

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 2023



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

A los accionistas de FCYC, S.A.:

Opinion

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 2023, 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 2023, 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 2023 "Inversiones inmobiliarias" por importe de 2.088.178 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 en el caso de las existencias por importe de 718.209 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.
- El Grupo utiliza como política contable el criterio del valor razonable para la valoración de sus inversiones inmobiliarias, registrando la diferencia entre el valor razonable y el valor neto contable previo en la cuenta de resultados consolidada, tal y como se menciona en la Nota 3.d y 3.i de las notas explicativas. Por otra parte, valora las existencias a su precio de adquisición, incrementado, fundamentalmente, por los costes de las obras de urbanización y construcción, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra y los gastos financieros devengados en el periodo de ejecución de las obras de urbanización y construcción, ajustándolas al valor de realización cuando éste sea menor dotando la provisión por depreciación correspondiente, tal y como se menciona en la Nota 3.j de las notas explicativas.
- Al cierre del ejercicio, la Dirección del Grupo determina el valor razonable o de realización utilizando para ello las valoraciones realizadas por expertos independientes de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors "RICS" para las inversiones inmobiliarias y existencias. La determinación de estos valores requiere la realización de estimaciones complejas que conllevan la aplicación de juicios en el establecimiento de las hipótesis consideradas por parte de los expertos independientes. El detalle de las diferentes metodologías y las principales hipótesis empleadas en las valoraciones, así como los análisis de sensibilidad, se encuentran desglosados en las Notas 7 y 12 de las notas explicativas.
- Hemos considerado esta área como un aspecto más relevante de nuestra auditoría dada la significatividad de los importes y la alta sensibilidad que presentan los análisis realizados con respecto a los cambios en las hipótesis consideradas en las valoraciones como, por ejemplo, las rentas estimadas, las tasas de descuento y las "yields" de salida utilizadas en los cálculos para las inversiones inmobiliarias, y los costes y periodos de urbanización, construcción y comercialización utilizadas para estimar los flujos futuros asociados a los suelos en los cálculos para las existencias.
-

Nuestra
respuesta

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

- ▶ Revisión de la razonabilidad de los modelos de valoración utilizados por los expertos independientes, cubriendo, para una muestra de las valoraciones realizadas, la razonabilidad de las rentas empleadas y/o los comparables utilizados, las tasas de descuento y las "yields" de salida empleadas, los costes y periodos de urbanización, construcción y comercialización para estimar los flujos futuros asociados a los suelos en los cálculos para las existencias, así como los análisis de sensibilidad realizados por los expertos independientes, incluyendo la realización de procedimientos de contraste sobre los valores, si fuera necesario.
- ▶ Revisión de los 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.

Recuperabilidad de activos por impuesto diferidos

- Descripción** Según se indica en la Nota 19 de las notas explicativas adjuntas, al 31 de diciembre de 2023, el Grupo tiene registrados activos por impuestos diferidos por importe de 21.175 miles de euros.
- De acuerdo con las políticas contables del Grupo, que se explican en la Nota 3 r) de las notas explicativas, los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que se vaya a obtener en el futuro suficientes ganancias fiscales con las que poder hacerlos efectivos. La evaluación realizada por la Dirección del Grupo de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos se basa en las estimaciones de ganancias fiscales futuras, realizadas sobre la base de proyecciones financieras del Grupo y considerando la normativa fiscal aplicable.
- Dada la significatividad del importe y la complejidad inherente al proceso de estimación de las ganancias fiscales futuras, consideramos la evaluación de la capacidad del Grupo para recuperar los activos por impuestos diferidos como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestra
respuesta

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

- ▶ Entendimiento de los procesos establecidos por la Dirección del Grupo para la evaluación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos, incluyendo la evaluación del diseño e implementación de los controles relevantes.

- ▶ Revisión, en colaboración con nuestros especialistas fiscales, de las hipótesis empleadas por la Dirección del Grupo en el proceso de estimación de la probabilidad de generar por el Grupo suficientes beneficios fiscales futuros en base a presupuestos, evolución del negocio y experiencia histórica, manteniendo a estos efectos reuniones con la Dirección del Grupo.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en las notas explicativas requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable.

Valoración de la Inversión en Metrovacesa, S.A.

Descripción Tal y como se indica en la nota 11 de las notas explicativas adjuntas, el Grupo tenía registrados, en el epígrafe de "Activos financieros no corrientes" del balance consolidado a 31 de diciembre de 2022, instrumentos de patrimonio relativos a las acciones de Metrovacesa, S.A. representativas del 13,81% de su capital, valorados en 133.471 miles de euros, estando clasificados como activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.

Asimismo, y como se indica en la nota 4.b de las notas explicativas adjuntas, durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, el Grupo ha adquirido un porcentaje adicional de participación en el capital de Metrovacesa, S.A., incrementando así su participación neta hasta un 21,21%, y ha obtenido representación en los órganos de gobierno, por lo que la Dirección del Grupo ha considerado que ha pasado a tener influencia significativa.

De acuerdo con la política contable que se detalla en la nota 2.b de las notas explicativas adjuntas, las inversiones en las que el Grupo no ejerce control pero tiene una influencia significativa se incluyen en el epígrafe de "Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación" en el balance consolidado, figurando el resultado neto de impuestos aportado por estas sociedades en el epígrafe "Resultado de entidades valoradas por el método de la participación" de la cuenta de resultados consolidada.

El cambio en la clasificación de esta inversión ha supuesto el registro de un resultado positivo por importe de 142.413 miles de euros en el epígrafe "Resultado de entidades valoradas por el método de la participación" de la cuenta de resultados consolidada, motivado por la diferencia entre el valor de sus activos netos a valor razonable y el valor de cotización de la inversión en el momento de su incorporación al perímetro de consolidación.

