciales y la adquisición, cesión, enajenación, construcción, promoción, asesoramiento, administración, gestión, explotación en arrendamiento o en cualquier otra forma, de centros residenciales geriátricos.

La Sociedad Dominante, FCyC, S.A., se constituyó en Madrid como sociedad de responsabilidad limitada con fecha 23 de marzo de 1992, y tiene su domicilio social en la calle Federico Salmón, número 13 (Madrid).

A 31 de diciembre de 2022 FCyC, S.A. ostenta una participación efectiva del 53,486% en la sociedad cotizada Realia Business, S.A. (Notas 4 y 9).

El Grupo FCC Real Estate está integrado en el Grupo FCC cuya Sociedad Dominante es Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., con domicilio social en la calle Balmes, 36 de Barcelona. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo FCC se depositan en el Registro Mercantil de Barcelona y su formulación se realiza dentro del plazo legal establecido, es decir, antes del 31 de marzo de cada año. Las cuentas anuales consolidadas del grupo Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. del ejercicio 2021 fueron aprobadas en la Junta General Ordinaria de Accionistas de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. celebrada el 14 de junio de 2022, y depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

Las Cuentas Anuales Consolidadas de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. del ejercicio 2022 han sido formuladas por su Consejo de Administración el día 23 de febrero de 2023.

Las acciones de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. están admitidas a negociación oficial en las cuatro bolsas españolas (Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia) a través del sistema de interconexión bursátil (Mercado Continuo).

Información por segmentos

a) Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura, en primer lugar, en función de las distintas líneas de negocio del grupo, y en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.

En 2022 el grupo FCC Real Estate centró sus actividades productivas en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

- Promociones inmobiliarias y suelo
- Patrimonio en renta – Edificios terciarios y residenciales

Por otro lado, las actividades del grupo se ubican fundamentalmente en España y no es significativa la actividad realizada fuera del territorio español.

b) Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

La información que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección del Grupo.

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento, más la proporción relevante de los ingresos generales del Grupo que puedan ser distribuidos al mismo utilizando bases razonables de reparto. Los ingresos ordinarios de cada segmento no incluyen ingresos por intereses y dividendos, incluyendo, no obstante, los resultados por la venta de patrimonio inmovilizado. Así mismo, se incluye la proporción correspondiente de los ingresos ordinarios de negocios conjuntos consolidados por el método de integración proporcional.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser distribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto. El gasto del segmento debe incluir la proporción de gastos de negocios conjuntos consolidados por el método de integración proporcional.

El resultado del segmento se presenta después de los ajustes correspondientes a los intereses minoritarios.

De acuerdo con estos criterios, los resultados de 2022 del Grupo FCC Real Estate por segmentos son:

Datos en Millones €	2022		
	Promociones Inmobiliarias	Patrimonio en renta	Total
Ingresos Totales	164,88	130,34	295,22
Resultado de explotación	47,28	118,40	165,68
Resultado financiero	1,67	(15,37)	(13,70)
Resultado método participación	-	2,57	2,57
Resultado antes de impuestos	48,95	105,61	154,56
Impuesto sobre beneficios	(1,62)	(25,86)	(27,48)
Intereses minoritarios	(5,95)	(22,88)	(28,83)
Resultado del segmento	41,38	56,87	98,25

2. BASES DE PRESENTACIÓN Y PRINCIPIOS DE CONSOLIDACIÓN

a) Marco normativo y bases de presentación

Los estados financieros consolidados y notas explicativas del Grupo han sido elaboradas con arreglo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF-UE) adoptadas por la Unión Europea a la fecha de cierre, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de julio de 2002, así como, por todas las disposiciones e interpretaciones que lo desarrollan.

Estos estados financieros consolidados y notas explicativas del Grupo correspondientes al ejercicio 2022 han sido formuladas por los Administradores y serán sometidas a aprobación de los accionistas.

Por su parte las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 fueron aprobadas por los socios de FCYC, S.A. (anteriormente S.L. a cierre del ejercicio 2021), celebrada el día 21 de junio de 2022.

Los estados financieros consolidados y notas explicativas del Grupo FCC Real Estate se han preparado de forma que muestren la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera a 31 de diciembre del ejercicio 2022, así como de los resultados de las operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante dicho ejercicio.

Los estados financieros consolidados y notas explicativas del ejercicio han sido preparados a partir de los registros contables de FCyC, S.A. y de sus sociedades participadas. Dichos registros, de acuerdo con los procedimientos y sistemas establecidos por el Grupo, justifican y soportan los estados financieros consolidados realizados según la normativa contable internacional en vigor.

Con objeto de presentar de forma homogénea las diferentes partidas que componen estos estados financieros consolidados y notas explicativas se han aplicado criterios de homogeneización contable a las cuentas anuales individuales de las sociedades incluidas en el perímetro de la consolidación. Durante los ejercicios 2022 y 2021, la fecha de cierre contable de las cuentas anuales de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación ha sido en general la misma que la Sociedad Dominante, el 31 de diciembre.

Los estados financieros consolidados y notas explicativas se presentan en euros, salvo que se indique lo contrario.

Reclasificaciones realizadas

Durante el ejercicio 2022 y 2021 no se han producido reclasificaciones significativas.

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

El Grupo tiene la intención de adoptar las normas, interpretaciones y modificaciones a las normas emitidas por el IASB, que no son de aplicación obligatoria en la Unión Europea, cuando entren en vigor, si le son aplicables. Aunque el Grupo está actualmente analizando su impacto, en función de los análisis realizados hasta la fecha, estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre sus cuentas anuales consolidadas.

Normas e interpretaciones significativas aplicadas en el ejercicio 2022

Las normas e interpretaciones aplicadas en la preparación de estas cuentas anuales consolidadas son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, ya que ninguna de las normas, interpretaciones o modificaciones que son aplicables por primera vez en este ejercicio han tenido impacto en las políticas contables del Grupo.

b) Principios de consolidación

Sociedades dependientes

La consolidación se realiza por el método de integración global para las sociedades dependientes indicadas en el Anexo I, en las que FCyC, S.A. (anteriormente S.L. a cierre del ejercicio) ejerce el control, es decir, cuando tiene poder para dirigir sus actividades relevantes, está expuesto a rendimientos variables como consecuencia de su participación en la participada y tiene la capacidad de ejercer dicho poder para influir en sus propios rendimientos, directamente o a través de otras sociedades controladas a su vez por ella.

El valor de la participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio se presenta en el epígrafe “Intereses minoritarios” del pasivo del balance consolidado adjunto y la participación en los resultados se presenta en el epígrafe “Resultado atribuido a intereses minoritarios” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

En su caso, el fondo de comercio se determina de acuerdo con lo indicado en la nota 3.a).

Acuerdos conjuntos

El Grupo desarrolla acuerdos conjuntos mediante la participación en negocios conjuntos controlados conjuntamente por alguna o algunas sociedades del Grupo FCC Real Estate con otras ajenas al Grupo (nota 7), así como mediante la participación en operaciones conjuntas, a través de uniones temporales de empresas y otras entidades similares (nota 8).

El Grupo aplica su juicio profesional para evaluar sus derechos y obligaciones sobre los acuerdos conjuntos teniendo en cuenta la estructura financiera y la forma jurídica del acuerdo, los términos acordados por las partes y otros hechos y circunstancias relevantes para evaluar el tipo de acuerdo conjunto. Una vez realizado tal análisis, se distinguen dos tipos de acuerdos conjuntos:

- a) Operación conjunta: Cuando las partes ostentan derechos sobre los activos y obligaciones sobre los pasivos.
- b) Negocio conjunto: Cuando las partes ostentan únicamente derechos sobre los activos netos.

De acuerdo con la NIIF 11 “Acuerdos conjuntos”, las participaciones en negocios conjuntos se integran según el método de la participación y se incluyen en el balance consolidado adjunto en el epígrafe “Inversiones contabilizadas por el método de la participación”. La participación en el resultado neto de impuestos del ejercicio de estas sociedades figura en el epígrafe “Resultado de entidades valoradas por el método de la participación” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Las operaciones conjuntas, que toman mayoritariamente la forma de uniones temporales de empresas, se han integrado en las cuentas consolidadas adjuntas en función del porcentaje de participación en los activos, pasivos, ingresos y gastos derivados de las operaciones realizadas por los mismos, eliminando los saldos recíprocos en activos y pasivos, así como los ingresos y los gastos no realizados frente a terceros.

En el Anexo II se relacionan los negocios conjuntos controlados conjuntamente con terceros ajenos al Grupo y en el Anexo IV se relacionan las operaciones conjuntas explotadas conjuntamente con terceros ajenos al Grupo principalmente por medio de uniones temporales de empresas y otras entidades de características similares a éstas.

Sociedades asociadas

Las sociedades relacionadas en el Anexo III, en las que FCyC, S.A. no ejerce control pero tiene una influencia significativa, se incluyen en el balance consolidado adjunto en el epígrafe “Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación”, integrándose por dicho método. La aportación al resultado neto de impuestos del ejercicio de estas sociedades figura en el epígrafe “Resultado de entidades valoradas por el método de la participación” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Operaciones entre empresas del Grupo

En las transacciones entre sociedades consolidadas, se eliminan los resultados por operaciones internas, difiriéndose hasta que se realizan frente a terceros ajenos al Grupo.

Los trabajos efectuados por el Grupo para su propio inmovilizado se reconocen por su coste de producción eliminándose los resultados intragrupo.

Se han eliminado de los estados financieros consolidados y notas explicativas, los créditos y débitos recíprocos, así como, los ingresos y gastos internos en el conjunto de las sociedades dependientes que se consolidan.

En las correspondientes notas, bajo el título “Variación del perímetro”, se muestra la incidencia de las incorporaciones y salidas de sociedades en el perímetro de consolidación. Adicionalmente en la nota 4 “Variaciones del perímetro de consolidación” se exponen las entradas y salidas más significativas al mismo.

Fecha de cierre de ejercicio

La fecha de cierre de los estados financieros de las sociedades que componen el Grupo es el 31 de diciembre de 2022.

Comparación de la información

La información contenida en los estados financieros consolidados correspondiente al ejercicio 2021 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

Cambios de criterios contables

Durante el ejercicio 2022 no se han producido cambios significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2021.

Correcciones de errores

En la elaboración de los estados financieros consolidados adjuntos no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en los estados financieros consolidados del ejercicio 2021.

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

A continuación, se detallan las normas de valoración aplicadas a los estados financieros consolidados y notas explicativas del Grupo FCC Real Estate:

a) Inmovilizado intangible

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

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

b) Combinaciones de negocios y fondo de comercio

Criterio general

Los activos y pasivos de las sociedades y subgrupos adquiridos se registran en el balance consolidado por su valor razonable afluendo los correspondientes impuestos diferidos. No obstante, de acuerdo con la normativa, la valoración citada, así como las asignaciones a las diferentes partidas de activos y pasivos realizadas inicialmente, pueden ser revisadas dentro de los doce meses siguientes a la fecha de adquisición, siempre y cuando haya nuevos datos a considerar.

La fecha de incorporación al perímetro de consolidación es aquella en la que se produce el control efectivo que normalmente coincide con la fecha de adquisición.

El fondo de comercio se reconoce por la diferencia positiva entre (a) la suma del valor razonable de la contraprestación transferida por la participación adquirida, el importe de los intereses minoritarios y el valor razonable en la fecha de la toma de control de las participaciones anteriores en el caso de que la toma de control se realice por etapas y (b) el valor razonable de los activos y pasivos identificables.

Con carácter general, los intereses minoritarios se valoran por la parte proporcional en los activos y pasivos de la sociedad adquirida.

En el caso que la toma de control de una combinación de negocios se realice por etapas, la diferencia entre el valor razonable en la fecha de la toma de control de la participación anterior y el valor en libros de esta participación se reconoce como resultado de explotación.

Una vez se ostenta el control de una participada y en tanto no se pierda dicho control, la diferencia entre el importe de cualquier compra o venta de participación adicional y su valor en libros, se lleva contra el patrimonio neto.

El fondo de comercio no se amortiza, sin embargo, se somete como mínimo en el cierre de cada ejercicio a un test de deterioro con objeto de registrarlo al menor de su valor recuperable, estimado en base a los flujos de caja esperados, o del coste de adquisición, disminuido en su caso por los deterioros experimentados en ejercicios precedentes.

c) Inmovilizado Material

El inmovilizado material se halla registrado a su precio de coste (actualizado, en su caso, con diversas disposiciones legales anteriores a la fecha de transición a las NIIF), menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor reconocida. Asimismo, se incluye dentro del coste de dichos inmovilizados la estimación del valor actual de desmantelamiento o retiro de los elementos afectos y, en aquellos casos que han sido adquiridos mediante combinaciones de negocio tal como se expone en el apartado a) de la presente nota, se registran inicialmente al valor razonable de la fecha de adquisición.

Los trabajos efectuados por el Grupo para su inmovilizado se valoran por el coste de producción.

Los gastos de conservación y mantenimiento que no supongan una ampliación de la vida útil o capacidad productiva de los correspondientes activos, se cargan a los resultados del ejercicio en que se incurren.

En aquellos casos en que la construcción y puesta en explotación del inmovilizado requieren un periodo de construcción dilatado, se activan los intereses derivados de su financiación devengados durante dicho período.

Las sociedades amortizan su inmovilizado siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste del mismo entre los siguientes años de vida útil estimada:

	Años de vida útil estimada
Construcciones	25 - 50
Otro inmovilizado	4 - 10

Periódicamente se efectúa una revisión del valor residual, vida útil y método de amortización de los activos del Grupo para garantizar que el patrón de amortización aplicado es coherente con los ingresos derivados de la explotación del inmovilizado material. Dicha revisión se realiza mediante una evaluación y un análisis técnico in situ, atendiendo a sus condiciones actuales y estimando la vida útil restante de cada activo en base a su capacidad de seguir aportando las funcionalidades para las que fueron definidos. Posteriormente estos análisis internos se contrastan con terceros ajenos al Grupo, tales como los fabricantes, instaladores, etc. para ratificar los mismos.

Las sociedades evalúan periódicamente, como mínimo al cierre de cada ejercicio, si existen indicios de deterioro de algún activo o conjunto de activos del inmovilizado con objeto de proceder en su caso, tal como se indica en el apartado e) de la presente nota, al deterioro o reversión del mismo para ajustar su valor neto contable a su valor de uso, sin superar en ningún caso las reversiones a los deterioros previos realizados.

d) Inversiones inmobiliarias

Se consideran inversiones inmobiliarias los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler o 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.

Tras la toma de control del grupo Realia y de la sociedad Jezzine Uno, S.L.U. (nota 4), en 2021 se incorporaron al balance consolidado adjunto 2.069 millones de euros de inversiones inmobiliarias. Al final del ejercicio 2022 las inversiones inmobiliarias del grupo están valoradas en 2.120 millones de euros (nota 7).

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del período y no son objeto de amortización. Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión, se incluyen en los resultados del período en que se producen, registrándose en el epígrafe de “Cambios de valor, deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

El Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina semestralmente tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes. Las hipótesis clave utilizadas para la determinación del valor razonable de estos activos se detallan en la nota 7.

e) Deterioro de valor del inmovilizado material

Los activos del inmovilizado material se someten a un test de deterioro en el caso de que existan indicios de pérdida de valor, con la finalidad de ajustar su valor neto contable a su valor de uso cuando éste sea inferior.

El Grupo utiliza tanto fuentes de información internas como externas para evaluar posibles indicios de deterioro. Entre las fuentes externas se consideran disminuciones del valor de mercado más allá del paso del tiempo o uso normal o posibles cambios futuros adversos en el entorno legal, económico o tecnológico que pudiera poner de manifiesto una pérdida del valor recuperable de sus activos. Por su parte, internamente el Grupo evalúa si se ha producido un deterioro físico u obsolescencia, de los activos, si la propia situación futura puede llegar a producir un cambio en el uso esperado del activo, por ejemplo si se espera que el activo vaya a estar ocioso durante un periodo de tiempo significativo o por la existencia de planes de reestructuración o si se detecta que el rendimiento del activo es peor de lo esperado.

Para determinar el valor recuperable de los activos sometidos a test de deterioro, se estima el valor actual de los flujos netos de caja originados por las Unidades Generadoras de Efectivo (UGE) a los que se asocian los mismos, exceptuando aquellos flujos relacionados con pagos o cobros de operaciones de financiación y los pagos por el impuesto sobre los beneficios, así como aquéllos que se deriven de mejoras o reformas futuras previstas para los activos de las citadas unidades generadoras de efectivo. Para actualizar los flujos de efectivo se utiliza una tasa de descuento antes de impuestos que incluye las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos de cada unidad generadora de efectivo.