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2023, la inversión de Metrovacesa, S.A. asciende a 402.120 miles de euros, estando registrada en el epígrafe "Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación".

Hemos considerado esta área como un asunto relevante de nuestra auditoría debido a la complejidad de los juicios aplicados por la Dirección del Grupo inherentes a la valoración de la inversión, al impacto significativo que dichos cambios en las asunciones realizadas podrían tener en los estados financieros consolidados adjuntos, así como por la relevancia de los importes involucrados.

La información relativa a las normas de valoración aplicadas, así como los desgloses correspondientes, se encuentra recogida en las notas 4.b, 9, 11 y 20.g.

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 determinación del valor razonable de la inversión y su registro contable.
- ▶ Revisión de la documentación que soporta el incremento de participación, así como de la documentación acreditativa del importe pagado.
- ▶ Revisión de los impactos contables derivados del cambio de clasificación de la inversión y verificación de su adecuado registro en los estados financieros consolidados.
- ▶ Evaluación de la conclusión alcanzada por la Dirección del Grupo en relación con la consideración de la inversión como influencia significativa.
- ▶ Evaluación, en colaboración con especialistas en valoraciones, de la metodología utilizada para determinar el valor razonable de los activos inmobiliarios clasificados como existencias en Metrovacesa, S.A., verificando su consistencia con el marco normativo de información financiera aplicable, cubriendo, en particular, su coherencia matemática y la evaluación de la razonabilidad de las principales hipótesis asociadas a las valoraciones realizadas por expertos independientes para una muestra de dichos activos inmobiliarios.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en las notas explicativas y evaluación de su 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 2023, 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 2023 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 01/24/05570
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: 8/05/24

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

8 de mayo de 2024

FCYC, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros consolidados e Informe de Gestión Consolidado
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

FCyC, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO FCyC)

BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022 (en euros)

ACTIVO	31.12.2023	31.12.2022
ACTIVO NO CORRIENTE	2.566.978.627	2.325.703.585
Inmovilizado intangible (Nota 6.a)	74.283	44.017
Otro inmovilizado intangible	74.283	44.017
Inmovilizado material (Nota 6.b)	631.049	923.540
Terrenos y construcciones	17.000	292.611
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	614.049	630.929
Inversiones Inmobiliarias (Nota 7)	2.088.178.000	2.120.293.713
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación (Nota 9)	441.969.710	40.005.699
Activos financieros no corrientes (Nota 11)	14.950.984	152.699.844
Activos por impuestos diferidos (Nota 19.d)	21.174.601	11.736.772
ACTIVO CORRIENTE	822.283.317	874.862.473
Existencias (Nota 12)	718.209.090	758.218.789
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 13)	11.143.918	11.946.322
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8.828.888	9.727.758
Clientes y deudores, empresas del Grupo y Asociadas (Nota 22)	174.288	140.000
Deudores varios	469.746	1.234.716
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 19.a)	1.670.996	843.848
Activos por impuesto corriente (Nota 19.a)	10.272.379	9.297.000
Otros activos financieros corrientes (Nota 11.b)	17.029.206	41.639.362
Otros activos corrientes	4.174.090	4.362.627
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 14)	61.454.634	49.398.373
TOTAL ACTIVO	3.389.261.944	3.200.566.058

Las Notas 1 a 27 y los Anexos I a V descritos en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2023.

FCyC, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO FCyC)

BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022 (en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31.12.2023	31.12.2022
PATRIMONIO NETO	1.981.723.261	1.893.734.023
Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante	1.539.124.921	1.265.719.145
Fondos propios	1.536.157.958	1.255.454.974
Capital (Nota 15.a)	55.744.991	55.744.991
Ganancias acumuladas y otras reservas (Nota 15.b)	530.423.849	323.391.871
Prima de emisión (Nota 15.b)	778.070.315	778.070.315
Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante (Nota 15.b y 20.i)	171.918.803	98.247.797
Ajustes por cambios de valor (Nota 15.c)	2.966.963	10.264.171
Intereses minoritarios (Nota 15.d)	442.598.340	628.014.878
PASIVO NO CORRIENTE	894.524.667	971.667.801
Provisiones no corrientes (Nota 16.a)	26.399.091	27.784.086
Pasivos financieros no corrientes	713.865.278	783.844.614
Deudas con entidades de crédito (Nota 17)	687.778.278	762.714.000
Otros pasivos financieros	26.087.000	21.130.614
Pasivos por impuestos diferidos (Nota 19.e)	154.260.298	160.039.101
PASIVO CORRIENTE	513.014.016	335.164.234
Provisiones corrientes (Nota 16.b)	2.902.674	2.442.948
Pasivos financieros corrientes	419.635.460	249.265.471
Deudas con entidades de crédito (Nota 17)	85.062.994	44.819.000
Otros pasivos financieros	334.572.466	204.446.471
Con empresas del Grupo y asociadas (Nota 22)	328.336.121	190.307.855
Con terceros ajenos al Grupo	6.236.345	14.138.616
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 18)	88.343.882	81.973.815
Proveedores	39.411.579	32.139.603
Otros acreedores	48.932.303	49.855.032
Pasivos por impuesto corriente	-	(20.820)
Otros pasivos corrientes	2.132.000	1.482.000
TOTAL PASIVO	3.389.261.944	3.200.566.058

Las Notas I 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 2023.

FCyC, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO FCyC)

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA A 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022 (en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	31.12.2023	31.12.2022
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 20.a)	253.779.710	270.752.066
Trabajos realizados por la empresa para su activo	205.000	415.000
Otros ingresos de explotación (Nota 20.b)	22.183.828	24.050.782
Variación de existencias de productos terminados y en curso (Nota 12 y 20.c)	11.953.334	17.523.398
Aprovisionamientos (Nota 12 y 20.c)	(132.537.148)	(117.338.469)
Gastos de personal (Nota 20.d)	(7.162.223)	(7.005.236)
Otros gastos de explotación (Nota 20.e)	(43.493.564)	(45.778.319)
Amortización del inmovilizado (Nota 6)	(193.719)	(328.049)
Cambios de valor, deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado (Nota 7 y 20.f)	(49.037.417)	23.248.000
Otros resultados	(5.000)	143.000
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	55.692.801	165.682.173
Ingresos financieros (Nota 20.h)	2.052.010	2.733.837
Gastos financieros (Nota 20.h)	(28.540.443)	(20.377.224)
Variación valor razonable de instrumentos financieros	-	3.137.000
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	113.000	806.000
RESULTADO FINANCIERO	(26.375.433)	(13.700.387)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación (Notas 9, 19 y 20.g)	144.159.968	2.569.685
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE OPERACIONES CONTINUADAS	173.477.336	154.551.471
Impuesto sobre beneficios (Nota 19.c)	4.303.011	(27.473.012)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	177.780.347	127.078.459
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	177.780.347	127.078.459
Resultado atribuido a la entidad dominante	171.918.803	98.247.797
Resultado atribuido a intereses minoritarios	5.861.544	28.830.662
RESULTADO POR ACCIÓN		
Básico	3,08	1,76
Diluido	3,08	1,76

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 2023.

FCyC, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO FCyC)

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022 (en euros)

	31.12.2023	31.12.2022
Resultado consolidado del ejercicio	177.780.347	127.078.459
Otro resultado global - Partidas que no se reclasifican al resultado del periodo	(738.048)	-
Otro resultado global - Partidas pueden reclasificarse post resultado periodo	49.108.196	15.067.571
Activos financieros a valor razonable con cambios en otro rtdo. Global	54.785.348	4.258.459
Ganancias/(Pérdidas) por valoración (Nota 11)	54.785.348	4.258.459
Coberturas de los flujos de efectivo	(7.535.000)	14.347.000
Ganancias/(Pérdidas) por valoración	878.000	13.117.000
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	(8.413.000)	1.230.000
Diferencias de conversión	(18.701)	36.615
Ganancias/(Pérdidas) por valoración	(18.701)	36.615
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Part. en otro rtdo. global reconocidos por inv negocios conj y asoc	(7.451)	12.497
Ganancias/(Pérdidas) por valoración	(7.451)	12.497
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Efecto Impositivo	1.884.000	(3.587.000)
RESULTADO GLOBAL TOTAL DEL EJERCICIO	226.150.495	142.146.030
 Atribuidos a la entidad dominante	 222.157.344	 108.297.781
Atribuidos a intereses minoritarios	3.993.151	33.848.249

Las Notas I 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 2023.

FCyC, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO FCyC)
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE
2023 Y 2022 (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 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	-	220.817.802	(226.134.266)	-	-	(5.316.464)	(38.641.243)	(43.957.707)
Aumentos (reducciones) de capital	-	1	-	-	-	1	-	1
Dividendos	-	-	-	-	-	-	(3.088.850)	(3.088.850)
Otras Operaciones con socios (Nota 4)	-	(5.316.465)	-	-	-	(5.316.465)	(35.552.393)	(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
Total de ingresos y gastos del ejercicio	-	(738.048)	171.918.803	-	50.976.589	222.157.344	3.993.151	226.150.495
Operaciones con socios y propietarios	-	98.128.272	(98.247.797)	-	-	(119.525)	(189.341.378)	(189.460.903)
Aumentos (reducciones) de capital	-	(119.007)	-	-	-	(119.007)	-	(119.007)
Dividendos	-	-	-	-	-	-	(20.288.173)	(20.288.173)
Otras Operaciones con socios (Nota 4)	-	(518)	-	-	-	(518)	(169.053.205)	(169.053.723)
Distribución de resultados	-	98.247.797	(98.247.797)	-	-	-	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto	-	109.641.754	-	-	(58.273.797)	51.367.958	(68.311)	51.299.646
Patrimonio neto a 31 de diciembre de 2023	55.744.991	530.423.849	171.918.803	778.070.315	2.966.963	1.539.124.921	442.598.340	1.981.723.261

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 2023.

FCyC, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO FCyC)
ESTADO FLUJOS EFECTIVO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(en euros)