Los flujos de caja estimados se obtienen de las proyecciones realizadas por la Dirección de cada una de las UGE que en general utilizan periodos de cinco años, excepto cuando las características del negocio aconsejan periodos superiores y que incluyen tasas de crecimiento apoyadas en los diferentes planes de negocio aprobados, cuya revisión se realiza periódicamente, considerándose, generalmente, tasas de crecimiento cero para aquellos períodos que se sitúen más allá de los ejercicios proyectados en los citados planes. Adicionalmente, hay que indicar que se realizan

análisis de sensibilidad en relación con los crecimientos de ingresos, márgenes de explotación y tasas de descuento, con el fin de prever el impacto de futuros cambios en estas variables.

Los flujos de las UGE situadas en el extranjero se calculan en la moneda funcional de dichas unidades generadoras de efectivo y se actualizan mediante tasas de descuento que toman en consideración las primas de riesgo correspondientes a cada moneda. El valor actual de los flujos netos así obtenidos se convierte al tipo de cambio de cierre correspondiente a cada moneda.

Los deterioros de valor reconocidos en ejercicios anteriores, de activos distintos al fondo de comercio, pueden ser objeto de reversión en el caso de que las estimaciones utilizadas en los test de deterioro muestren una recuperación de su valor. El valor neto contable de los activos que recuperan su valor no excede en ningún caso al que se hubiese obtenido de no haberse producido los deterioros en ejercicios anteriores.

Los deterioros o reversiones de deterioro de los activos se imputan a resultados en el epígrafe “Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado”.

f) Arrendamientos

Grupo como arrendatario

El Grupo aplica un único modelo de reconocimiento y valoración para todos los arrendamientos en los que opera como arrendatario, excepto para los activos de bajo valor y los arrendamientos a corto plazo.

- Derechos de uso

El Grupo reconoce los derechos de uso al inicio del arrendamiento. Es decir, la fecha en que el activo subyacente está disponible para su uso. Los derechos de uso se valoran al coste, menos la amortización acumulada y pérdidas por deterioro, y se ajustan por cualquier cambio en la valoración de los pasivos por arrendamiento asociados. El coste inicial de los derechos de uso incluye el importe de los pasivos por arrendamiento reconocidos, los costes directos iniciales y los pagos por arrendamiento realizados antes de la fecha de comienzo del arrendamiento. Los incentivos recibidos se descuentan del coste inicial.

Los derechos de uso se amortizan linealmente por el menor de la vida útil estimada y el plazo del arrendamiento. Sin embargo, si el Grupo estima que es razonablemente cierto obtener la propiedad del activo arrendado al final del plazo del arrendamiento o ejercitar la opción de compra, los derechos de uso se amortizarían en función de la vida útil del activo. Los derechos de uso están sujetos al análisis del deterioro.

Los contratos de arrendamiento del Grupo no incluyen obligaciones de desmantelamiento u obligaciones de restauración.

- Pasivos por arrendamiento

Al inicio del arrendamiento, el Grupo reconoce los pasivos por arrendamiento por el valor actual de los pagos por arrendamiento que se realizarán durante el plazo del arrendamiento. Los pagos por arrendamiento incluyen pagos fijos (incluidos los pagos que contractualmente se podrían calificar como variables, pero que en esencia son fijos) menos los incentivos por arrendamiento, pagos variables que dependen de un índice o un tipo y los importes que se espera que se paguen en concepto de garantías de valor residual. Los pagos por arrendamiento variables que no dependen de un índice o una tasa se reconocen como gastos del período en el que se produce el evento o condición que desencadena el pago. Cuando se calcula el valor actual de los pagos por arrendamiento, el Grupo utiliza el tipo de interés incremental a fecha de inicio del arrendamiento si el tipo de interés implícito en el arrendamiento no puede determinarse fácilmente. Después de la fecha de inicio, el importe de los pasivos por arrendamiento se incrementa para reflejar la acumulación

de intereses y se reduce por los pagos por arrendamiento realizados. Además, se valorará nuevamente el pasivo por arrendamiento si se realiza una modificación, un cambio en el plazo del arrendamiento, un cambio en los pagos por arrendamiento fijo en esencia o un cambio en la evaluación para comprar el activo subyacente. El pasivo también se incrementa si se produce un cambio en los pagos por arrendamiento futuros procedente de un cambio en el índice o una tasa usados para determinar esos pagos.

- Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

El Grupo aplica la exención de reconocimiento del arrendamiento de corto plazo a aquellos arrendamientos que tienen un plazo del arrendamiento de 12 meses o menos a partir de la fecha de inicio y no tienen opción 13 de compra. También aplica la exención de reconocimiento de activos de bajo valor a los arrendamientos de equipos de oficina que se consideran de bajo valor. Los pagos por arrendamientos en arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor se reconocen como gastos lineales durante el plazo del arrendamiento.

- Juicios aplicados en la determinación del plazo del arrendamiento de los contratos con opción de renovación

El Grupo determina el plazo del arrendamiento como el plazo no cancelable de un arrendamiento, al que se añaden los períodos opcionales de prorrogar el arrendamiento, si es razonablemente cierto que esa opción se ejerza. También se incluyen los períodos cubiertos por la opción de rescindir el arrendamiento, si es razonablemente cierto que no se ejercerá esa opción.

El Grupo tiene la opción, en virtud de algunos de sus contratos, de arrendar los activos por plazos adicionales. El Grupo evalúa si es razonablemente cierto ejercer la opción de renovar. Es decir, considera todos los factores pertinentes que crean un incentivo económico para renovar. Después de la fecha de inicio, el Grupo reevalúa el plazo del arrendamiento si hay un evento significativo o un cambio en las circunstancias que esté bajo su control y afecte a su capacidad para ejercer, o no ejercer, la opción de renovación.

Grupo como arrendador operativo

Si el contrato no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, el arrendamiento se clasifica como operativo. El ingreso que genera el contrato se contabiliza linealmente durante el contrato y se incluye como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias en la medida que tiene una naturaleza operativa. Los costes directos que se incurren en la firma de un contrato de arrendamiento se incorporan como un mayor valor del activo arrendado y se amortizan durante el periodo de arrendamiento con el mismo criterio que los ingresos. Los pagos contingentes se reconocen como ingresos en el periodo que se devengan.

g) Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación

Criterio general

La participación en negocios conjuntos y asociadas se valora inicialmente al coste de adquisición y, posteriormente, se actualiza en la cuantía de la participación con los resultados generados por dichas sociedades que no son distribuidos mediante dividendos. Asimismo, se ajusta el valor de la participación para reflejar la proporción de aquellos cambios en el patrimonio neto de estas sociedades que no se han reconocido en sus resultados. Entre estos cabe destacar las diferencias de conversión y los ajustes originados por los cambios en el valor razonable de derivados financieros de cobertura de flujos de caja adquiridos por las propias empresas.

Se realizan las correcciones valorativas necesarias siempre y cuando haya indicios de deterioro que puedan poner de manifiesto una disminución del valor en libros de la inversión, para ello se utilizan tanto fuentes internas como externas.

Transacciones entre entidades bajo control común

En la elaboración de los presentes estados financieros consolidados y notas explicativas, se ha considerado que la exención a la aplicación del criterio general en las combinaciones de negocios bajo control común detallada en la Nota 3.a también resulta de aplicación en aquellas transacciones realizadas entre inversores bajo control común por medio del cual una de las partes adquiere a la otra una participación que otorga control conjunto o influencia significativa sobre una entidad o negocio. De esta forma, las participaciones adquiridas se registran en el balance consolidado manteniendo los valores preexistentes por los que se encontraban registrados en los estados financieros consolidados del Grupo FCC. Cualquier diferencia que se ponga de manifiesto entre el importe de la adquisición y el valor preexistente de la participación se registra en el epígrafe “Ganancias acumuladas y otras reservas” del balance consolidado.

h) Activos financieros

Los activos financieros se registran inicialmente a valor razonable que en general coincide con su coste de adquisición, ajustado por los costes de la operación directamente atribuibles a la misma, excepto en el caso de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados que se imputan a resultados del ejercicio.

Todas las adquisiciones y ventas de activos financieros se registran a la fecha de contratación de la operación.

El Grupo gestiona la totalidad de sus activos financieros con el fin de obtener sus flujos de efectivo contractuales, por lo que los valora de acuerdo con el método del coste amortizado, es decir, coste inicial menos cobros del principal más rendimientos devengados en función de su tipo de interés efectivo pendientes de cobro, ajustado por cualquier pérdida por deterioro esperada. El tipo de interés efectivo consiste en la tasa que iguala el coste inicial a la totalidad de los flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de la vida remanente de la inversión.

En los activos que se valoran al coste amortizado, se registra una pérdida por deterioro si en la fecha de cierre de los estados financieros se determina que se incurrirá en pérdidas crediticias a lo largo de toda su vida. Es decir, las pérdidas por deterioro se registran inmediatamente cuando existe riesgo de crédito. Se entiende por riesgo de crédito el riesgo de que una de las partes del instrumento financiero pueda causar una pérdida financiera a la otra parte si incumple una obligación.

El grupo también adquiere activos financieros que valora a su valor razonable, determinando la diferencia ente este valor y lo realmente pagado con cambios en el patrimonio neto.

Las cuentas por cobrar de deudores comerciales propias del tráfico habitual del Grupo dado que su vencimiento es inferior a los doce meses se registran por su valor nominal corregido por las pérdidas crediticias esperadas a lo largo de su vida.

i) Existencias

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

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

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. Al fin del ejercicio se transfiere de “Promociones en curso” a “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 con su financiación siempre que se cumplan las condiciones necesarias para ello.

Las sociedades del Grupo siguen el criterio de transferir de “Promociones en curso de ciclo largo” a “Promociones en curso de ciclo corto” los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones para las que la fecha prevista de terminación de la construcción no supere los 12 meses.

El coste de los terrenos y solares, de las obras en curso y de las promociones terminadas se reduce a su valor neto de realización registrando, en su caso, la pérdida por deterioro correspondiente de acuerdo con tasaciones realizadas por terceros independientes. En la nota 12 se citan los principales métodos utilizados por estos expertos para determinar el valor razonable.

El valor en libros de las existencias del Grupo se ha corregido mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su valoración al 31 de diciembre de 2022, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros.

A 31 de diciembre de 2022, se ha determinado el valor razonable de los activos aplicando la metodología RICS a la cartera de activos residenciales.

El método residual dinámico 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 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 del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas.

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

j) Moneda extranjera

j.1) Diferencias de conversión

La conversión a euros de los estados financieros de las sociedades extranjeras expresadas en otra moneda distinta al euro se ha realizado, en general, según el tipo de cambio de cierre a excepción de:

- Capital y reservas que se han convertido a los tipos de cambio históricos.
- Las partidas de la cuenta de resultados de las sociedades extranjeras que se han convertido aplicando los tipos de cambio medios del período.

Las diferencias de conversión de las sociedades extranjeras del perímetro de consolidación, generadas por aplicación del método del tipo de cambio de cierre, se incluyen en el patrimonio neto del balance consolidado adjunto, tal como se muestra en el estado de cambios en el patrimonio neto adjunto.

j.2) Diferencias de cambio

Los saldos de las cuentas a cobrar y a pagar en moneda extranjera se valoran en euros mediante la aplicación de los tipos de cambio en vigor a la fecha del balance consolidado, imputándose las diferencias que se generan a resultados, salvo en lo relativo a los anticipos, al considerarse partidas no monetarias, se mantienen convertidas al tipo de cambio que existía en el momento de la transacción:

Las diferencias que se producen como consecuencia de las fluctuaciones en los tipos de cambio entre el momento del cobro o pago y la fecha en que se realizaron las operaciones o se actualizó su valor, se imputan a los resultados del ejercicio.

Por otra parte, aquellas diferencias de cambio que se produzcan en relación a la financiación de inversiones en sociedades extranjeras, nominadas tanto la inversión como la financiación en la misma divisa, se reconocen directamente en el patrimonio neto como diferencias de conversión que compensan el efecto de la diferencia de conversión a euros de la sociedad extranjera.

k) Instrumentos de patrimonio

Los instrumentos de patrimonio o de capital se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión.

Las acciones propias adquiridas por la Sociedad Dominante u otras sociedades del Grupo se registran por el valor de la contraprestación entregada, directamente como menor valor del patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propios, se reconocen directamente en el patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

i) Subvenciones

Las subvenciones se contabilizan en función de su naturaleza.

l.1) Subvenciones de capital

Las subvenciones de capital son aquellas que implican la adquisición o construcción de activos. Se valoran por el importe recibido o el valor razonable del bien concedido y se registran como ingreso diferido en el pasivo del balance consolidado adjunto, imputándose a resultados conforme se amortiza el activo o activos con los que se relacionan.

l.2) Subvenciones de explotación

Las subvenciones de explotación son aquellas distintas a las anteriores que no se relacionan directamente con un activo o conjunto de activos. Se consideran ingresos de explotación por el importe recibido en el momento de su concesión, excepto si se conceden para financiar gastos específicos, en cuyo caso su imputación a resultados se realizará a medida que se devenguen dichos gastos.

m) Provisiones

Las sociedades del Grupo reconocen provisiones en el pasivo del balance consolidado adjunto por aquellas obligaciones presentes, surgidas a raíz de sucesos pasados, al vencimiento de las cuales y para cancelarlas las empresas consideran probable que se producirá una salida de recursos económicos.

Su dotación se efectúa al nacimiento de la obligación correspondiente y el importe reconocido es la mejor estimación a la fecha de los estados financieros adjuntos del valor actual del desembolso futuro necesario para cancelar la obligación, impactando en los resultados financieros la variación del ejercicio correspondiente a la actualización financiera.

Las provisiones por desmantelamiento, retiro o rehabilitación y las de naturaleza medioambiental se reconocen incrementando el valor del activo afecto por el valor actual de aquellos gastos en los que se incurrirán en el momento en que finalice la explotación del activo. El efecto en resultados se produce al amortizar dicho activo de acuerdo con lo indicado en apartados anteriores de la presente nota y por la actualización financiera comentada en el párrafo anterior.

Asimismo, algunas sociedades del Grupo dotan provisiones por costes de reestructuración cuando existe un plan formal detallado para dicha reestructuración que haya sido comunicado a las partes afectadas. A 31 de diciembre de 2022 y 2021 no se han registrado pasivos por importe relevante por este concepto.

Su clasificación como corrientes o no corrientes en el balance consolidado adjunto se realiza en función del periodo de tiempo estimado para el vencimiento de la obligación que cubren, siendo no corrientes las que tienen un vencimiento estimado superior al ciclo medio de la actividad que ha originado la provisión.

n) Pasivos financieros

Los pasivos financieros se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles y se clasifican como corrientes o no corrientes en función del ciclo de explotación de los activos que se financian. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

Los gastos financieros se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

Las deudas con entidades de crédito y los otros pasivos financieros corrientes y no corrientes se clasifican en función de los vencimientos a la fecha del balance, considerando corrientes aquellas deudas cuyo vencimiento tiene lugar en los 12 meses siguientes al cierre de cuentas y no corrientes las que superan dicho periodo.

o) Impuesto sobre beneficios

El gasto por el impuesto sobre beneficios se determina a partir del beneficio consolidado antes de impuestos, aumentado o disminuido por las diferencias permanentes entre la base imponible del citado impuesto y el resultado contable. A dicho resultado contable ajustado se le aplica el tipo impositivo que corresponde según la legislación que le resulta aplicable a cada sociedad y se minoran en las bonificaciones y deducciones devengadas durante el ejercicio, añadiendo a su vez aquellas diferencias, positivas o negativas, entre la estimación del impuesto realizada para el cierre de cuentas del ejercicio anterior y la posterior liquidación del impuesto en el momento del pago.

Las diferencias temporales entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, así como las diferencias entre el valor contable reconocido en el balance consolidado de activos y pasivos y su correspondiente valor a efectos fiscales, dan lugar a impuestos diferidos que se reconocen como activos o pasivos no corrientes,

calculados a los tipos impositivos que se espera aplicar en los ejercicios en los que previsiblemente revertirán sin realizar en ningún caso la actualización financiera.