	2023	2022
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	173.477.336	154.551.471
2. Ajustes del resultado	(43.311.712)	(20.076.539)
Amortización del inmovilizado (+) (Nota 6)	193.719	328.049
Otros ajustes del resultado (netos)	(43.505.431)	(20.404.588)
3. Cambios en el capital corriente	22.014.601	39.404.924
Existencias, deudores y otras ctas a cobrar y otros activos ctes (Nota 12)	14.403.178	31.449.629
Acreedores y otras cuentas a pagar y otros pasivos corrientes (Nota 18)	7.884.561	7.955.295
Otros activos y pasivos no corrientes	(273.138)	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	3.489.340	(7.295.901)
Cobros de dividendos (+) (Nota 11)	19.555.060	10.022.465
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-) (Nota 19)	(16.065.720)	(17.318.366)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIV. DE EXPLOTACIÓN	155.669.565	166.583.955
6. Pagos por inversiones (-)	(109.953.420)	(155.811.708)
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	-	(1)
Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias (Notas 6 y 7)	(20.214.381)	(17.681.617)
Otros activos financieros (Nota 11)	(89.739.039)	(138.130.090)
Otros activos	-	-
7. Cobros por desinversiones (+)	290.336	1.422.479
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	232.007	-
Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias (Notas 6 y 7)	25.000	1.060.000
Otros activos financieros	33.329	362.479
Otros activos	-	-
8. Otros flujos de efectivo de las actividades de inversión	27.914.139	(265.105)
Cobros de intereses (+)	378.000	2.715.000
Otros cobros/(pagos) de actividades de inversión (+/-)	27.536.139	(2.980.105)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIV. DE INVERSIÓN	(81.748.945)	(154.654.334)
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	(117.539.123)	(20.435.605)
Emisión/(amortización)	(213.203)	-
(Adquisición)/enajenación de valores propios (Nota 4)	(117.325.920)	(20.435.605)
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	97.159.685	8.378.498
a) Emisión	522.077.865	482.719.989
b) Devolución y amortización	(424.918.180)	(474.341.491)
11. Pagos por divid. y remun. de otros instrum. de patrimonio	(20.288.173)	(3.088.850)
a) Dividendos (-)	(20.288.173)	-
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)	-	(3.088.850)
12. Otros flujos de efectivo de las actividades de financiación	(21.194.861)	(14.827.249)
Pagos de intereses (-) (Nota 20)	(22.155.824)	(14.291.498)
Otros cobros/(pagos) de actividades de financiación (+/-)	960.963	(535.751)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIV. DE FINANCIACIÓN	(61.862.472)	(29.973.206)
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO Y OTROS	(1.887)	44
E) AUM/DISMIN NETA DEL EFECTO EQUIVALENTES	12.056.261	(18.043.541)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	49.398.373	67.441.914
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	61.454.634	49.398.373

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 2023.

Notas explicativas correspondiente al
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2023

1. ACTIVIDAD DEL GRUPO

El Grupo está constituido por la sociedad matriz FCyC, S.A. y un conjunto de sociedades participadas (en adelante, Grupo FCyC) 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).

El Grupo FCyC 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 2022 fueron aprobadas en la Junta General Ordinaria de Accionistas de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. celebrada el 14 de junio de 2023, y depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

Las Cuentas Anuales Consolidadas de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. del ejercicio 2023 han sido formuladas por su Consejo de Administración el día 27 de febrero de 2024.

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 2023 el Grupo FCyC 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/residenciales y locales.

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, la cuenta de resultados de 2023 y 2022 del Grupo FCyC por segmentos son:

	Miles de Euros							
	Promociones Inmobiliarias y Suelo		Patrimonio en Renta		Eliminaciones consolidación		Total Grupo	
	2.023	2.022	2.023	2.022	2.023	2.022	2.023	2.022
Ingresos:								
Ventas externas (1)	138.390	165.793	137.779	129.425	-	-	276.169	295.218
Ventas entre segmentos	6.322	6.095	3	3	(6.325)	(6.098)	-	-
Total ingresos	144.712	171.888	137.782	129.428	(6.325)	(6.098)	276.169	295.218
Resultados:								
Resultado de explotación (1)	4.720	47.383	100.010	96.009	-	-	104.730	143.392
Cambios de valor, deterioro y resultados por enajenación de inmovilizado	-	-	(49.037)	22.290	-	-	(49.037)	22.290
Resultado financiero	(2.000)	2.319	(24.375)	(16.019)	-	-	(26.375)	(13.700)
Resultado de entidades valoradas método participación	142.405	(19)	1.755	2.589	-	-	144.160	2.570
Resultado antes de impuestos	145.124	49.683	28.353	104.869	-	-	173.477	154.552
Impuesto sobre Beneficios	14.690	(1.789)	(10.387)	(25.684)	-	-	4.303	(27.473)
Intereses minoritarios	4.958	25.450	904	3.381	-	-	5.862	28.831
Resultado de segmento	154.857	22.445	17.062	75.803	-	-	171.919	98.248

(1) No incluye los "Cambios de valor, deterioro y resultados por enajenación del inmovilizado" de la Cuenta de resultados adjunta.

2. BASES DE PRESENTACIÓN Y PRINCIPIOS DE CONSOLIDACIÓN

a) Marco normativo y bases de presentación

Los estados financieros consolidados y notas explicativas del Grupo FCyC 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 2023 han sido formuladas por los Administradores y serán sometidas a aprobación de los accionistas.

Por su parte las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 fueron aprobadas por los socios de FCYC, S.A., celebrada el día 23 de junio de 2023.

Los estados financieros consolidados y notas explicativas del Grupo FCyC se han preparado de forma que muestren la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera a 31 de diciembre del ejercicio 2023, 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 FCyC, 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 2023 y 2022, 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 2023 y 2022 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 contables significativas aplicadas en el ejercicio 2023

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 2022, 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) Estimaciones realizadas

En los estados financieros consolidados del Grupo correspondientes a los ejercicios 2023 y 2022 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.h)
- 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 2023.

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.

c) Principios de consolidación

i) 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. 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.

ii) Negocios en gestión conjunta

El Grupo desarrolla acuerdos conjuntos mediante la participación en negocios conjuntos controlados conjuntamente por alguna o algunas sociedades del Grupo FCyC con otras ajenas al Grupo (Nota 9), así como mediante la participación en operaciones conjuntas, a través de uniones temporales de empresas, comunidades de bienes y otras entidades similares (Nota 10).

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.

iii) 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.

iv) 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.

d) Diferencia de primera consolidación

Desde el 1 de enero de 2004, fecha de transición del Grupo a las NIIF-UE, en la fecha de una adquisición, los activos y pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cuando existe un defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición), se revisan las valoraciones de los activos netos y, en su caso, dicho defecto se imputa a resultados en el período de adquisición.

e) 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 2023.

f) Comparación de la información

La información contenida en los estados financieros consolidados correspondiente al ejercicio 2022 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

g) Cambios de criterios contables

Durante el ejercicio 2023 no se han producido cambios significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2022.

h) 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 2022.

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 FCyC:

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 afluando 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., en 2021 se incorporaron al balance consolidado adjunto 2.069 millones de euros de inversiones inmobiliarias. Al final del ejercicio 2023 las inversiones inmobiliarias del grupo están valoradas en 2.088 millones de euros (en 2022 estaban 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.

De acuerdo con la NIC 40, 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 e intangible

A la fecha de cada cierre, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos intangibles y materiales para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro del valor (si la hubiera). En el caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Los activos del inmovilizado 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

f.1) 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 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.

f.2) 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.b 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) Anticipos de clientes

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta por la entrega de los inmuebles, se registra en la cuenta “Anticipos de clientes” dentro del epígrafe de “Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar” del pasivo del estado de situación financiera consolidado al cierre del ejercicio.

i) 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 FCyC 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 aplica el modelo simplificado de pérdida esperada para los activos financieros (cuentas a cobrar comerciales, los activos por contratos y las cuentas a cobrar por arrendamientos). Por lo tanto, el Grupo no hace un seguimiento de los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce una provisión para pérdidas basada en las pérdidas crediticias esperadas de por vida en cada fecha de reporte. El Grupo calcula la pérdida esperada considerando el riesgo o la probabilidad de que se produzca una pérdida crediticia atendiendo a la posibilidad de que esta se produzca y a la posibilidad de que no se produzca.

El Grupo FCyC también adquiere activos financieros que valora a su valor razonable, determinando la diferencia entre 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.

j) 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 FCyC 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 2023, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros.

A 31 de diciembre de 2023, 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 FCyC 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 FCyC evalúa a cierre de cada ejercicio la recuperabilidad de estas cantidades entregadas a cuenta, registrando, si fuera necesaria la corrección valorativa correspondiente.

k) Moneda extranjera

k.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.

k.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.

l) 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.

m) Subvenciones

Las subvenciones se contabilizan en función de su naturaleza.

m.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.

m.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.

n) 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 2023 y 2022 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.

o) Planes de pensiones y obligaciones similares

Las Sociedades Realía Business, S.A., Realía Patrimonio, S.L.U. y Jezzine Uno, S.L.U. mantienen un compromiso con los empleados de las mismas que tienen al menos 1 mes de antigüedad, formalizado a través de un plan de pensiones externalizado de aportación definida en relación con prestaciones en forma de capital. Desde junio de 2017, el Plan de Pensiones está adscrito a Pensions Caixa 97, F.P., siendo las entidades gestora y depositaria Vida Caixa, S.A.U. de Seguros y Reaseguros y Cecabank respectivamente. Desde 2022, y en base al “principio de no discriminación” establecido en la ley 12/2022 de 30 de junio, la aportación anual consiste en el 1% de su retribución fija anual desde el cumplimiento del mes de antigüedad y hasta el cumplimiento de los dos años, momento a partir del cual la aportación a realizar es del 7% de la retribución fija anual más el 3% de la retribución variable anual, excluyendo las cantidades percibidas como incentivos o comisiones (véase Nota 20.d). Dichos compromisos por pensiones se encuentran

cubiertos con una póliza de seguro para las aportaciones superiores a los límites establecidos por la Ley 35/2006. No existen otros planes de pensiones ni compromisos adicionales.

p) 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 período.

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados tales como contratos de swaps de tipos de interés para la cobertura del riesgo de tipo de interés. Estos instrumentos financieros derivados son registrados inicialmente por su valor razonable a la fecha en que se contrata el derivado y son posteriormente valorados a su valor razonable. Los derivados se contabilizan como activos cuando el valor razonable es positivo y como pasivos cuando el valor razonable es negativo.

q) Instrumentos financieros derivados y de cobertura

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados tales como contratos de swaps de tipos de interés para la cobertura del riesgo de tipo de interés. Estos instrumentos financieros derivados son registrados inicialmente por su valor razonable a la fecha en que se contrata el derivado y son posteriormente valorados a su valor razonable. Los derivados se contabilizan como activos cuando el valor razonable es positivo y como pasivos cuando el valor razonable es negativo.

Cualquier pérdida o ganancia proveniente de cambios en el valor razonable de los derivados que no cumplen los requisitos para contabilizarlos como de cobertura se llevan directamente a ganancia o pérdida neta del ejercicio.

Para contabilizar las coberturas, éstas son clasificadas como:

- Coberturas del valor razonable, cuando cubren la exposición a cambios en el valor razonable de un activo o un pasivo registrados;
- Coberturas de flujos de efectivo, cuando cubren la exposición a la variación de los flujos de efectivo que es atribuible bien a un riesgo concreto asociado con un activo o pasivo, o bien a una transacción prevista;
- Coberturas de una inversión neta en un negocio en el extranjero

Al principio de la relación de cobertura, el Grupo designa y documenta la relación de cobertura a la que se desea aplicar la contabilización de coberturas, el objetivo de gestión de riesgo y la estrategia para acometer la cobertura. La documentación incluye la identificación del instrumento de cobertura, la partida o transacción cubierta, la naturaleza del riesgo que se está cubriendo y cómo la entidad va a evaluar la eficacia del instrumento de cobertura para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable de la partida cubierta o en los flujos de efectivo atribuibles al riesgo cubierto. Se espera que dichas coberturas sean altamente efectivas para compensar cambios en el valor razonable o

flujos de efectivo, y se evalúan de forma continua para determinar si realmente han sido altamente efectivas a lo largo de los periodos financieros para los que fueron designadas.