El Grupo activa los impuestos diferidos de activo correspondientes a las diferencias temporales y bases imponibles negativas pendientes de compensar, salvo en los casos en que existen dudas razonables sobre su recuperación futura.

p) Ingresos y gastos de explotación

Los ingresos se reconocen cuando se transfiere al cliente el control del bien o servicio, en general, únicamente cuando existe aprobación por parte del cliente aplicando un método homogéneo a contratos de características similares. Los ingresos se valoran por el importe esperado de la contraprestación que se va a recibir que pueda ser estimada con fiabilidad y que se espera no vayan a revertir en el futuro. El Grupo analizando su cartera de contratos ha concluido que, salvo en casos muy concretos, no existe más de una obligación de desempeño en los contratos que lleva a cabo, puesto que o bien se prestan servicios de integración de las diferentes actividades que se realizan, o bien porque estos están altamente interrelacionados.

En cuanto a las contraprestaciones variables, que no son frecuentes en la actividad del Grupo, sólo se reconoce un ingreso por el valor que sea altamente probable que no sufra reversión significativa cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre sobre la misma. Asimismo, en el caso que los contratos incluyan cláusulas de revisión de precios, se registran los ingresos que representen la mejor estimación del importe que se cobrará en el futuro y bajo los mismos criterios de probabilidad mencionados para la contraprestación variable.

Tanto en la actividad de venta de suelos, como en la de promoción inmobiliaria, los ingresos únicamente se reconocen cuando los bienes se han entregado y se ha transferido su propiedad al cliente, al tratarse de obligaciones de desempeño que se satisfacen en un momento concreto del tiempo. Por su parte, los gastos se imputan en función del criterio del devengo, esto es, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos derivados de la actividad patrimonial, en la que el Grupo actúa como arrendador, se registran a lo largo del tiempo, 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.

También se reconocen como resultado de explotación los producidos en las enajenaciones de participaciones en sociedades dependientes cuando suponga la pérdida de control sobre las mismas. Asimismo, tal como se indica en el apartado a) de esta misma nota, referida a las combinaciones de negocios realizadas por etapas, igualmente se reconoce como resultado de explotación la diferencia entre el valor razonable en la fecha de toma de control de la participación anterior y el valor en libros de la misma.

q) Transacciones entre partes vinculadas

El Grupo realiza todas sus operaciones entre partes vinculadas a valores de mercado.

En la nota 22 se detallan las principales operaciones con accionistas significativos de la Sociedad Dominante, con administradores y altos directivos, entre sociedades o entidades del Grupo y con sociedades participadas por accionistas del Grupo.

r) Estado de flujos de efectivo consolidado

El Grupo FCC Real Estate elabora su estado de flujos de efectivo de acuerdo con la NIC 7 “Estado de flujos de efectivo” de acuerdo con el método indirecto, utilizando las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo son las entradas y salidas de efectivo y equivalentes al efectivo.

- Actividades de explotación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación. Entre los flujos de efectivo de explotación cabe destacar el epígrafe “Ajustes del resultado” que incluye, fundamentalmente conceptos que están incluidos en el Resultado Antes de Impuestos pero no tienen impacto en la variación de efectivo, así como partidas que ya están recogidas en otros epígrafes del Estado de Flujos de Efectivo de acuerdo con su naturaleza.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en el efectivo y los equivalentes al efectivo.
- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por parte de la entidad.

A efectos de la elaboración de los estados de flujos de efectivo consolidados, se ha considerado como “efectivo y equivalentes de efectivo” la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

s) Estimaciones realizadas

En los estados financieros consolidados del Grupo correspondientes a los ejercicios 2022 y 2021 se han realizado estimaciones para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- Las pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 6 y 7).
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos (nota 19).
- El importe de determinadas provisiones y, en particular, las relacionadas con reclamaciones y litigios (nota 16).
- La vida útil de los activos materiales (nota 6).
- La determinación del importe recuperable de las existencias (nota 12).

Para la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo, se han tomado como base las valoraciones realizadas por expertos independientes ajenos al Grupo a 31 de diciembre de 2022.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible a la fecha de formulación de estos estados financieros consolidados sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas anuales futuras.

4. VARIACIONES DEL PERIMETRO DE CONSOLIDACIÓN

a) Combinaciones de negocios

En el ejercicio 2022 se incorpora al perímetro de consolidación de FCyC la sociedad británica FCC REAL ESTATE UK, que ha sido fundada con un capital de 1 libra esterlina. Durante este ejercicio no se han producido más variaciones.

En el mes de octubre de 2021, FCyC, S.A., adquirió una participación de la sociedad Realia Business, S.A., representativa del 13,12% del capital social, adicional al 37,40% que ostentaba previamente. La citada participación se adquirió a Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. por un importe de 83.940.760 euros, que se registró en el epígrafe “Pagos por inversiones” del Estado de Flujos de Efectivo adjunto. Como consecuencia de la citada

operación, el Grupo FCC pasó a ostentar el control de la citada sociedad registrándose en la combinación de negocios, un resultado de explotación positivo por importe de 241.700.681 euros al ser el importe de la contraprestación pagada inferior al valor razonable de los activos adquiridos. Asimismo, registró un resultado negativo de 58.158.358 euros en el epígrafe “Resultado de entidades valoradas por el método de la participación”, como consecuencia de la puesta a valor razonable de la participación que la citada compañía ostentaba anteriormente a la toma de control.

Por otra parte, en el mes de octubre de 2021 se incorporó la sociedad Jezzine Uno, S.L.U., sociedad dedicada al alquiler de inmuebles comerciales. Esta operación se ha realizado mediante una ampliación de capital no dineraria en FCyC, S.A., íntegramente suscrita por Soimob Inmobiliaria Española, S.A., sociedad filial de Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. En consecuencia, Soimob Inmobiliaria Española, S.A. pasó a tener el 19,97% del capital social de FCyC, S.A.

A continuación, se detalla la composición de los balances incorporados por las combinaciones de negocios anteriormente mencionadas:

Ejercicio 2021	Grupo Realia Business	Jezzine Uno, S.L.U.
Activo no corriente	1.651.725.448	608.858.713
Inmovilizado intangible	77.000	-
Inmovilizado material	2.102.000	2.000
Inversiones inmobiliarias	1.470.575.000	600.403.713
Inversiones contabilizadas aplicando el método	59.941.018	-
Activos financieros no corrientes	9.526.000	5.263.000
Activos por impuestos diferidos	109.504.430	3.190.000
Activo corriente	465.915.527	13.215.000
Existencias	334.828.183	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	16.667.616	305.000
Otros activos financieros corrientes	21.060.000	-
Otros activos corrientes	4.796.000	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	88.563.728	12.910.000
Total activo	2.117.640.975	622.073.713
Patrimonio Neto	1.359.256.173	212.695.535
Pasivo no corriente	711.927.578	381.551.178
Subvenciones	-	-
Provisiones no corrientes	12.019.000	-
Pasivos financieros no corrientes	515.937.000	320.950.000
Pasivos por impuestos diferidos	183.971.578	60.601.178
Otros pasivos no corrientes	-	-
Pasivo corriente	46.457.224	28.127.000
Provisiones corrientes	293.000	-
Pasivos financieros corrientes	5.312.000	18.310.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	40.852.224	9.817.000
Total pasivo y patrimonio neto	2.117.640.975	622.373.713

Como consecuencia de las citadas combinaciones de negocios se ha procedido a determinar el valor razonable de los activos adquiridos. El cuadro siguiente muestra los importes asignados a activos y pasivos para reflejar su valor razonable en la fecha de toma de control:

Ejercicio 2021	Grupo Realia Business	Jezzine Uno, S.L.U.
Inversiones Inmobiliarias	-	241.204.713
Existencias	28.000.000	-
Total asignaciones al activo	28.000.000	241.204.713
Pasivo no corriente (pasivos por impuestos diferidos)	7.000.000	60.301.178
Total asignaciones al pasivo	7.000.000	60.301.178
Total asignaciones netas	21.000.000	180.903.535

A continuación, se facilita la conciliación entre la contraprestación transferida en cada una de las anteriores combinaciones de negocios, el importe de los intereses minoritarios reconocidos y el valor razonable de los activos netos adquiridos:

Ejercicio 2021	Grupo Realia Bussines	Jezzine Uno SL
Importe de la Adquisición	83.940.760	212.695.535
Valor razonable intereses minoritarios adquiridos	547.444.867	-
Valor razonable participación anterior	236.602.670	-
(Valor razonable activos netos)	(1.109.688.978)	(212.695.535)
Diferencia negativa de Consolidación	(241.700.681)	-

Las combinaciones de negocios anteriormente relacionadas han aportado los ingresos ordinarios y resultados a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta siguientes:

2021	Grupo Realia Business	Jezzine Uno, S.L.U.
Importe neto de la cifra de negocios	39.899.000	6.284.000
Otros ingresos	3.005.203	350.000
Resultado de Explotación	27.658.947	6.176.000
Resultado antes de impuestos de operaciones continuadas	26.081.328	5.450.000
Resultado atribuido a la sociedad dominante	7.632.343	3.271.267
Intereses minoritarios	13.010.985	816.233

De haber consolidado las anteriores sociedades desde 1 de enero de 2021, los ingresos ordinarios y resultados que habrían aportado hubiesen sido los siguientes:

2021	Grupo Realia Business	Jezzine Uno, S.L.U.
Importe neto de la cifra de negocios	161.815.000	37.742.945
Otros ingresos	18.260.200	2.290.514
Resultado de Explotación	67.676.130	28.292.116
Resultado antes de impuestos de operaciones continuadas	93.512.540	25.168.943
Resultado atribuido a la sociedad dominante	23.581.079	15.107.217
Intereses minoritarios	47.842.961	3.769.490

a) Otras variaciones del perímetro

Con fecha 17 de marzo de 2022 Realia Business, S.A. ejecuta el contrato privado de compraventa firmado en 2021 y adquiere las acciones de Nozar en la empresa Servicios Índice, S.A., de forma que se incrementa el porcentaje de participación en el consolidado de dicha empresa del 50,50% al 90,42%. Esta operación supone un decremento en el epígrafe de intereses minoritarios por importe de 1.639 miles de euros. La inversión realizada es de 1.700.000 euros.

El 21 de diciembre de 2021, el grupo Realia, a través de su filial Realia Patrimonio, S.L.U. adquirió una participación adicional del 37,11% de Hermanos Revilla, S.A. por un importe de 189.061 miles de euros, que se registra en el estado de flujos de efectivo adjunto dentro de la partida “Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio”. Con esta adquisición la participación del grupo Realia en la citada sociedad asciende, de forma directa e indirecta al 87,76%. Puesto que antes de la compra, el Grupo ya ostentaba el control de ambas participadas, la diferencia entre el precio de compra y el valor contable de los intereses minoritarios adquiridos generó una disminución de reservas de 2.946 miles de euros.

5. DISTRIBUCION DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022 formulada por los Administradores de la sociedad dominante FCyC, S.A. es la siguiente:

	Euros
Base de reparto:	
Resultado del ejercicio 2022 (beneficio)	29.223.463
Distribución:	
A Reservas voluntarias	26.301.117
A Reserva Legal	2.922.346

Durante el ejercicio 2022 la sociedad dominante no realizó ninguna distribución de dividendos.

6. INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento del inmovilizado material y de su correspondiente amortización acumulada a 31 de diciembre del ejercicio 2022 y 2021 es el siguiente:

	Euros					
	31/12/2021	Altas	Bajas	Variación del perímetro	Trasposos y otros	31/12/2022
Coste:						
Terrenos y construcciones	1.954.762				(1.534.000)	420.762
Otro inmovilizado material	4.543.254	74.018	(379.000)	-	-	4.238.272
	6.498.016	74.018	(379.000)	-	(1.534.000)	4.659.034
Amortización Acumulada:						
Construcciones	(442.964)	(5.000)	-	-	386.000	(61.964)
Otro inmovilizado material	(3.642.476)	(293.866)	329.000	-	-	(3.607.342)
	(4.085.440)	(298.866)	329.000	-	386.000	(3.669.306)
Deterioro de construcciones	(67.188)	-	1.000	-	-	(66.188)
	(67.188)	-	1.000	-	-	(66.188)
Neto	2.345.388	(224.848)	(49.000)	-	(1.148.000)	923.540

	Euros					
	31/12/2020	Altas	Bajas	Variación del perímetro	Trasposos y otros	31/12/2021
Coste:						
Terrenos y construcciones	340.762	-	-	1.614.000	-	1.954.762
Otro inmovilizado material	30.206	10.047	(34.001)	4.545.001	-	4.543.254
	370.968	10.047	(34.001)	6.159.001	-	6.498.016
Amortización Acumulada:						
Construcciones	(50.964)	(3.000)	-	(389.000)	-	(442.964)
Otro inmovilizado material	(9.058)	(44.417)	27.000	(3.616.001)	-	(3.642.476)
	(60.022)	(47.417)	27.000	(4.005.001)	-	(4.085.440)
Deterioro de construcciones	(14.187)	(3.000)	-	(50.000)	-	(67.188)
	(14.187)	(3.000)	-	(50.000)	-	(67.188)
Neto	296.759	(40.370)	(7.001)	2.104.000	-	2.345.388

En el ejercicio 2022 el importe negativo de 1.148.000 euros en el apartado de trasposos y otros, corresponde al cambio de afectación de las oficinas de la sociedad Hermanos Revilla, que al cambiar su sede a Camino de Santiago han pasado a considerarse inversiones inmobiliarias.

Tal y como se muestra en la nota 4, la variación del perímetro de ejercicio 2021 atiende a la toma de control del grupo Realía Business y de la sociedad Jezzine Uno, S.L.U.

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 existían elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, conforme al siguiente detalle:

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Construcciones	1.779.904	1.925.963
Maquinaria	43.000	-
Total	1.822.904	1.925.963

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material, estimándose que la cobertura existente al 31 de diciembre de 2022 es suficiente.

No existen compromisos de compra de elementos de inmovilizado material.

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Tal y como se establece en la nota 3.d, las inversiones inmobiliarias se valoran por su valor razonable de acuerdo con las valoraciones realizadas por expertos independientes.

En el caso de las valoraciones correspondientes al grupo Realia Business, la metodología para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se basa en los principios RICS que, fundamentalmente emplea el descuento de flujos de caja como método de valoración, que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, en un horizonte temporal de diez años y un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del periodo proyectado a una rentabilidad (“yield”) estimada. Los inmuebles se valoraron de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a cierre del ejercicio y la duración de los mismos. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

Las variables claves de dicho método son la determinación de los ingresos netos, la duración de los contratos de arrendamiento, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para descontar los flujos de caja.

Las variables clave utilizadas en las valoraciones realizadas mediante el método de descuento de flujos de caja son:

- Renta bruta actual: son las rentas contractuales de los contratos vivos a la fecha de la valoración, sin considerar bonificaciones, carencias y gastos no repercutidos.
- Renta neta actual: las rentas que genera cada inmueble a fecha de valoración deducidas bonificaciones y carencias y considerando los gastos no repercutibles de acuerdo a los contratos de arrendamiento y para los espacios vacíos.
- Estimación de la renta para los espacios vacíos y/o nuevos arrendamientos durante los años de duración del flujo de caja.
- Exit Yield: tasa de rentabilidad exigida al final del periodo de valoración por la venta del activo. Al término del periodo de descuento es necesario determinar un valor de salida de la propiedad. En ese momento no es posible volver a aplicar una metodología de descuento de flujos de caja y resulta necesario calcular dicho valor de venta según una rentabilidad de salida basada en la renta que está generando el inmueble en el momento de su venta, siempre que la proyección de flujo de caja entienda una renta estabilizada que podemos capitalizar a perpetuidad.
- TIR: es la tasa de interés o rentabilidad que ofrece una inversión, el valor de la tasa de descuento que hace que el VAN sea igual a cero, para un proyecto de inversión dado.
- ERV: Renta de mercado del activo a fecha de valoración.

En el caso de las inversiones inmobiliarias de Jezzine Uno, S.L.U., dadas las características del contrato que incluyen un periodo de obtención de rentas asegurado hasta el ejercicio 2037, momento en que el arrendatario tiene la opción de recomprar a valor razonable, el método de valoración utilizado ha sido el de descuento de los flujos de caja. El descuento de flujos de caja (“DFC”) es un método aceptado de forma general por los expertos en valoración tanto desde un punto de vista teórico como práctico, como el método que mejor incorpora al resultado de la valoración todos los factores que afectan al valor de un negocio, considerando la empresa como un auténtico proyecto de inversión.

Esta metodología tiene en cuenta el resultado de la actividad operativa, así como la política de inversiones y capital circulante para calcular la capacidad futura de generación de flujos de caja de los activos vinculados al negocio, que son descontados a la fecha de valoración para obtener el valor actual del negocio.

Para la determinación del valor razonable se han considerado la suma de los dos componentes siguientes:

- Flujos de caja estimados durante la duración del contrato hasta su finalización en el año 2037: Para su cálculo se ha estimado el importe de las rentas que se prevé obtener, incluyendo los gastos repercutibles al arrendatario según el contrato (IBI, gastos de comunidad y otras tasas), deduciendo los costes operativos incurridos para la administración de los inmuebles y los impuestos operativos correspondientes. Los flujos de caja obtenidos se actualizan en función de la inflación esperada.
- Valor de desinversión: Se ha estimado un valor de salida de la propiedad a la fecha de finalización del periodo de arrendamiento. En ese momento no es posible volver a aplicar una metodología de descuento de flujos de caja y resulta necesario calcular dicho valor de venta según una rentabilidad de salida (exit yield) basada en la renta de mercado que se ha previsto que podrían estar generando los inmuebles en el momento de su venta y que se puede capitalizar a perpetuidad. La renta de mercado en 2037 se ha determinado a partir de un análisis de la posible renta de mercado de los locales, asumiendo que la misma variará anualmente hasta el año 2037 de acuerdo con las tasas de inflación anuales previstas a futuro. A efectos de determinar la renta neta capitalizable a perpetuidad se ha deducido el importe total de los gastos asociados a los activos previsto en el año 2037 (ya no repercutibles en un contexto de venta en el mercado). Así mismo se ha supuesto la necesidad de acometer inversiones menores para la adecuación de los activos de cara a su venta en el mercado, estimando además los costes de comercialización que se incurrirían en su venta. Al importe de plusvalía así obtenido se le ha deducido el correspondiente efecto impositivo.

Las variables clave utilizadas en la valoración anterior son las siguientes:

- Importe de las rentas netas durante el contrato de arrendamiento calculados como se ha explicado anteriormente.
- Tasa de descuento: Se ha utilizado el WACC calculado tomando como componentes los correspondientes al mercado en el que opera y su estructura de deuda.
- Exit yield: Tasa de rentabilidad exigida al finalizar el contrato de arrendamiento por la venta de los activos.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a 2.120.293.713 euros, a 31 de diciembre de 2021, este valor era de 2.069.186.713 euros.

A continuación, se presenta un análisis de sensibilidad en relación con las principales variables que afectan a la valoración a valor razonable de las existencias inmobiliarias del grupo Realia Business.

El efecto de la variación en las tasas de rentabilidad exigida (Exit yield), calculadas como renta sobre el valor de mercado de los activos, en términos “Net Asset Value”, en el activo consolidado y en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias en explotación, sería el siguiente (expresado en miles de euros) en los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	2022	
	Activo	Resultado consolidado del ejercicio
Aumento de 25 puntos básicos	(46.385)	(34.789)
Disminución de 25 puntos básicos	51.095	38.321

	2021	
	Activo	Resultado consolidado del ejercicio
Aumento de 25 puntos básicos	(47.305)	(35.479)
Disminución de 25 puntos básicos	52.515	39.386

Adicionalmente, el análisis de sensibilidad de una variación en el 10% en la ERV (renta de mercado del activo a fecha de valoración, en miles de euros) tanto en 2022 como en 2021 sería el siguiente:

	2022	
	Activo	Resultado consolidado del ejercicio
Aumento de un 10%	110.725	83.044
Disminución de un 10%	(112.175)	(84.131)

	2021	
	Activo	Resultado consolidado del ejercicio
Aumento de un 10%	113.315	84.986
Disminución de un 10%	(111.470)	(83.603)

Por último, el análisis de sensibilidad de una variación de un cuarto de punto de la TIR sería el siguiente (expresado en miles de euros) en los dos ejercicios:

	2022	
	Activo	Resultado consolidado del ejercicio
Aumento de 25 puntos básicos	(28.970)	(21.728)
Disminución de 25 puntos básicos	26.730	20.048

	2021	
	Activo	Resultado consolidado del ejercicio
Aumento de 25 puntos básicos	(26.610)	(19.958)
Disminución de 25 puntos básicos	27.460	20.595

Por su parte, en el caso de las inversiones inmobiliarias de Jezzine Uno, S.L.U., a continuación, se facilita el análisis de sensibilidad de las principales variables que afectan a su valoración.

El impacto de una variación en el tipo de descuento utilizado para determinar el valor actual tanto de las rentas del contrato, como por su valor de desinversión (expresado en miles de euros) es el siguiente:

	2022	
	Activo	Resultado consolidado del ejercicio
Aumento de 25 puntos básicos	(12.490)	(9.368)
Disminución de 25 puntos básicos	12.866	9.650

	2021	
	Activo	Resultado consolidado del ejercicio
Aumento de 25 puntos básicos	(13.044)	(9.783)
Disminución de 25 puntos básicos	13.487	10.116

El impacto de una variación en el exit yield (expresado en miles de euros) es el siguiente:

	2022	
	Activo	Resultado consolidado del ejercicio
Aumento de 25 puntos básicos	(4.525)	(3.394)
Disminución de 25 puntos básicos	4.817	3.613

	2021	
	Activo	Resultado consolidado del ejercicio
Aumento de 25 puntos básicos	(5.535)	(4.151)
Disminución de 25 puntos básicos	5.904	4.428

Los movimientos que se han producido durante los ejercicios 2022 y 2021 en las inversiones inmobiliarias son los siguientes:

Saldo a 31.12.2020	-
Entradas	4.863.000
Salidas, bajas o reducciones	(23.260.000)
Variación Valor razonable	16.628.000
Variación del perímetro, traspasos y otros	2.070.955.713
Saldo a 31.12.2021	2.069.186.713
Entradas	21.599.000
Salidas, bajas o reducciones	(57.000)
Variación Valor razonable	22.179.000
Variación del perímetro, traspasos y otros	7.386.000
Saldo a 31.12.2022	2.120.293.713

Durante el ejercicio 2022 se han recogido dentro del apartado variación del valor razonable, los incrementos de valor por la puesta a valor razonable de las inversiones inmobiliarias tanto de Jezzine (10,7 millones de euros), como del Grupo Realía (9,8 millones de euros). En el apartado de Otros y Traspasos, se incluye el cambio de valor experimentado por el traspaso de inmovilizado del Grupo Realía al apartado de Inversiones inmobiliarias, y que se ha registrado por un importe de 6 millones de euros.

Como “Variación del perímetro” en el ejercicio 2021 cabe destacar los activos inmobiliarios incorporados por la toma de control de la sociedad Realía Business, S.A., por un importe de 1.470.575.000 euros y de la sociedad Jezzine Uno, S.L.U., sociedad dedicada al alquiler de inmuebles comerciales, por importe de 600.403.713 euros (nota 5).

Como “Entradas” significativas del ejercicio 2022 cabe destacar la activación de construcciones en curso destinadas a viviendas para alquiler en el Grupo Realía Business por importe de 21.599.000 euros.

Las entradas y salidas que han supuesto un movimiento de tesorería se registran en el estado de flujos de efectivo adjunto como “Pagos por inversiones” y “Cobros por desinversiones” de “Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias”, respectivamente.

En el ejercicio 2022 existen compromisos de adquisición de inversiones inmobiliarias por importe de 11.549 miles de euros. Al cierre del ejercicio 2021, el Grupo no tenía compromisos firmes de adquisición o construcción de inversiones inmobiliarias.

El desglose de las inversiones inmobiliarias por uso es el siguiente:

Valoración a valor razonable por usos	2022
Oficinas	1.753.169.713
Centros Comerciales	284.349.000
Otros activos	28.375.000
Residenciales	54.400.000
Total	2.120.293.713

Todas las inversiones inmobiliarias se encuentran ubicadas en territorio español, y el grado de ocupación de las mismas durante el año 2022 desglosado por sociedad es el siguiente:

Sociedad	2022	
	% Ocupación	Ubicación
Realia	92,03	España
Jezzine Uno	100,00	España

8. ARRENDAMIENTOS

Tal y como se establece en la nota 3, la totalidad de los contratos de arrendamiento en los que el Grupo actúa como arrendador se clasifican como operativos, puesto que no se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo.

En su posición como arrendador, el Grupo reconoce ingresos de explotación por importe 130.604.046 euros (20.657.838 euros a 31 de diciembre de 2021), según el siguiente desglose:

	2022	2021
Ingresos por arrendamiento	108.201.046	17.382.838
Ingresos por repercusión de gastos comunes	22.403.000	3.275.000
	130.604.046	20.657.838

La variación entre ambos ejercicios se debe principalmente a que la toma de control de Realia Business, S.A. y Jezzine Uno S.L. (nota 4) se realizó en el mes de octubre de 2021, y por ese motivo en ese ejercicio solo se recogen los gastos e ingresos de estas sociedades correspondientes a los meses de noviembre y diciembre.

Los bienes arrendados se registran en el epígrafe Inversiones inmobiliarias del balance consolidado adjunto. La tipología de las inversiones inmobiliarias es la siguiente:

	2022	2021
Oficinas y locales comerciales	1.509.154.000	1.468.782.000
Entidades bancarias	611.139.713	600.404.713
	2.120.293.713	2.069.186.713

A 31 de diciembre de 2022, el Grupo tiene contratado con los arrendatarios cuotas de arrendamiento mínimas por importe de 824.534.168 euros en el grupo Realia y en Jezzine Uno, S.L.U., 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, con los siguientes vencimientos:

	2022
Menos de un año	103.249.698
Entre dos y cinco años	265.578.792
Más de cinco años	455.705.678
	824.534.168

En 2021 los vencimientos eran los siguientes:

	2021
Menos de un año	101.592.945
Entre dos y cinco años	270.974.780
Más de cinco años	483.787.395
	856.355.120

9. INVERSIONES CONTABILIZADAS APLICANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

Figuran en este epígrafe el valor de las inversiones en sociedades contabilizadas por el método de la participación, así como los créditos no corrientes otorgados a las mismas.

El detalle por sociedades y las principales variaciones de este epígrafe al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	Euros				
	31/12/2021	Resultado del ejercicio	Variación del perímetro	Trasposos y otros	31/12/2022
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	46.953.500	2.585.000	-	(10.916.876)	38.621.624
Las Palmeras de Garrucha, S.L.	970.137	(14.939)	-	-	955.198
Empresas asociadas	47.923.637	2.570.061	-	(10.916.876)	39.576.822
MDM-Teide, S.A.	171.659	192.905	-	-	364.564
Teide-MDM Quadrat, S.A.	30.282	34.031	-	-	64.313
Negocios conjuntos	201.941	226.936	-	-	428.877
Total	48.125.578	2.796.997	-	(10.916.876)	40.005.699

	Euros				
	31/12/2020	Resultado del ejercicio	Variación del perímetro	Trasposos y otros	31/12/2021
Realia Business, S.A.	278.103.011	11.287.208	(284.394.816)	(4.995.403)	-
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	-	-	46.953.500	-	46.953.500
Las Palmeras de Garrucha, S.L.	972.419	(2.282)	-	-	970.137
Empresas asociadas	279.075.430	11.284.926	(237.441.316)	(4.995.403)	47.923.637
MDM-Teide, S.A.	160.177	(1.802)	-	13.284	171.659
Teide-MDM Quadrat, S.A.	59.053	(32.262)	-	3.491	30.282
Negocios conjuntos	219.230	(34.064)	-	16.775	201.941
Total	279.294.660	11.250.862	(237.441.316)	(4.978.628)	48.125.578

En 2022 se ha producido el traspaso del crédito no corriente que por 9.700.000 euros tenía concedido a As Cancelas, a créditos corrientes.

Los Anexos II y III recogen información adicional sobre las sociedades consolidadas por el método de la participación.

La disminución de 237.441.316 euros incluida en la variación del perímetro del ejercicio 2021 atiende a la toma de control del grupo Realia Bussines por parte de FCyC, pasando a consolidarse la sociedad anterior por el método de integración global (nota 4).

El grupo no tiene compromisos relevantes con terceros ni pasivos contingentes derivados de las inversiones

detalladas en este epígrafe.

10. CONTRATO DE GESTIÓN CONJUNTA (OPERACIONES CONJUNTAS)

En determinadas ocasiones, la actividad se realiza mediante la agrupación con una o varias empresas en régimen de Unión Temporal de Empresas en las que el Grupo FCC Real Estate ejerce el control juntamente con otros socios ajenos al grupo.

Los contratos gestionados mediante uniones temporales de empresas, cuentas en participación y otras entidades de características similares suponen para los socios partícipes compartir la responsabilidad solidaria sobre la actividad desarrollada.

Las principales masas patrimoniales del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias incorporadas al porcentaje de participación de las Uniones Temporales de Empresas en los ejercicios 2022 y 2021 se muestran a continuación:

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Importe neto de la cifra de negocios	1.085.036	260.488
Beneficio de explotación	(1.003.286)	(380.623)
Activos corrientes	9.404.411	9.991.506
<i>Existencias (Nota 12)</i>	<i>8.041.655</i>	<i>9.966.050</i>
<i>Otros activos corrientes</i>	<i>1.362.756</i>	<i>25.456</i>
Pasivos corrientes	86.757	125.063

En el Anexo IV se relacionan las Uniones temporales de Empresas indicando el porcentaje de participación en resultados.

11. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES Y OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

a) Activos financieros no corrientes

Los movimientos ocurridos en 2022 son los siguientes:

	31/12/2021	ALTAS	BAJAS	OTROS	31/12/2022
Instrum. de Patrimonio terceros ajenos grupo	14.939.739	111.470	(362.478)	4.540.000	19.228.731
Cdtos y otros activos financieros ajenos grupo	-	138.018.620	(8.805.966)	4.258.459	133.471.113
TOTAL	14.939.739	138.130.090	(9.168.444)	8.798.459	152.699.844

Los créditos y otros activos financieros ajenos al grupo recogen la compra de acciones de Metrovacesa por parte de FCyC, así como su variación de valoración a final del periodo.

El 23 de marzo de 2022 FCyC lanzó un Oferta Pública de acciones sobre el 24% del capital de Metrovacesa, ofreciendo como contraprestación 7,80 euros por acción. Posteriormente este importe fue ajustado a un precio final de 7,20 euros como consecuencia del reparto de dividendos que realizó esta empresa.

La operación fue aprobada por la CNMV, abriéndose un periodo de aceptación entre el 31 de mayo y el 14 de junio de 2022 para que acudieran los accionistas interesados en la operación. FCyC adquirió un total de 17.397.696 acciones (11,47% del capital de Metrovacesa), por las que desembolsó 125,5 millones de euros.

Posteriormente, FCyC ha acudido a Bolsa para seguir comprando acciones de esta sociedad y su valor está representado de acuerdo con la cotización oficial de las acciones a 31 de diciembre de 2022.

En diciembre de 2022, Metrovacesa procedió a repartir un dividendo entre sus accionistas, por el que se adjudicaron a FCYC, SA un total de 1.854.760 nuevas acciones, así como la cantidad de 8.805.965 euros en efectivo.

Respecto a los instrumentos de patrimonio de terceros ajenos al grupo incluyen tanto las fianzas y depósitos recibidos de clientes (14.768.731 euros), como los activos financieros por operaciones de derivados de cobertura de tipo de interés (4.540.000 euros).

b) Otros activos financieros corrientes

La totalidad de este epígrafe se corresponde con activos financieros valorados al coste amortizado siendo su detalle el siguiente:

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 22)	33.900.729	23.869.950
Otros activos financieros corrientes	7.738.633	1.401.877
Total	41.639.362	25.271.828

El epígrafe “Otros activos financieros corrientes” recoge, principalmente, depósitos y fianzas depositados frente a terceros con vencimiento inferior a un año.

12. EXISTENCIAS

El detalle de las existencias al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Comerciales	658.463.525	720.209.229
Productos en curso	185.934.422	174.168.739
Productos terminados	67.434.528	60.949.092
Resto existencias	232.706	-
Anticipos a proveedores	2.609.867	1.398.507
Deterioros	(156.456.259)	(160.090.965)
TOTAL EXISTENCIAS	758.218.789	796.634.602

Del total anterior, 8.041.655 euros (9.966.050 euros en 2021) corresponden a existencias procedentes de Uniones Temporales de Empresas (Nota 10).

El resto de existencias (232.706 euros) recoge el importe de los gastos activados por FCyC correspondientes al estudio de la urbanización y promoción de Vallcarca (Sitges, Barcelona).