Las coberturas que cumplen los estrictos criterios para la contabilización de coberturas se contabilizan del siguiente modo:

Coberturas del valor razonable

Las coberturas del valor razonable son coberturas de la exposición del Grupo a los cambios del valor razonable de un activo o pasivo reconocido, o de un compromiso en firme no reconocido, o de una parte identificada de ese activo, pasivo o compromiso en firme, que es atribuible a un riesgo particular y puede afectar al beneficio o pérdida. Para coberturas del valor razonable, el valor en libros de la partida cubierta se ajusta por las ganancias y pérdidas atribuibles al riesgo cubierto, el derivado se vuelve a valorar a su valor razonable, y las ganancias y pérdidas de los dos se registran en resultados.

Cuando un compromiso en firme no reconocido se designa como partida cubierta, los sucesivos cambios en el valor razonable de la obligación en firme atribuibles al riesgo cubierto se reconocen como un activo o pasivo con la correspondiente ganancia o pérdida reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias separada consolidada. Los cambios en el valor razonable de los instrumentos de cobertura también se reconocen como ganancia o pérdida.

El Grupo cesa la contabilización de la cobertura a valor razonable si el instrumento de cobertura vence o se vende, se termina o se ejercita, ya no cumple los criterios para la contabilización de la cobertura o el Grupo revoca la designación.

Cobertura de flujos de efectivo

Las coberturas de flujos de efectivo son coberturas de la exposición a la variación en los flujos de efectivo que es atribuible a un riesgo concreto asociado a un activo o pasivo reconocido o a una transacción prevista altamente probable, y puede afectar a la ganancia o pérdida. La parte efectiva de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura se reconoce directamente en el patrimonio neto, mientras que la parte inefectiva se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias separada consolidada.

Los importes registrados en el patrimonio neto se transfieren a la cuenta de pérdidas y ganancias separada consolidada cuando la transacción cubierta afecta a ganancias o pérdidas, como cuando un ingreso o gasto financiero cubierto es reconocido, o como cuando se produce una venta o compra prevista. Cuando la partida cubierta es el coste de un activo o pasivo no financiero, los importes registrados en el patrimonio neto se traspasan al valor en libros inicial del activo o pasivo no financiero.

Si ya no se espera que ocurra la transacción prevista, los importes previamente registrados en el patrimonio neto se traspasan a la cuenta de pérdidas y ganancias separada consolidada. Si un instrumento de cobertura vence o se vende, termina o se ejercita sin reemplazarse o renegociarse, o si su designación como cobertura se revoca, los importes previamente reconocidos en el patrimonio neto permanecen en el mismo hasta que la transacción prevista ocurra. Si no se espera que ocurra la transacción relacionada, el importe se lleva a la cuenta de pérdidas y ganancias separada consolidada.

r) 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 minora 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.

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

s) Régimen fiscal en España

FCYC, S.A. y sus sociedades dependientes, anónimas o limitadas, residentes en territorio español y en las que la matriz tenga una participación, directa o indirecta de al menos el 75% del capital (a excepción del Grupo Realía) tributan en régimen de consolidación fiscal dentro del grupo Consolidado de FCC, S.A. (grupo 18/89) (véase Anexo I).

Desde el ejercicio 2007, el Grupo Realía tributa en régimen de consolidación fiscal, el cual está formado por la sociedad matriz y todas las sociedades dependientes, anónimas o limitadas, residentes en territorio español y en las que la matriz tenga una participación, directa o indirecta de al menos el 75% del capital (véase Anexo I). El número del Grupo fiscal es el 135/07. Para este ejercicio 2023, se ha incorporado al Grupo Fiscal la sociedad Servicios Índice, S.A. y han causado baja por fusión las sociedades Hermanos Revilla S.A. y Boane 2003 S.A.U.

t) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes al efectivo

El efectivo y otros medios líquidos equivalentes comprenden el efectivo en caja, en bancos y los depósitos a corto plazo con una fecha de vencimiento o disposición de tres meses o inferior y que no están sujetos a variaciones significativas en el tipo de interés.

u) 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 FCyC 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 FCyC, 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.

v) 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.

w) Estado de flujos de efectivo consolidado

El Grupo FCyC 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.

4. VARIACIONES DEL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

Las variaciones en el perímetro de consolidación del Grupo FCyC durante los ejercicios 2023 y 2022 han sido las siguientes:

a) Combinaciones de negocios

En el ejercicio 2023 se incorporó al perímetro de consolidación del Grupo FCyC, S.A. la sociedad Hesperane, S.L.U., que ha sido fundada en el ejercicio. Durante este ejercicio no se produjeron más variaciones.

En el ejercicio 2022 se incorporó al perímetro de consolidación del Grupo FCyC, S.A. la sociedad británica FCC REAL ESTATE UK, que ha sido fundada con un capital de 1 libra esterlina. Durante este ejercicio no se produjeron más variaciones.

b) Otras variaciones del perímetro

Ejercicio 2023:

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

La sociedad matriz ha reclasificado durante el ejercicio el concepto de esta participación y se ha traspasado al epígrafe de participaciones en empresas del grupo y asociadas. Esta operación ha supuesto reconocer un resultado de 142.412.923 euros en el epígrafe “Resultado de entidades valoradas por el método de participación”, por la diferencia entre el valor razonable de sus activos netos y el valor de cotización de la inversión anterior a su incorporación al perímetro de consolidación.

Con fecha 14 de diciembre de 2023, la sociedad matriz adquiere 100 millones de acciones, representativas del 12,19% del capital de la sociedad Realía Business, S.A. a la sociedad Soinmob Inmobiliaria Española, S.A.U. por un precio de 105 millones de euros. Tras esta adquisición la Sociedad dominante alcanza el 100% del capital social. Adicionalmente, durante el ejercicio la sociedad matriz ha continuado realizando compras en el mercado por importe de 2,3 millones de euros. La inversión total realizada ha sido de 117.328.920 euros, de forma que se incrementa el porcentaje de participación en el consolidado de dicha empresa del 53,486% al 67,046%. Esta operación supone un decremento en el epígrafe de intereses minoritarios por importe de 168.838.766 euros.