Durante el ejercicio 2022 y 2021 el movimiento de los epígrafes “Comerciales”, “Promociones en curso” e “Inmuebles Terminados” es el siguiente:

a) Comerciales, productos en curso y productos terminados

Ejercicio 2022

	Euros						
Comerciales	720.209.229	22.813.340	(73.482.852)	(11.076.192)	-	-	658.463.525
Productos en curso	174.168.739	250.027.186	(229.579.280)	(8.682.223)	-	-	185.934.422
Productos terminados	60.949.092	20.254.480	(33.527.459)	19.758.415	-	-	67.434.528
Total	955.327.060	293.095.006	(336.589.591)	-	-	-	911.832.475

En relación con las adiciones por importe de 293.095.006 euros, los principales movimientos son los siguientes:

- Comerciales: La práctica totalidad de las adiciones se corresponde con adquisiciones de parcelas en Tres Cantos principalmente. También se han producido ventas de terrenos en las parcelas de la misma población
- Productos en curso: Corresponden a trabajos de ejecución de obra en promociones en curso, fundamentalmente subcontratados a FCC Construcción, S.A.
- Productos terminados: Corresponde a la finalización de diferentes promociones en FCyC y el Grupo Realía y representan el coste de las nuevas viviendas construidas.

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

- Comerciales: Se corresponden, fundamentalmente con la venta a terceros de parcelas situadas en Tres Cantos (Madrid).
- Productos en curso: Representan el valor de finalización de las nuevas promociones de viviendas construidas
- Productos terminados: Las bajas registradas por importe de 33.527.459 euros se corresponden, fundamentalmente, con la venta de activos ubicados en Tres Cantos (Madrid), Sevilla, San Joan Despí (Barcelona) y Madrid capital (Ensanche, Valdebebas y Arroyo Fresno).

Ejercicio 2021

	Euros					
	31/12/2020	Altas	Bajas	Trasposos	Variación del perímetro	31/12/2021
Comerciales	450.163.523	6.882.305	(29.191.661)	-	292.355.062	720.209.229
Productos en curso	106.219.481	40.778.860	(21.905.716)	-	49.076.114	174.168.739
Productos terminados	40.701.217	-	(33.503.126)	-	53.751.001	60.949.092
Total	597.084.221	47.661.165	(84.600.503)	-	395.182.177	955.327.060

En relación con las adiciones por importe de 47.661.165 euros, los principales movimientos son los siguientes:

- Comerciales: La práctica totalidad de las adiciones se corresponde con costes incurridos asociados a parcelas en Tres Cantos, El Bercial (Getafe) y Madrid.

- Promociones en curso: Corresponden a trabajos de ejecución de obra en promociones en curso, fundamentalmente subcontratados a FCC Construcción, S.A.

En relación con las bajas por importe de 84.600.503 euros (antes de considerar los deterioros aplicados), los principales movimientos son los siguientes:

- Comerciales: Las bajas registradas por importe agregado de 29.191.661 euros se corresponden, fundamentalmente con la venta a terceros de parcelas situadas en Tres Cantos (Madrid).
- Inmuebles terminados: Las bajas registradas por importe de 33.503.126 euros se corresponden, fundamentalmente, con la venta de activos ubicados en Tres Cantos (Madrid), Sevilla, San Joan Despi (Barcelona) y Madrid capital (Ensanche y Valdebebas).

El desglose del coste de las existencias comerciales, promociones en curso e inmuebles terminados, por comunidades autónomas, al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

31/12/2022				
Comunidad Autónoma	Comerciales	En curso	Terminados	Total
Madrid	337.594.769	46.535.674	27.482.326	411.612.769
Andalucía	55.550.829	-	9.329.185	64.880.014
Cataluña	99.668.265	101.204.054	2.957.041	203.829.360
País Vasco	1.523.303	-	6.888.016	8.411.319
Cantabria	8.105.563	-	-	8.105.563
Canarias	14.102.971	-	-	14.102.971
Castilla La Mancha	23.332.873	-	-	23.332.873
Castilla León	27.870.334	3.647.992	1.439.203	32.957.529
Com. Valenciana	36.478.016	3.600.000	320.000	40.398.016
Resto	54.236.602	30.946.702	19018757	104.202.061
Total	658.463.525	185.934.422	67.434.528	911.832.475

31/12/2021				
Comunidad Autónoma	Comerciales	En curso	Terminados	Total
Madrid	381.029.933	51.571.262	8.843.518	441.444.713
Andalucía	53.090.361	-	13.041.563	66.131.924
Cataluña	105.046.265	84.871.370	23.596.710	213.514.345
País Vasco	1.523.303	-	8.812.098	10.335.401
Cantabria	8.105.563	-	-	8.105.563
Canarias	20.357.578	-	-	20.357.578
Castilla La Mancha	23.299.873	-	-	23.299.873
Castilla León	27.401.334	3.647.992	1.438.203	32.487.529
Com. Valenciana	39.377.016	-	5.217.000	44.594.016
Resto	60.978.003	34.078.115	-	95.056.118
Total	720.209.229	174.168.739	60.949.092	955.327.060

Ninguno de los activos inmobiliarios tiene préstamos hipotecarios asociados.

b) Deterioros

El movimiento del deterioro de existencias durante los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	Euros					
	31/12/2021	Dotaciones	Aplicaciones	Variación del perímetro	Trasposos y otros	31/12/2022
Comerciales	94.806.673	11.411.449	(17.088.283)	-	2.145.703	91.275.542
Productos en curso	56.940.566	1.832.000	(1.449.526)	-	196.776	57.519.816
Productos terminados	8.343.726	2.492.757	(3.902.997)	-	727.415	7.660.901
Total	160.090.965	15.736.206	(22.440.806)	-	3.069.894	156.456.259

	Euros					
	31/12/2020	Dotaciones	Aplicaciones	Variación del perímetro	Trasposos y otros	31/12/2021
Comerciales	84.868.331	4.845.607	(2.479.609)	7.572.344	-	94.806.673
Productos en curso	56.593.451	543.000	(196.000)	115	-	56.940.566
Productos terminados	11.064.254	537.000	(3.257.528)	-	-	8.343.726
Total	152.526.036	5.925.607	(5.933.137)	7.572.459	-	160.090.965

Con el objeto de determinar si existe deterioro de valor, el Grupo ha procedido a estimar el valor razonable de los principales activos que conforman su cartera de existencias inmobiliarias a través de terceros independientes (TINSA, SAVILLS y GESVALT). Las valoraciones han sido realizadas siguiendo los criterios de RISC (Royal Institution of Chartered Surveyors). Se han aplicado los métodos Residual Dinámico, de comparación y de descuentos de flujos de caja como la mejor aproximación al valor. El método Residual Dinámico 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 razonable, 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, actualizado a fecha de cierre de los estados financieros consolidados adjuntos, 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 precios de venta y de construcción) y periodos de urbanización, construcción y comercialización conforme a las circunstancias propias de cada caso concreto.

Para las valoraciones realizadas por el experto independiente de inmuebles terminados el método de valoración usado es el de comparación directa con transacciones de mercado.

Estos valores razonables son extremadamente sensibles a situaciones de estrés o necesidades de hacer líquido el activo en un plazo menor al de la tasación. Durante el ejercicio 2022 no se han producido deterioros significativos en los activos inmobiliarios ya que existía holgura previa en las valoraciones de ejercicios anteriores.

Las hipótesis clave consideradas para realizar las valoraciones son:

- Plazos temporales que afectan a la obtención de licencias y comienzo de obras de urbanización y/o construcción.
- Rango de ventas: que afectan tanto a una horquilla de precios de venta, como al porcentaje y plazo de comercialización, y venta real y efectiva de los diferentes inmuebles.
- Tasas de descuento de los flujos de caja generados que recogen el riesgo y el valor del dinero en el tiempo.

13. DEUDORES COMERCIALES Y CUENTAS A COBRAR

El detalle del epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	9.727.758	7.439.309
Cientes, empresas del Grupo y asociadas (Nota 22)	140.000	56.000
Deudores varios	1.234.716	2.696.909
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 19)	843.848	694.824
Total deudores comerciales	11.946.322	10.887.042
Anticipo de clientes	(30.275.030)	(24.170.001)
Total saldo neto deudores comerciales	(18.328.708)	(13.282.959)

El epígrafe “Anticipos de Clientes” que se recoge en el pasivo del balance consolidado adjunto recoge fundamentalmente las cantidades recibidas en concepto de arras o entregas a cuenta por la compra de viviendas, locales, suelo o resto de las existencias.

14. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle del efectivo y otros activos líquidos equivalentes al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Tesorería	49.398.373	67.441.914
Total	49.398.373	67.441.914

El saldo recogido en tesorería corresponde a saldos en cuenta corriente al 31 de diciembre de 2022 que, en general, no tienen restricciones en cuanto a su disponibilidad, exceptuando cuentas bancarias vinculadas a diferentes promociones de viviendas que están en curso de edificación. Se trata de cuentas donde se recogen las cantidades totales entregadas por los compradores, a cuenta de la futura compra de viviendas (Nota 13). Los importes entregados

por los compradores se garantizan, en cumplimiento de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, modificada por la Ley 20/2015, de 14 de julio, haciéndoseles entrega de un aval o seguro por esas cantidades depositadas. El dinero de esas cuentas sólo puede ser utilizado para efectuar pagos directamente relacionados con la promoción y han de ser autorizados por la compañía aseguradora o emisora del aval.

Por su parte, el saldo registrado en el epígrafe correspondiente a las Uniones Temporales de Empresas asciende a 1.381.528 euros al 31 de diciembre de 2022 (508.396 euros al 31 de diciembre de 2021).

15. PATRIMONIO NETO

Con fecha 28 de octubre de 2021, el Socio Único, Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., aprobó un aumento del capital social de la Sociedad por importe de 11.131.548 euros mediante la emisión de 11.131.548 participaciones sociales de un euro de valor nominal. Estas nuevas participaciones se emiten con una prima de emisión total por importe de 201.563.987 euros. Esta ampliación de capital fue íntegramente suscrita por Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U. mediante la aportación no dineraria consistente en 13.263.153 participaciones sociales de Jezzine Uno, S.L.U., lo que representa una participación del 100% sobre el capital social de dicha sociedad (nota 4).

Con fecha 16 de noviembre de 2020, el Socio Único de FCyC, S.A. (anteriormente S.L. a cierre del ejercicio 2021), Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., aprobó un aumento del capital social de la Sociedad por importe de 16.175.374 euros mediante la emisión de 16.175.374 participaciones sociales de un euro de valor nominal. Estas nuevas participaciones se emiten con una prima de asunción total por importe de 267.141.156 euros. Esta ampliación de capital fue íntegramente suscrita por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. mediante la aportación no dineraria consistente en 303.336.756 acciones de Realía Business, S.A., lo que representa una participación del 37,40% sobre el capital social de dicha sociedad (Notas 4 y 7).

En diciembre de 2020 el Socio Único de FCyC, S.A. (anteriormente S.L. a cierre del ejercicio 2021), Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. realizó una aportación al patrimonio neto de aquella por importe de 98.913.993 euros.

a) Capital social

Al cierre del ejercicio 2022 y 2021 el capital social está constituido por 55.744.991 participaciones de un euro de valor nominal, con los mismos derechos políticos y económicos.

b) Ganancias acumuladas y otras reservas

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Reservas de la Sociedad Dominante	792.666.752	775.589.680
Aportación de socios	98.913.993	98.913.993
Reservas de consolidación	209.881.440	(6.379.765)
Total	1.101.462.185	868.123.908

b.1) Reservas de la Sociedad Dominante

La composición de las reservas de la Sociedad Dominante es la siguiente:

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Prima de emisión	778.070.315	778.070.315
Reserva legal	2.901.762	780.883
Otras reservas	11.694.675	(3.261.518)
Total	792.666.752	775.589.680

Prima de asunción

La Ley de Sociedades de Capital, permite expresamente la utilización del saldo de la prima de asunción para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo se podrá destinar a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles para este fin.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, la reserva legal no se encuentra íntegramente constituida.

Otras reservas

Reservas, para las que no existe ningún tipo de limitación o restricción sobre su disponibilidad, constituidas libremente mediante beneficios y plusvalías de la Sociedad Dominante una vez aplicada la distribución de dividendos y la dotación a reserva legal u otras reservas de carácter indisponible de acuerdo con la legislación vigente, o bien derivadas de pérdidas de ejercicios anteriores.

b.2) Reservas de consolidación

El desglose por sociedades de la reserva de consolidación a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Costa Verde Habitat, S.L.	(363.436)	(46.662)
Realia Business, S.A.	207.582.710	2.618.051
Jezzine Uno	4.086.750	-
Vela Borovica Konzern, d.o.o.	(8.610.555)	(8.610.555)
Total integración global	202.695.469	(6.039.166)
Realia Business, S.A.	7.562.916	-
Las Palmeras de Garrucha, S.L.	105.137	107.420
MDM-Teide, S.A.	(292.613)	(290.811)
Teide-MDM Quadrat, S.A.	(189.469)	(157.207)
Total método de la participación	7.185.971	(340.598)
Total	209.881.440	(6.379.764)

c) Ajustes por cambios de valor

En este epígrafe se registra las diferencias de conversión correspondientes a las sociedades cuya moneda funcional es

distinta del euro. El desglose por sociedades a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
FCyC	4.258.458	-
Vela Borovica Konzern, d.o.o.	102.547	78.822
Realia Bussiness, S.A.	5.704.824	60.343
MDM-Teide, S.A.	176.665	166.042
Teide-MDM Quadrat, S.A.	21.677	19.802
Total	10.264.171	325.009

El importe recogido en FCyC corresponde a la puesta a valor razonable de las acciones de Metrovacesa adquiridas por FCyC SA, durante el ejercicio 2022.

d) Intereses minoritarios

El saldo de este epígrafe corresponde íntegramente a los intereses minoritarios del grupo Realia Business tras su toma de control (nota 4).

16. PROVISIONES A LARGO Y CORTO PLAZO

a) Provisiones a largo plazo

El movimiento de las provisiones a largo plazo durante los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	Euros						
	31/12/2021	Dotación	Reversión	Aplicación	Variación del perímetro	Traspasos y otros	31/12/2022
Riesgos y gastos	25.312.086	-	(197.000)	(1.102.000)	-	3.771.000	27.784.086
Total Provisiones LP	25.312.086	-	(197.000)	(1.102.000)	-	3.771.000	27.784.086

	Euros						
	31/12/2020	Dotación	Reversión	Aplicación	Variación del perímetro	Traspasos y otros	31/12/2021
Riesgos y gastos	11.468.867	3.770.000	(374.537)	(1.522.000)	11.969.756	-	25.312.086
Total Provisiones LP	11.468.867	3.770.000	(374.537)	(1.522.000)	11.969.756	-	25.312.086

El saldo de provisiones en 2022 (27 millones de euros) comprenden los riesgos de FCyC derivados de las obras de urbanización de Nuevo Tres Cantos, así como los que se consideran que pueden originarse por la liquidación de la Plusvalía del edificio de Nuevo Sarriá (grupo Realia), así como para responder de posibles vicios ocultos, defectos o reparaciones de edificios terminados o previstos para la venta.

Las aplicaciones registradas a 31 de diciembre de 2022 por importe de 1.102.000 euros (1.522.000 euros a 31 de diciembre de 2021) están motivadas por la materialización de riesgos de diversa índole vinculados a la actividad de la Sociedad

Dominante.

Las dotaciones en 2021 por importe de 3.770.000 euros se corresponden principalmente con posibles reclamaciones derivadas de variaciones en ordenanzas municipales de urbanismo, así como otros de diferente índole relacionados con la actividad de las diferentes sociedades del grupo.

b) Provisiones a corto plazo

El movimiento de las provisiones a corto plazo durante los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	Euros						
	31/12/2021	Dotación	Reversión	Aplicación	Variación del perímetro	Trasposos y otros	31/12/2022
Repasos de viviendas entregadas	1.797.637	1.171.748	(834.437)	-	-	308.000	2.442.948
Otros riesgos	1.138.284	-	-	-	-	(1.138.284)	-
Total Provisiones CP	2.935.921	1.171.748	(834.437)	-	-	(830.284)	2.442.948

	Euros						
	31/12/2020	Dotación	Reversión	Aplicación	Variación del perímetro	Trasposos y otros	31/12/2021
Repasos de viviendas entregadas	1.432.508	825.628	-	(1.148.499)	670.000	18.000	1.797.637
Otros riesgos	1.497.756	-	-	(359.472)	-	-	1.138.284
Total Provisiones CP	2.930.264	825.628	-	(1.507.971)	670.000	18.000	2.935.921

Las provisiones para repasos de viviendas entregadas corresponden los gastos de repasos que se originan en las viviendas una vez terminadas y entregadas. La aplicación de dichas provisiones se produce cuando, una vez finalizada la promoción, se siguen soportando gastos de mantenimiento y repasos. Su dotación y reversión se realiza con cargo o abono al epígrafe "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" (Nota 20.e).

No existe saldo por este concepto que corresponda a las Uniones Temporales de Empresas.

17.DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO

El desglose de las cantidades reflejadas en estos epígrafes en 2022 es el siguiente:

	No corrientes	Corrientes		Total
	Créditos Bancarios	Créditos Bancarios	Intereses adeudados	
Grupo Realia Bussines	465.677.000	23.488.000	2.408.000	491.573.000
Jezzine Uno	297.037.000	18.156.000	767.000	315.960.000
Total	762.714.000	41.644.000	3.175.000	807.533.000

La deuda del grupo Realia se compone de un préstamo sindicado firmado por Realia Patrimonio S.L.U., y de varias financiaciones bilaterales firmadas por Hermanos Revilla, S.A.

El préstamo sindicado fue firmado por Realia Patrimonio con fecha 27 de abril de 2017, por importe total de 582 millones de euros, con vencimientos parciales y vencimiento final en abril de 2024.

Con fecha 27 de abril de 2020, suscribió una novación modificativa no extintiva del citado préstamo prorrogando el vencimiento hasta el 27 de abril de 2024 y renegociando una reducción del margen aplicable al tipo de referencia para el cálculo de los intereses y ratificando las garantías actuales. Como consecuencia de esta novación, el tipo de interés aplicable es el Euribor más un margen variable en función del ratio “Loan to Value”.

Adicionalmente, la citada sociedad firmó un contrato de permuta financiera de interés (IRS) por el 70% del saldo vivo del préstamo, para reducir el riesgo de variación de tipos de interés y su impacto en los flujos de efectivo asociado a la financiación cubierta.

Esta financiación exige el cumplimiento de una serie de ratios financieros hasta su vencimiento. A 31 de diciembre de 2022 el Grupo cumple con los ratios establecidos.

A 31 de diciembre de 2022 el saldo pendiente de este préstamo es de 453 millones de euros

Por otra parte, dentro del grupo Realia se incluye la sociedad Hermanos Revilla, S.A., la cual tiene a 31 de diciembre de 2022 concedidas pólizas de crédito y préstamos con un límite que asciende a 61 millones de euros, de los cuales se encuentran dispuestos 46 millones. El vencimiento de los préstamos bilaterales se producirá durante los años 2023-2024.

La financiación de la sociedad Jezzine Uno, S.L.U. corresponde con un contrato de préstamo firmado el 19 de octubre de 2021, por importe de 335 millones de euros, que contempla vencimientos parciales y vencimiento final 19 de octubre de 2026. El tipo de interés aplicable a este préstamo es un tipo fijo de mercado.

A 31 de diciembre de 2022 el saldo pendiente de este préstamo es de 316,5 millones de euros. En 2021 el importe pendiente de cancelar de este préstamo era de 335 millones de euros.

El vencimiento de los créditos bancarios se detalla por anualidades de la forma siguiente:

	Realia	Jezzine	Total
2023	16.334.000	18.500.000	34.834.000
2024	55.709.000	18.500.000	74.209.000
2025 y siguientes	419.530.000	278.960.000	698.490.000
Total	491.573.000	315.960.000	807.533.000

Información sobre coberturas

Realia Patrimonio, S.L.U. tiene suscritas operaciones de cobertura de riesgos en variación del tipo de interés para 46 cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestos sus flujos de efectivo futuros. El detalle en el ejercicio 2022 de los instrumentos derivados contratados así como su desglose de vencimiento de los valores nominales se presenta a continuación:

Euros	Valoración	Nocionales	Vtos. Nocionales	
			2023	2024
IRS+Floor	11.410.000	340.949.000	16.736.000	324.213.000

El nocional de la permuta financiera se reduce de forma similar al principal del préstamo sindicado formalizado en el ejercicio 2017 y aunque su vencimiento final es 2024, en la novación del préstamo firmada el 27 de abril de 2020, Realía Patrimonio, S.L.U. se compromete a firmar a precios de mercado nuevos contratos de cobertura que cubran el periodo de tiempo comprendido entre el 27 de abril de 2024 y el 27 de abril de 2025 con aquellas entidades que deseen participar en las nuevas coberturas de tipo de interés y que deberán cubrir un nominal que no sea inferior al 70% del Importe vivo de la financiación en el momento que se cierre la cobertura

La imputación prevista como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias en los próximos ejercicios del importe de los derivados de cobertura de flujos de efectivo es de 6.871 miles de euros para el ejercicio 2023 y el resto, es decir 4.540 miles de euros, para años posteriores.

Realía Patrimonio, S.L.U. identifica en el momento de su contratación los instrumentos de cobertura de flujos de efectivo, ya que permiten cubrir los flujos de caja asociados a la deuda.

El Grupo ha realizado test de eficacia a todos los instrumentos derivados de cobertura, como consecuencia de los cuales, los derivados se han clasificado en las siguientes dos categorías:

De cobertura eficaz, siempre que se cumplan los requisitos de eficacia de la cobertura siguientes:

- i) Existe una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura.
- ii) El riesgo de crédito no ejerce un efecto dominante sobre los cambios de valor resultantes de esa relación económica.
- iii) La ratio de cobertura de la relación de cobertura es la misma que la resultante de la cantidad de la partida cubierta que la entidad realmente cubre y la cantidad del instrumento de cobertura que la entidad realmente utiliza para cubrir dicha cantidad de la partida cubierta. No obstante, esa designación no debe reflejar un desequilibrio entre las ponderaciones de la partida cubierta y del instrumento de cobertura que genere una ineficacia de cobertura (independientemente de que esté reconocida o no) que pueda dar lugar a un resultado contable contrario a la finalidad de la contabilidad de coberturas.

De cobertura ineficaz, en cuyo caso, el efecto de la variación de los derivados designados como ineficaces o especulativos se recoge en el resultado del ejercicio. La imputación en la cuenta de pérdidas y ganancias en los próximos ejercicios del importe de los derivados de cobertura de flujos de efectivo es como sigue:

En el ejercicio 2022, la Sociedad ha reconocido como resultado financiero positivo con motivo de la valoración de la cobertura por un importe de 733 miles de euros, los cuales se presentan incluidos en la rúbrica de "Variación del valor razonable en instrumentos financieros" (nota 23.g). El importe reconocido en el Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2022 es positivo por importe de 8.139 miles de euros netos de impuestos. Durante el ejercicio 2022 se ha traspasado a la cuenta de pérdidas y ganancias un importe negativo de 1.230 miles de euros por efecto de la cobertura del tipo de interés. Este importe incluye 559 miles de euros de ingresos devengados que se liquidarán en el ejercicio 2023, habiéndose liquidado 1.789 miles de euros en el ejercicio 2022 de los cuales 446 miles de euros procedían del ejercicio 2021. Estos importes han sido registrados en la partida de gastos financieros.

18. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

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

Año 2022:

	TOTAL (incluyendo cuentas con empresas del grupo)	Excluyendo cuentas con empresas del grupo
Período medio de pago a proveedores	Días 47,43	Días 56,18
Ratio de operaciones pagadas (dato calculado)	48,90	59,90
Ratio de operaciones pendientes de pago (dato calculado)	38,53	38,57
Total pagos realizados	Importe (euros) 129.254.188	Importe (euros) 84.608.527
Total pagos pendientes	21.425.261	17.847.817
Total pagos realizados en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	Importe (euros) 98.849.906	Importe (euros) 59.771.135
	Ratio (%) 76,48	Ratio (%) 70,64
Número total de facturas pagadas en el periodo	15.168	14.370
Número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	12.744	12.179
	Ratio (%) 84,02	Ratio (%) 84,75

Año 2021:

	TOTAL (incluyendo cuentas con empresas del grupo)	Excluyendo cuentas con empresas del grupo
Período medio de pago a proveedores	Días 32,07	Días 42,09
Ratio de operaciones pagadas (dato calculado)	32,26	46,57
Ratio de operaciones pendientes de pago (dato calculado)	31,26	31,33
Total pagos realizados	Importe (euros) 52.716.272	Importe (euros) 24.949.524
Total pagos pendientes	12.577.820	10.388.255
Total pagos realizados en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	Importe (euros) 42.593.484	Importe (euros) 15.865.428
	Ratio (%) 80,80	Ratio (%) 63,59
Número total de facturas pagadas en el periodo	4.289	3.923
Número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	3.278	2.945
	Ratio (%) 76,43	Ratio (%) 75,07

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 desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

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

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 plazo máximo legal de pago aplicable en el ejercicio 2022 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días, excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días. El Grupo realiza los procedimientos necesarios para el cumplimiento del plazo máximo legal de pago.

19. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACION FISCAL

a) Saldos con Administraciones Públicas

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

Saldos deudores

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Hacienda Pública deudora por IVA	151.829	175.744
HP deudora por devolución de imp	9.297.000	5.733.000
Organismos de la Seguridad Social, deudores	6.276	10.279
HP Imp Ind soportados	674.366	466.734
Hacienda Pública deudora por otros conceptos	11.377	45.523
Total	10.140.848	6.431.280

Saldos acreedores

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Hacienda Pública acreedora por IVA	4.018.358	4.895.505
HP IVA diferido	1.176.000	632.000
Hacienda Pública acreedora por IS	-	5.382.000
Hacienda Pública acreedora por IRPF	230.124	186.478
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	115.482	123.558
Tasas y otros tributos	4.126.760	3.868.565
Hacienda Pública acreedora por otros conceptos	1.000	15.861
Total	9.667.724	15.103.967

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

Por su pertenencia al Grupo Fomento de Construcciones y Contratas, determinadas sociedades pertenecientes al Grupo FCC Real Estate se encuentra en tributación consolidada en el Impuesto sobre Sociedades, expediente 18/89. En consecuencia, la cuota derivada del cálculo del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio se encuentra recogido como un saldo con empresas vinculadas en el balance consolidado adjunto (Nota 22.b).

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

La conciliación del resultado contable antes de impuestos con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, correspondiente a los ejercicios terminados terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021 es como sigue:

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	154.551.471	249.448.469
Diferencias permanentes	(4.573.557)	(200.837.889)
Resultado contable ajustado del ejercicio antes de impuestos	149.977.914	48.610.580
Diferencias temporales		
Con origen en el ejercicio:	5.822.803	2.372.565
Con origen en ejercicios anteriores:	(73.914.175)	(2.161.550)
Base Imponible/Resultado fiscal	81.886.542	48.821.595

Las diferencias permanentes del cuadro anterior se detallan de la manera siguiente:

Diferencias permanentes 2022	Aumento	Disminución	Total
	Diferencias permanentes por consolidación	52.810	(2.584.630)
Reversión diferencias negativas de consolidación	-		0
Resultados sociedades en Puesta de Equivalencia	14.940	(2.584.630)	(2.569.690)
Otros ajustes de Consolidación	37.870		37.870
Gastos no deducibles	4.973	-	4.973
Diferencias temporales tratadas como permanentes	2.252.290	(4.299.000)	(2.046.710)
Total	2.310.073	(6.883.630)	(4.573.557)

Diferencias permanentes 2021	Aumento	Disminución	Total
	Diferencias permanentes por consolidación	58.194.705	(255.306.279)
Reversión diferencias negativas de consolidación	-	(241.700.681)	(241.700.681)
Resultados sociedades en Puesta de Equivalencia	36.347	(12.093.488)	(12.057.141)
Otros ajustes de Consolidación	58.158.358	(1.512.110)	56.646.248
Gastos no deducibles	17.685	-	17.685
Diferencias temporales tratadas como permanentes	-	(3.744.000)	(3.744.000)
Total	58.212.390	(259.050.279)	(200.837.889)

Las diferencias temporales con origen en el ejercicio por importe de 5.822.803 euros en 2022 recogen, fundamentalmente, los deterioros de existencias registrados en 2022 así como provisiones registradas en el periodo que han sido consideradas como fiscalmente no deducibles. En 2021 ascendieron por este mismo concepto a la cifra de 2.372.565 euros.

Por su parte, las diferencias temporales con origen en ejercicios anteriores por importe de 73.914.175 euros en 2022 recogen, la aplicación a su finalidad de determinadas provisiones que fueron consideradas en el momento de su dotación inicial como no deducibles fiscalmente, la recuperación de gastos financieros no deducidos en ejercicios anteriores, y la aplicación de bases imponibles negativas anteriores.

Respecto a las diferencias permanentes, las más significativas que se han producido en 2022 corresponden a disminuciones de resultados de sociedades en Puesta de Equivalencia, registradas por 2.584.630 euros.

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

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

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Resultado contable ajustado	149.977.914	48.610.580
Cuota del impuesto de sociedades	32.826.971	12.137.257
Regularizaciones y otros ajustes	(5.353.960)	685.629
Gasto/(Ingreso) por impuesto de sociedades	27.473.011	12.822.886

Dentro del apartado de regularizaciones y otros ajustes del ejercicio 2022, se incluyen deducciones y bonificaciones aplicadas por las diferentes empresas del grupo, que minoran en 5.353.960 euros el gasto por impuesto sobre sociedades.

d) Activos por impuesto diferido

El movimiento del epígrafe “Activos por impuesto diferido” durante los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente (en euros):

	31/12/2021	Altas	Bajas	Variación del perímetro	Trasposos y otros	31/12/2022
UTE	105.381	250.822	(106.219)	-	-	249.984
Provisiones y deterioros	13.428.916	4.158.502	(6.360.026)	-	-	11.227.392
Créditos fiscales activados	73.482.646	4.449.437	(7.006.000)	-	-	70.926.083
Gastos financieros no deducibles	29.934.910	-	(3.124.534)	-	(51.246)	26.759.130
Diferencia Amort. Fiscal y contable	3.458.430	-	(376.403)	-	3.230	3.085.257
Otros	1.406.783	55.130	(2.647.558)	-	-	(1.185.645)
Total	121.817.066	8.913.891	(19.620.740)	-	(48.016)	111.062.201

	31/12/2020	Altas	Bajas	Variación del perímetro	Diferencias de conversión y otros	31/12/2021
UTE	26.113	106.219	(26.678)	-	(273)	105.381
Provisiones y deterioros	10.283.683	1.400.848	(806.392)	4.587.000	(2.036.223)	13.428.916
Créditos fiscales activados	361.916	-	(217.000)	73.276.000	61.730	73.482.646
Gastos financieros no deducibles	15.649	20.000	(7.772)	29.907.000	33	29.934.910
Diferencia Amort. Fiscal y contable	-	-	(93.082)	3.883.250	(331.738)	3.458.430
Otros	20.681	-	-	1.301.000	85.102	1.406.783
Total	10.708.042	1.527.067	(1.150.924)	112.954.250	(2.221.369)	121.817.066

La Dirección del Grupo ha evaluado la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos mediante la estimación de las bases imponibles futuras, concluyendo que no existen dudas sobre su compensación.

Las estimaciones utilizadas para evaluar la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos se basan en la estimación de las bases imponibles futuras, partiendo del resultado contable consolidado del ejercicio antes de impuestos de actividades continuadas que ha sido estimado, al que se han ajustado las correspondientes diferencias permanentes y temporales que se estima se producirán en cada ejercicio. De acuerdo con las proyecciones de beneficios realizadas, se estima que existirán bases imponibles positivas suficientes para absorber sustancialmente tanto las bases imponibles negativas reconocidas en balance, como los activos por impuestos diferidos.