Ejercicio 2022:

Durante el ejercicio 2022 la sociedad matriz compró en el mercado 20.775.865 acciones de Realía Business, S.A. por importe de 18.729.605 euros, que representan un porcentaje nominal del 2,53% de las acciones de la sociedad.

Con fecha 17 de marzo de 2022 Realía 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 supuso un decremento en el

epígrafe de intereses minoritarios del Grupo Realía de un importe de 1.639 miles de euros. La inversión realizada es de 1.700.000 euros.

5. DISTRIBUCION DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2023 formulada por los Administradores de la sociedad dominante FCyC, S.A. es la siguiente:

	Euros
Base de reparto:	
Resultado del ejercicio 2023 (beneficio)	92.783.099
Distribución:	
A Reservas voluntarias	87.458.209
A Reserva Legal	5.324.890

Durante el ejercicio 2023 la sociedad dominante no realizó ninguna distribución de dividendos.

6. INMOVILIZADO

a) Inmovilizado Intangible

El movimiento del inmovilizado intangible en 2023 y 2022 es el siguiente

	Euros			
	31/12/2022	Altas	Bajas	31/12/2023
Coste:				
Aplicaciones Informáticas	881.200	54.000	(41.000)	894.200
	881.200	54.000	(41.000)	894.200
Amortización acumulada				
Aplicaciones informáticas	(837.183)	(23.734)	41.000	(819.917)
	(837.183)	(23.734)	41.000	(819.917)
Neto	44.017	30.266	-	74.283

	Euros			
	31/12/2021	Altas	Bajas	31/12/2022
Coste:				
Aplicaciones Informáticas	885.000	3.200	(7.000)	881.200
	885.000	3.200	(7.000)	881.200
Amortización acumulada				
Aplicaciones informáticas	(816.000)	(28.183)	7.000	(837.183)
	(816.000)	(28.183)	7.000	(837.183)
Neto	69.000	(24.983)	-	44.017

Durante los ejercicios 2023 y 2022, el Grupo ha dotado gastos por amortización por activos intangibles por importes de 23.734 y 28.183 euros, respectivamente, registrándolo en el epígrafe de “Dotación a la amortización”, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Los elementos totalmente amortizados que siguen en uso al 31 de diciembre de 2023 y 2022 ascienden a un importe de 756.000 y 724.000 euros respectivamente

b) Inmovilizado material

El movimiento del inmovilizado material y de su correspondiente amortización acumulada a 31 de diciembre del ejercicio 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros				
	31/12/2022	Altas	Bajas	Trasposos y otros	31/12/2023
Coste:					
Terrenos y construcciones	420.762	-	(50.964)	(289.798)	80.000
Otro inmovilizado material	4.238.272	155.260	(33.000)	(110)	4.360.422
	4.659.034	155.260	(83.964)	(289.908)	4.440.422
Amortización Acumulada:					
Construcciones	(61.964)	-	50.964	-	(11.000)
Otro inmovilizado material	(3.607.342)	(170.986)	32.000	(45)	(3.746.373)
	(3.669.306)	(170.986)	82.964	(45)	(3.757.373)
Deterioro de construcciones	(66.188)	-	-	14.188	(52.000)
	(66.188)	-	-	14.188	(52.000)
Neto	923.540	(15.726)	(1.000)	(275.765)	631.049

Los trasposos de Terrenos y Construcciones por importe de 275.611 euros, corresponde a la reclasificación de activos a la partida de existencias inmobiliarias al ser destinados los mismos a la venta.

Las altas de Otro inmovilizado material corresponden principalmente a la inversión de 131.000 euros en maquinaria e instalaciones técnicas en la sociedad dependiente Guillena Golf, S.L.U.

	Euros				
	31/12/2021	Altas	Bajas	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

Dentro del epígrafe de “Terrenos y construcciones” se incluían principalmente las oficinas de una filial del Grupo en España, registradas por un valor neto contable de 1.148.000 euros a 31 de diciembre de 2021. Desde el mes de marzo de 2022 la sociedad filial Hermanos Revilla, S.A. dejó de utilizar las oficinas situadas en Pº de la Castellana 41 (Madrid) como “uso propio”, puesto que trasladó su sede a Avenida Camino de Santiago 40. En consecuencia, se produjo un cambio de uso del activo desde esa fecha, pasando a considerarse como inversión inmobiliaria. Puesto que las inversiones inmobiliarias se registran a valor razonable y este valor en el momento del traspaso era de 7.386.000 euros, se produjo la revalorización por importe 6.238.000 euros (Nota 7) que se registró en el patrimonio neto del estado de situación financiera consolidado.

Los elementos de inmovilizado material totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 ascienden a un importe de 2.759.000 y 1.822.904 euros, respectivamente.

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 2023 es suficiente.

A 31 de diciembre de 2023 el Grupo tiene compromisos firmes de adquisición o construcción de inmovilizaciones materiales por importe de 6.000 euros (134.000 euros a 31 de diciembre de 2022).

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.

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios para el ejercicio 2023 del Grupo Realia han sido las siguientes:

	Renta media bruta actual	Exit Yield (1)	TIR (1)	ERV
Oficinas	22,0 €/m2/mes	4,8%	7,2%	20,7 €/m2/mes
Centros comerciales	11,9 €/m2/mes	6,6%	8,7%	11,1 €/m2/mes
Otros activos	2,7 €/m2/mes	6,3%	8,8%	2,3 €/m2/mes
Residencial	7,3 €/m2/mes	4,4%	6,0%	9,3 €/m2/mes

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 y tributos locales que se incurrirían en su venta.