El Grupo, atendiendo a lo establecido por la NIC 12 “Impuesto sobre las ganancias”, ha procedido a compensar los activos y pasivos por impuesto diferido correspondientes a aquellas entidades, que, de acuerdo con la legislación fiscal que les aplica tienen el derecho legal a compensarlos y se liquidarán por su importe neto en función de su calendario. En el ejercicio 2022 se han compensado activos y pasivos por impuesto diferido por importe de 12.638.700 euros. En el ejercicio 2021 se compensaron estas mismas partidas por un importe de 86.586.730 euros. La cantidad compensada acumulada a 2022 asciende a 99.325.430 euros.

e) Pasivos por impuesto diferido

El movimiento producido en este epígrafe en el ejercicio 2022 es el siguiente:

	31/12/2021	Altas	Bajas	Variación del perímetro	Trasposos y otros	31/12/2022
Valor razonable Inv Inmobiliarias	245.247.687	5.891.930	-	-	299.677	251.439.294
Amortización acelerada	4.542.332	-	(135.000)	-	-	4.407.332
Otros	1.102.000	-	(41.500)	-	2.457.405	3.517.905
Total	250.892.019	5.891.930	(176.500)	-	2.757.082	259.364.531

Los movimientos de 2021 han sido los siguientes:

	31/12/2020	Altas	Bajas	Variación del perímetro	Diferencias de conversión y otros	31/12/2021
Valor razonable Inv Inmobiliarias	-	189.755	-	177.253.000	67.804.932	245.247.687
Amortización acelerada	-	-	(172.668)	4.760.000	(45.000)	4.542.332
Otros	-	491.535	(3.237.000)	1.206.235	2.641.230	1.102.000
Total	-	681.290	(3.409.668)	183.219.235	70.401.162	250.892.019

Los impuestos diferidos registrados por el grupo tienen su origen principalmente:

- En las diferencias entre la valoración fiscal y contable por la puesta a valor razonable de activos derivada de las adquisiciones societarias habidas en el Grupo. En general estos pasivos no supondrán futuras salidas de tesorería, debido a que revierten al mismo ritmo que la amortización de los activos revalorizados.
- En la amortización fiscal de determinados elementos de inmovilizado material acogidos a planes de amortización fiscal acelerada, así como en la libertad de amortización sobre las inversiones realizadas, que permite amortizar las mismas en su totalidad siempre y cuando se cumplan determinados requisitos.

f) Bases imponibles negativas y deducciones pendientes de aplicar

Al cierre del ejercicio 2022, FCyC S.A. tiene bases imponibles negativas, de ejercicios anteriores pendientes de compensar en España por importe de 18.897.412 euros. Por su parte, Realia tiene bases imponibles negativas pendientes de compensar por importe de 415.845.000 euros.

Las bases imponibles de FCyC pendientes de aplicar por ejercicio son:

Año	BIN
2014	753
2015	1.446
2016	1.445.465
2017	16.371.233
2018	86.733
2019	-
2020	991.782
Total	18.897.412

Las bases imponibles del Grupo Realia pendientes de aplicar son:

Año	BIN
1998	33.000
1999	393.000
2000	191.000
2001	832.000
2002	185.000
2003	547.000
2004	71.000
2005	200.000
2006	166.000
2007	238.000
2008	329.000
2009	1.173.000
2010	19.079.000
2011	64.613.000
2012	246.494.000

2013	29.754.000
2014	31.428.000
2015	1.437.000
2016	6.109.000
2017	436.000
2018	145.000
2019	123.000
2020	11.599.000
2021	68.000
2022	202.000
Total	415.845.000

Respecto a las deducciones pendientes de aplicar, el grupo Realia tiene las siguientes:

Año	Deducciones
2008	457.000
2009	4.754.000
2010	48.000
2013	285.000
2014	1.262.000
2015	120.000
Total	6.926.000

Las bases imponibles se activan atendiendo al criterio de prudencia, y solo se han activado aquellas que se considera que se pueden recuperar.

g) Ejercicios pendientes de comprobación

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

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

20. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de cifra de negocios

Los ingresos obtenidos por el Grupo provienen principalmente de la venta de activos inmobiliarios en España, así como de los arrendamientos de locales, viviendas y oficinas en propiedad. La distribución del importe neto de la cifra de negocios por Comunidades Autónomas correspondiente ejercicio de 2022 y 2021 es la siguiente:

Comunidad Autónoma	Euros	
	2022	2021
Andalucía	9.101.781	4.226.933
Canarias	601.013	1.307.320
Cataluña	55.788.023	43.293.865
Madrid	180.052.781	74.655.415
Pais Vasco	1.789.393	1.106.205
Islas Baleares	8.300.273	2.393.000
Resto	15.118.802	20.945.055
Total Cifra de Negocios	270.752.066	147.927.793
Venta Promociones y suelo	162.551.020	130.545.956
Arrendamientos	108.201.046	17.381.837
Total Cifra de Negocios	270.752.066	147.927.793

El saldo correspondiente a la cifra de negocios en las Uniones Temporales de Empresas asciende a 1.085.037 euros en el ejercicio 2022 (Nota 10). En 2021 el importe por este concepto fue de 260.488 euros

A 31 de diciembre de 2022, el Grupo tiene contratado con los arrendatarios cuotas de arrendamiento mínimas por importe de 784.690 miles de euros en el grupo Realía y en Jezzine Uno, S.L.U., 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, con los siguientes vencimientos (cifras expresadas en miles de euros):

	2022
Menos de un año	103.250
Entre dos y cinco años	265.580
Más de cinco años	415.860
	784.690

	2021
Menos de un año	101.593
Entre dos y cinco años	270.975
Más de cinco años	483.788
	856.356

b) Otros Ingresos de explotación

El desglose de otros ingresos de explotación es el siguiente a 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	Euros	
	2022	2021
Exceso de provisiones	-	1.522.000
Ingresos por otros conceptos	24.050.782	3.368.730
Total	24.050.782	4.890.730

c) Gastos de aprovisionamientos

El desglose de gastos de aprovisionamientos es el siguiente a 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	Euros	
	2022	2021
Compra de materias primas	(10.374.578)	(6.562.434)
Variación de existencias de mercaderías (Nota 12)	(48.907.633)	(32.339.356)
Consumo de materias primas	-	(53.216)
Trabajos realizados por otras empresas	(63.733.092)	(39.238.525)
Deterioro de existencias (Nota 12)	5.676.834	(2.367.998)
Total	(117.338.469)	(80.561.529)

Las compras de materias primas y su variación recogen principalmente la adquisición de solares y terrenos para el desarrollo de la actividad promotora. Los trabajos realizados por otras empresas recogen las inversiones realizadas para la ejecución de las obras de promoción de las futuras viviendas objeto de compraventa.

d) Gastos de personal

El desglose de los gastos de personal es el siguiente a 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	Euros	
	2022	2021
Sueldos y salarios	(5.465.206)	(1.808.383)
Seguridad Social	(1.540.030)	(504.570)
TOTAL	(7.005.236)	(2.312.953)

El número medio de empleados en el curso de los ejercicios 2022 y 2021 distribuido por categorías es el siguiente:

Categorías	2022	2021
Alta dirección	35	37
Titulados, técnicos y administrativos	34	39
Resto personal asalariado	27	31
TOTAL	96	107

Asimismo, la distribución por sexos al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 del personal del Grupo es la siguiente:

	2022			2021		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Alta Dirección	24	11	35	24	13	37
Resto personal asalariado	27	-	27	31	-	31
Titulados, técnicos y administrativos	19	15	35	19	20	39
Total personal al término del ejercicio	70	26	96	74	33	107

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad no mantiene en su plantilla personas con discapacidad mayor o igual del 33%.

e) Otros gastos de explotación

El desglose de los otros gastos de explotación es el siguiente a 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	Euros	
	2022	2021
Servicios exteriores	(30.462.290)	(10.188.510)
Tributos	(16.337.865)	(6.181.900)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	1.026.690	(1.337.130)
Otros gastos de gestión corriente	(4.854)	(8.325)
Total	(45.778.319)	(17.715.865)

f) Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias

Este epígrafe recoge la variación del valor razonable de la inversiones inmobiliarias de Jezzine (10.735.000 euros) y del Grupo Realía (12.513.000 euros) producida durante el ejercicio 2022.

En el ejercicio 2021, se incluye principalmente el resultado derivado de la combinación de negocios del grupo Realía Business por importe de 241.700.681 euros al ser el importe de la contraprestación pagada inferior al valor razonable de los activos adquiridos.

g) Resultado de entidades valoradas por el método de la participación

Se incluye principalmente el resultado positivo de las sociedades en puesta en equivalencia del grupo Realía, y que se valora en 2.569.685 euros.

En 2021 este epígrafe recogía principalmente el resultado negativo por la puesta a valor razonable de la participación anterior en la toma de control del grupo Realía Business por importe de 58.158.358 euros.

h) Gastos e ingresos financieros

Los gastos e ingresos financieros del grupo durante los ejercicios 2022 y 2021 han sido los siguientes:

	Euros	
	2022	2021
Ingresos financieros	2.733.837	146.311
Gastos financieros	(20.377.224)	(3.078.722)

Los gastos financieros se producen por los préstamos con entidades de crédito suscritos por Grupo Realía y Jezzine Uno, así como por los préstamos que tanto FCYC como Realía Bussiness tienen concedidos por parte de FCCSA.

La variación entre los datos de ambos ejercicios se produce porque en 2021 solo se recogen los gastos e ingresos de los meses de noviembre y diciembre tanto del grupo Realía como de Jezzine Uno.

21. INFORMACIÓN SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

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

22. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

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

a) Operaciones con partes vinculadas

Operaciones con vinculadas	Euros	
	2022	2021
Ingresos:		
a) Prestaciones de servicios	2.826.000	595.285
Soinmob	34.000	4.000
Dominum Dirección y Gestión	19.000	4.000
FCC Construcción, S.A.	-	1.941
Fomento de construcciones y Contratas, S.A.	531.000	80.000
As Cancelas Siglo XXI	2.069.000	453.000
Valaise, S.LU.	-	344
Cementos Portland Valderribas, S.A.	173.000	52.000
Gastos:		
a) Aprovisionamientos	(36.454.117)	(25.391.610)
Fomento de construcciones y Contratas, S.A.	(1.993)	(1.266)
FCC Construcción, S.A.	(36.452.124)	(25.092.995)
FCC Industrial e Infraestructuras, S.A.	-	(1.587)
Aridos de Melo	-	(295.762)
b) Gastos de explotación	(2.365.285)	(3.831.547)
Fomento de construcciones y Contratas, S.A.	(130.707)	(52.523)
Fedemes. S.L.	(306.075)	(130.397)
FCC Construcción, S.A.	(1.082.592)	(550.716)
FCC Industrial e Infraestructuras, S.A.	(5.617)	(723)
Realia Business, S.A.	-	(2.907.554)
Realia Patrimonio	-	(2.000)
FCC Medioambiente, S.A.	(840.294)	(187.634)
c) Gastos financieros	(2.653.516)	(177.261)
Fomento de construcciones y Contratas, S.A.	(2.653.516)	(177.261)

b) Saldos con partes vinculadas

Saldos con vinculadas	Euros	
	2022	2021
Activo:		
b) Créditos corrientes empresas del Grupo e intereses	33.900.729	23.869.950
FCC Construcción, S.A.	2.623	2.623
As Cancelas Siglo XXI	8.200.000	-
Fomento de construcciones y Contratas, S.A.	25.697.106	23.867.327
c) Clientes empresas del Grupo y asociadas	139.000	70.000
FCC Construcción, S.A.	3.000	3.000
As Cancelas Siglo XXI	119.000	52.000
Fomento de construcciones y Contratas, S.A.	1.000	-
Soinmob	10.000	9.000
Dominum. Dirección y Gestión	6.000	6.000
Pasivo:		
a) Deudas con empresas del Grupo y asociadas	190.304.855	153.590.356
FCC Industrial e Infraestructuras, S.A.	-	3.000
Fedemes, S.L.	-	39.000
Cementos Portland Valderribas	-	132.000

Costa Verde Hábitat, S.L.U.	-	168.650
Fomento de construcciones y Contratas, S.A.	189.344.446	152.283.386
MDM Teide, S.A.	379.751	380.148
Teide MDM Quadrat, S.A.	580.658	584.172
b) Proveedores empresas del Grupo	11.975.203	13.105.526
Fomento de construcciones y Contratas, S.A.	276.723	50.996
Fedemes, S.L.	70.000	22.333
FCC Construcción, S.A.	11.282.480	11.904.205
FCC Industrial e Infraestructuras, S.A.	3.000	359.000
Realía Business, S.A.	-	680.817
Asesoría Financiera y de Gestión, S.A.	-	21.175
Cementos Portland Valderribas	-	17.000
FCC Medioambiente, S.A.	-	50.000
Servicios Especiales de Limpieza	343.000	301.000

Los saldos de clientes y proveedores corresponden a operaciones de realización de trabajos y prestación de servicios. El epígrafe “Deudas con empresas del Grupo con partes vinculadas” recoge los préstamos concedidos por Fomento de Construcciones y Contratas S.A. tanto a Realía Bussines, S.A. como a FCyC, S.A..

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

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

El modelo de gestión del Grupo FCC Real Estate se establece mediante una Alta Dirección cuya relación laboral está en la matriz del Grupo FCC, que es quien toma las decisiones estratégicas que afectan al Grupo, no existiendo importes devengados como remuneraciones a la Alta Dirección. La matriz del Grupo FCC no ha facturado importe alguno al Grupo FCC Real Estate por este concepto.

Durante los ejercicios 2022 y 2021, los miembros del Consejo de Administración no han devengado remuneración alguna, por el ejercicio de sus funciones, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

La Sociedad Dominante, a través del Grupo FCC, tiene suscrita una póliza de seguro de responsabilidad civil, al efecto de dar cobertura a los Administradores frente a posibles reclamaciones relacionadas con su gestión, si bien no se repercute coste alguno por este concepto.

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

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

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

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

c) Modificación o resolución de contratos con vinculadas

Ni la Sociedad Dominante, ni el resto de sociedades del Grupo han formalizado durante el ejercicio 2022, ni se mantiene ningún contrato con socios, o Administradores que se enmarquen fuera de las operaciones de su tráfico ordinario o que no se haya realizado en condiciones normales.

No obstante lo anterior, durante el ejercicio se mantienen diversas operaciones con sociedades vinculadas, siendo la más significativa la siguiente:

- Acuerdos entre FCyC, S.A. y Realía Business, S.A. para la gestión y comercialización de promociones inmobiliarias: Parcela 10A en Badalona, Barcelona (134 viviendas colectivas y plazas de garaje), parcelas RCL 3A y 3B en Arroyo Fresno, Madrid (144 viviendas colectivas y plazas de garaje), parcela RUL 1B en Arroyo Fresno, Madrid (42 viviendas unifamiliares).

23. HONORARIOS DE AUDITORÍAS

Durante los ejercicios 2022 y 2021, los importes por honorarios cargados relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad Dominante, Ernst & Young, o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión (SW Spain en el caso de Jezzine Uno S.L.U.), han sido los siguientes:

	Euros	
	2022	2021
Servicios de auditoría	177.455	199.027
Otros servicios de verificación	12.440	8.400
Total servicios de auditoría y relacionados	189.895	207.427

24. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Factores de riesgo financiero

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

Todas las previsiones económicas realizadas para el año 2022, se han visto alteradas por lo acontecido durante el año. El fuerte repunte de la inflación con una subida desmesurada de los costes energéticos, la aparición de alteraciones en la cadena de suministros globales provocando escasez de materias primas, y el inicio de la invasión de Ucrania ha obstaculizado una sólida reactivación económica. La retirada de estímulos monetarios más rápido de lo previsto ante el repunte inflacionista y el aumento de la aversión al riesgo tras el conflicto bélico y las tensiones geopolíticas han provocado un endurecimiento de las condiciones financieras globales desde el principio de 2022.

Aunque el PIB de la economía española cerró 2022 con un crecimiento del 5,5%, por encima de las últimas estimaciones realizadas por el Banco de España, la alta tasa de inflación que alcanzó el 5,7% y una inflación subyacente del 7%, nos

sitúa en un contexto económico incierto que no favorece el consumo y la inversión, esperando para 2023 y 2024 tasas de crecimiento del PIB del 1,3% y del 2,7% respectivamente.

Ante estas perspectivas, la economía española, junto al resto de economías de nuestro entorno, están sometidas a una gran incertidumbre por los aspectos macro financieros, geopolíticos y socio-económicos de diversa índole y severidad.

A continuación, se indican los principales riesgos financieros:

Riesgo de tipo de interés

El Grupo se encuentra expuesto al riesgo derivado de las variaciones en los tipos de interés debido a que la política financiera del Grupo tiene por objeto garantizar que sus activos financieros corrientes y su deuda estén parcialmente ligados a tipos de interés variables. El tipo de interés de referencia de la deuda del Grupo con entidades de crédito contratada en euros es fundamentalmente el Euribor.

Cualquier aumento de los tipos de interés podría provocar un aumento de los costes financieros del Grupo vinculados a su endeudamiento ligado a tipos de interés variables y podría aumentar, asimismo, los costes de la refinanciación del endeudamiento y de la emisión de nueva deuda.

Con el objetivo de estar en la posición más adecuada para los intereses del Grupo, se mantiene una política activa en la gestión del riesgo de tipo de interés, con seguimiento constante del mercado y asumiendo diferentes posiciones en función principalmente del activo financiado.

A continuación, se presenta un cuadro resumen con el efecto que tendría en la cuenta de pérdidas y ganancias del Grupo, las variaciones al alza de la curva de tipos de interés sobre el endeudamiento bruto (en euros):

	Endeudamiento bruto		
	+25 pb	+50 pb	+100 pb
Impacto en resultados	2.285.225	4.570.450	9.140.900

Riesgo de crédito

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, hay que indicar que dadas las actividades actuales se considera que el riesgo de crédito con terceros es mínimo. En este sentido, el epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar”, exceptuando los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas, representa menos de un 4% del total de activos.

Riesgo de liquidez

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

Históricamente, el Grupo ha sido siempre capaz de renovar sus contratos financieros y espera seguir haciéndolo durante los próximos doce meses. No obstante, la capacidad para renovar su financiación depende de diversos factores, muchos de los cuales no dependen del Grupo, tales como las condiciones generales de la economía, la disponibilidad de fondos para préstamos por parte de los inversores privados y de las instituciones financieras y la política monetaria de los mercados en los que opera. Unas condiciones negativas de los mercados de deuda podrían obstaculizar o impedir la capacidad del Grupo para renovar su financiación.

La incapacidad para renovar dicha financiación o para asegurarla en términos aceptables, podría impactar negativamente en la liquidez del Grupo y en su capacidad para cubrir las necesidades de capital circulante.

Por otra parte, el Grupo gestiona la liquidez manteniendo unas reservas adecuadas gracias a una monitorización continua de las previsiones de los flujos de fondos, emparejando éstos con los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

A 31 de diciembre de 2022, la previsión de generación de flujos de caja para el ejercicio 2022 combinado con un fondo de maniobra positivo de 539.698.239 euros, lo que permite considerar que el riesgo está considerablemente acotado.

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

25. GESTION DEL MEDIO AMBIENTE

Las sociedades del Grupo en el ejercicio de su actividad promotora habitual tienen en cuenta en la realización de sus proyectos e inversiones, como un aspecto destacado, el impacto medioambiental de los mismos. Con independencia de esto, no ha sido necesaria la incorporación al inmovilizado material, sistemas, equipos o instalaciones destinados a la protección y mejora del medioambiente.

Durante el ejercicio 2022 el Grupo ha incurrido en gastos de naturaleza medioambiental por importe de 126 miles de euros (113 miles de euros en el ejercicio 2021).

Las Sociedades del Grupo no estiman que existan riesgos ni contingencias, ni estima que existan responsabilidades relacionadas con actuaciones medioambientales, por lo que no se ha dotado provisión alguna por este concepto.

Del mismo modo no han sido recibidas subvenciones de naturaleza medioambiental ni se han producido ingresos como consecuencia de actividades relacionadas con el medioambiente por importes significativos.

26. GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

El Grupo tiene avales técnicos presentados a clientes a 31 de diciembre de 2022 por importe de 6.490.203 euros, y además tiene avales para responder por las cantidades adelantadas por sus clientes en concepto de anticipos de compra de viviendas o parcelas, por importe de 36.929.418 euros. No se esperan pasivos significativos relacionados con dichos avales.

A 31 de diciembre de 2021, el grupo tenía avales técnicos entregados por importe de 7.838.757 euros, y además tenía avales para responder por las cantidades adelantadas por sus clientes en concepto de anticipos de compra de viviendas o parcelas, por importe de 31.825.580 euros

27. HECHOS POSTERIORES

No se han producido hechos posteriores al día 31 de diciembre de 2022 que se deban destacar.

ANEXO I. SOCIEDADES DEPENDIENTES (CONSOLIDADAS POR INTEGRACIÓN GLOBAL)

Sociedad	Domicilio	% Participación efectiva	Auditor
FC Y C, S.A.	Federico Salmón, 13 - Madrid	100,00	EY
Costa Verde Habitat, S.L.	Av. Camino de Santiago, 40-Madrid	100,00	
Vela Boravica Koncern d.o.o.	Croacia	100,00	
Realia Business, S.A.	Av. Camino de Santiago, 40-Madrid	53,49	EY
Jezzine Uno SLU	Av. Camino de Santiago, 40-Madrid	100,00	SW
Servicios Indice, S.A.	Av. Camino de Santiago, 40-Madrid		Spain
Valaise, S.L.U.	Av. Camino de Santiago, 40-Madrid	53,49	
Realia Patrimonio S.L.U.	Av. Camino de Santiago, 40-Madrid	53,49	EY
Realia Contesti, S.R.L.	Candiano popescu, 63 (Bucarest)	53,49	
Guillena Golf, S.L.U.	Av. Camino de Santiago, 40-Madrid	53,49	
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.		35,71	
Hermanos Revilla, S.A.	Av. Camino de Santiago, 40-Madrid	46,94	EY
Boane 2003, S.A.U.	Ps Castellana 41, Madrid	46,94	
Planigesas, S.A.	Ps Castellana 41, Madrid	40,65	
FCC RE UK	Av. Camino de Santiago, 40-Madrid	100,00	
	Reino Unido		

ANEXO II. NEGOCIOS CONJUNTOS

Sociedad	Domicilio	% Participación efectiva
MDM-Teide, S.A.	Panamá	50,00
Teide-MDM Quadrat, S.A.	Panamá	50,00

ANEXO III. SOCIEDADES ASOCIADAS

Sociedad	Domicilio	% Participación efectiva
Las Palmeras de Garrucha, S.L. en liquidación	Mayor, 19 – Garrucha (Almería)	20,00
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este (En liquidación)	Aljarafe Center, Plaza de las Naciones Mairena (Sevilla)	15,54
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	Av. Camino de Santiago, 40-Madrid	25,46

ANEXO IV. UNIONES TEMPORALES DE EMPRESAS

	Porcentaje de integración a 31 de diciembre de 2021
UTE F C Y C HARRI IPARRA	50,00
UTE SAGUNTO PARCELA M17-3	50,00

FCYC, S.A.

Informe de Gestión Ejercicio 2022

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

1. Evolución del Grupo en el ejercicio 2022:

En el ejercicio 2022, las principales magnitudes presentan la siguiente evolución:

	Euros	
	2022	2021
Cifra de negocios	270.752.066	147.927.793
Resultado de explotación	165.682.173	298.312.986
Resultado consolidado del ejercicio	127.078.459	236.625.583

2. Previsiones para el año 2023:

Todas las previsiones económicas realizadas para el año 2022, se han visto alteradas por lo acontecido durante el año. El fuerte repunte de la inflación con una subida desmesurada de los costes energéticos, la aparición de alteraciones en la cadena de suministros globales provocando escasez de materias primas, y el inicio de la invasión de Ucrania ha obstaculizado una sólida reactivación económica. La retirada de estímulos monetarios más rápido de lo previsto ante el repunte inflacionista y el aumento de la aversión al riesgo tras el conflicto bélico y las tensiones geopolíticas han provocado un endurecimiento de las condiciones financieras globales desde el principio de 2022.

Aunque el PIB de la economía española cerró 2022 con un crecimiento del 5,5%, por encima de las últimas estimaciones realizadas por el Banco de España, la alta tasa de inflación que alcanzó el 5,7% y una inflación subyacente del 7%, nos sitúa en un contexto económico incierto que no favorece el consumo y la inversión, esperando para 2023 y 2024 tasas de crecimiento del PIB del 1,3% y del 2,7% respectivamente.

Ante estas perspectivas, la economía española, junto al resto de economías de nuestro entorno, están sometidas a una gran incertidumbre por los aspectos macro financieros, geopolíticos y socio-económicos de diversa índole y severidad. A pesar de las de las dificultades del actual entorno macroeconómico en el que nos encontramos, se espera que en 2023 se produzca:

- a) Mantenimiento de la venta de vivienda nueva, que permite continuar con las promociones en marcha. El endurecimiento en el acceso a la financiación puede provocar que se alarguen los plazos de venta y, consecuentemente, que se produzca un ajuste en los precios.
- b) El inicio de los nuevos proyectos, estará condicionado por la crisis de “las materias primas” del “mercado laboral de la construcción”, de la espiral inflacionista que se está viviendo y la caída del ahorro; que de seguir manteniéndose, implicará altos costes de producción, con su correspondiente repercusión en los márgenes del promotor y/o en el alza de los precios finales y su impacto final en la demanda.

- c) La evolución del mercado será dispar, según las distintas zonas geográficas, localizaciones y tipologías de producto, pues el Covid-19 ha hecho replantearse a la demanda, donde quiere situarse y en qué tipo de producto.
- d) Escasa y selectiva financiación para el promotor, con una mayor exigencia de viabilidad económica y comercial de las nuevas promociones, así como de la solidez financiera del mismo. Asimismo, aumentarán las dificultades y requisitos exigibles a los compradores para el acceso a la financiación de sus viviendas, donde las entidades financieras pondrán especial hincapié en la solvencia del comprador y en la rentabilidad de la operación propuesta.
- e) Poca financiación para la compra de suelo pues actualmente las entidades financieras entienden que debe ser financiado con fondos propios.
- f) Consolidación de otros agentes financieros, como fuentes de financiación alternativa, y que pueden entrar en determinados proyectos, a los que les piden unas altas rentabilidades y unas tasas de interés muy por encima de las tradicionales entidades bancarias.
- g) En el segmento de los activos en alquiler residenciales, las medidas regulatorias del Gobierno encaminadas a impedir las tensiones en los precios de alquiler no están consiguiendo los objetivos perseguidos. Las incertidumbres legislativas con el desarrollo de la nueva Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda que continúa en trámite parlamentario, sin que exista certeza de sus contenidos y alcance, está provocando en inversores, promotores y compradores paralización en la toma de decisiones, e incluso algunos de los “players” estén desinvirtiendo en este segmento de actividad. El anteproyecto de Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda, recoge entre otras modificaciones, la limitación del precio de los alquileres y la regulación de los plazos de descalificación de la vivienda protegida. Depende de la redacción final de la citada ley el que la actividad del “Build to Rent” pueda verse afectada más o menos negativamente y por tanto también afectaría al Grupo.
- h) En el segmento de los activos en alquiler terciario (oficinas, locales y centros comerciales) la incidencia del Covid-19 ha sido determinante para que pensemos hacia donde van las tendencias del futuro, y que van cambiando los actuales modelos de negocio y por tanto de las necesidades de espacio donde desarrollarlo. El escenario previsible sería: 1) las rentas se mantendrán en oficinas y en los centros comerciales ir teniendo más peso la renta variable ligada a las ventas de los operadores 2) Los volúmenes de contratación de espacios tenderán a ser estables o con ligera tendencia a la baja tanto en oficinas (teletrabajo, desempleo...) como en locales y centros comerciales (bajada del consumo, @comerce...) y 3) Aparición de nuevas relaciones contractuales con los inquilinos, donde se incorporarán en los contratos la flexibilidad de los espacios contratados, así como la duración más corta de los contratos y la inclusión de cláusulas anti situaciones excepcionales (Covid-19 o similares).
- i) En línea con lo expuesto en el punto h, será necesario que los arrendadores tengan que introducir nuevas técnicas de gestión de los activos y en alguno de los casos adecuar los mismos a las nuevas demandas de espacio y necesidades de los arrendatarios, para ello, se deberán acometer inversiones en capex y actuaciones en la mayoría de los activos destinados al alquiler, para adecuarlos a las nuevas tendencias de digitalización, sostenibilidad y eficiencia de los mismos.
- j) Tendencia a la baja en la valoración de los activos inmobiliarios debido a un incremento en las yields exigidas por los inversores por el encarecimiento de los costes de capital.
- k) La conjunción de todos estos factores descritos en los puntos anteriores puede afectar negativamente a las cuentas del Grupo, y la intensidad del impacto vendrá dado por la capacidad de la economía española para recuperar el crecimiento de su PIB que permita la recuperación de la actividad económica, del consumo, del empleo y de la capacidad del ahorro.

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 y/o sanitaria que afectara al negocio, podrá acudir al mercado financiero y obtener recursos que cubrieran dicha eventualidad.

Por todo ello, los Administradores de la Sociedad 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.

3. Participaciones propias:

No existen acciones propias en poder de la Sociedad Dominante, ni de otras sociedades participadas.

4. Sistema de control de riesgos:

Riesgo de tipo de interés

El Grupo se encuentra expuesto al riesgo derivado de las variaciones en los tipos de interés debido a que la política financiera del Grupo tiene por objeto garantizar que sus activos financieros corrientes y su deuda estén parcialmente ligados a tipos de interés variables. El tipo de interés de referencia de la deuda del Grupo con entidades de crédito contratada en euros es fundamentalmente el Euribor.

Cualquier aumento de los tipos de interés podría provocar un aumento de los costes financieros del Grupo vinculados a su endeudamiento ligado a tipos de interés variables y podría aumentar, asimismo, los costes de la refinanciación del endeudamiento y de la emisión de nueva deuda.

Con el objetivo de estar en la posición más adecuada para los intereses del Grupo, se mantiene una política activa en la gestión del riesgo de tipo de interés, con seguimiento constante del mercado y asumiendo diferentes posiciones en función principalmente del activo financiado.

A continuación, se presenta un cuadro resumen con el efecto que tendría en la cuenta de pérdidas y ganancias del Grupo, las variaciones al alza de la curva de tipos de interés sobre el endeudamiento bruto (en euros)

	Endeudamiento bruto		
	+25 pb	+50 pb	+100 pb
Impacto en resultados	2.285.225	4.570.450	9.140.900

Riesgo de crédito

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, hay que indicar que dadas las actividades actuales se considera que el riesgo de crédito con terceros es mínimo. En este sentido, el epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar”, exceptuando los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas, representa menos de un 6% del total de activos.

Riesgo de liquidez

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

Históricamente, el Grupo ha sido siempre capaz de renovar sus contratos financieros y espera seguir haciéndolo durante los próximos doce meses. No obstante, la capacidad para renovar su financiación depende de diversos

factores, muchos de los cuales no dependen del Grupo, tales como las condiciones generales de la economía, la disponibilidad de fondos para préstamos por parte de los inversores privados y de las instituciones financieras y la política monetaria de los mercados en los que opera. Unas condiciones negativas de los mercados de deuda podrían obstaculizar o impedir la capacidad del Grupo para renovar su financiación.

La incapacidad para renovar dicha financiación o para asegurarla en términos aceptables, podría impactar negativamente en la liquidez del Grupo y en su capacidad para cubrir las necesidades de capital circulante.

Por otra parte, el Grupo gestiona la liquidez manteniendo unas reservas adecuadas gracias a una monitorización continua de las previsiones de los flujos de fondos, emparejando éstos con los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

A 31 de diciembre de 2022, la previsión de generación de flujos de caja para el ejercicio 2022 combinado con un fondo de maniobra positivo de 539.698.239 euros, lo que permite considerar que el riesgo está considerablemente acotado. El Grupo gestiona la liquidez manteniendo unas reservas adecuadas gracias a una monitorización continua de las previsiones de los flujos de fondos, emparejando éstos con los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

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

5. Acontecimientos acaecidos con posterioridad al cierre del ejercicio 2022:

No se han producido hechos destacables con posterioridad al 31 de diciembre de 2022.

6. Actividades en materia de investigación y desarrollo:

Durante el ejercicio 2022 no se han realizado inversiones en investigación y desarrollo.

7. Instrumentos Financieros:

Realia tiene suscritas operaciones de cobertura de riesgos en variación de tipo de interés para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestos sus flujos de efectivo futuros, que se han valorado en 11.410.000 euros.

La imputación prevista en la cuenta de pérdidas y ganancias en los próximos ejercicios del importe de los derivados de cobertura de flujos de efectivo es de 6.871.000 euros en el ejercicio 2023 y el resto, 4.540.000 euros, para años posteriores

8. Información relativa al periodo medio de pago a proveedores

Durante el ejercicio 2022 no se ha excedido el periodo medio máximo de pago a proveedores. No obstante, el Grupo continuará adoptando las medidas adecuadas para no superar el periodo máximo de pago establecido, profundizando en actuaciones relativas a:

- i) Revisión de procedimientos internos en relación al proceso de pagos (recepción de facturas y procesos de aprobación interna).
- ii) Optimización de la gestión del fondo de maniobra, acortando los periodos medios de cobro y pago;
- iii) Estudiar y en su caso implementar procesos de facturación electrónica.

9. Evolución de la plantilla

El número de personas empleadas al 31 de diciembre de 2022 ascendió a 96 personas, situadas en España.

En el ejercicio 2021 el número de empleados fue de 107 personas, también todas ellas situadas en España.