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: la tasa de descuento aplicada para calcular los valores presentes de los flujos de caja y del valor de desinversión de la cartera de inmuebles, se corresponde con una TIR (desapalancada) que refleja el retorno que se prevé que un comprador potencial esperaría obtener de un producto de inversión con un perfil de riesgo similar. En este sentido, la TIR utilizada está determinada a fecha de valoración a partir del tipo de interés de los bonos a largo plazo más una prima de riesgo que representa el incremento de rentabilidad adicional exigible en función del riesgo inherente a la cartera de inmuebles de la sociedad.
- Exit yield: Tasa de rentabilidad exigida al finalizar el contrato de arrendamiento por la venta de los activos.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de 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 referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

La determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2023 y 2022, calculado en función de valoraciones realizadas por, valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 2.088.178.000 euros y 2.120.293.713 euros, respectivamente.

A continuación, se presenta un análisis de sensibilidad en relación con las principales variables que afectan a la valoración a valor razonable de las inversiones 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 2023 y 2022 es el siguiente:

	2023		2022	
	Activo	Resultado consolidado del ejercicio	Activo	Resultado consolidado del ejercicio
Aumento de 25 puntos básicos	(44.794)	(33.596)	(46.385)	(34.789)
Disminución de 25 puntos básicos	50.574	37.931	51.095	38.321

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 2023 como en 2022 sería el siguiente:

	2023		2022	
	Activo	Resultado consolidado del ejercicio	Activo	Resultado consolidado del ejercicio
Aumento de un 10%	115.433	86.575	110.725	83.044
Disminución de un 10%	(115.554)	(86.666)	(112.175)	(84.131)

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:

	2023		2022	
	Activo	Resultado consolidado del ejercicio	Activo	Resultado consolidado del ejercicio
Aumento de 25 puntos básicos	(26.690)	(20.018)	(28.970)	(21.728)
Disminución de 25 puntos básicos	27.710	20.783	26.730	20.048

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 la tasa 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:

	2023		2022	
	Activo	Resultado consolidado del ejercicio	Activo	Resultado consolidado del ejercicio
Aumento de 25 puntos básicos	(11.298)	(8.474)	(12.490)	(9.368)
Disminución de 25 puntos básicos	11.619	8.714	12.866	9.650

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

	2023		2022	
	Activo	Resultado consolidado del ejercicio	Activo	Resultado consolidado del ejercicio
Aumento de 25 puntos básicos	(4.667)	(3.501)	(4.525)	(3.394)
Disminución de 25 puntos básicos	4.969	3.726	4.817	3.613

Los movimientos (en euros) que se han producido durante los ejercicios 2023 y 2022 en las inversiones inmobiliarias son los siguientes:

	Euros		
	Inmuebles para arrendamiento	Construcciones en curso y anticipos	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2021	2.049.179.713	20.007.000	2.069.186.713
Adiciones	620.000	20.979.000	21.599.000
Retiros	(57.000)	-	(57.000)
Traspasos	5.312.000	(4.164.000)	1.148.000
Cambios de Valor Razonable (*)	26.779.000	1.638.000	28.417.000
Saldo a 31 de diciembre de 2022	2.081.833.713	38.460.000	2.120.293.713

Adiciones	1.105.000	15.841.000	16.946.000
Retiros	(24.000)	-	(24.000)
Trasposos	49.600.803	(49.601.000)	-
Cambios de Valor Razonable	(50.531.516)	1.493.100	(49.037.416)
Saldo a 31 de diciembre de 2023	2.081.985.000	6.193.000	2.088.178.000
Inversiones inmobiliarias:			
Saldos al 31 de diciembre de 2022	2.081.833.713	38.460.000	2.120.293.713
Saldos al 31 de diciembre de 2023	2.081.985.000	6.193.000	2.088.178.000

*Del total de cambios en el Valor Razonable, 6.238 miles de euros corresponden a los cambios de valor por traspaso de inmovilizado de "uso propio" a inversiones inmobiliarias que tenía un valor neto contable de 1.148 miles de euros (Nota 6.b).

El desglose de la Variación del valor razonable incluido en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

Tipo de Activo	Euros	
	2023	2022
Oficinas Realía y locales Jezzine	(53.615.416)	26.149.000
Centros comerciales	(7.306.000)	(8.133.000)
Otros activos	(793.000)	2.233.000
Residencial	12.677.000	1.930.000
	(49.037.416)	22.179.000

Durante el ejercicio 2023 se han recogido dentro del apartado variación del valor razonable el importe negativo de 49.037.416 euros, de los cuales 24.898.416 euros proceden de las inversiones inmobiliarias de Jezzine (10.735.000 euros de variación de valor positiva en 2022) y 24.139.000 euros de las inversiones inmobiliarias del Grupo Realía (Nota 20.f) (11.444.000 euros de variación de valor positivo en 2022).

En el ejercicio 2022, en el apartado de Otros y Trasposos, se incluye el cambio de valor experimentado por el traspaso de inmovilizado material del Grupo Realía al apartado de Inversiones inmobiliarias, por la oficina de uso propio de una sociedad dependiente y que se ha registrado por un importe de 6.238.000 euros (Nota 6.b).

Durante los ejercicios 2023 y 2022 no se han producido retiros de inversiones inmobiliarias significativos.

a) Inmuebles para arrendamiento

Las adiciones y trasposos más significativas del ejercicio 2023 correspondían a las siguientes operaciones:

- La filial Valaise, S.A. ha traspasado desde "Construcciones en curso" a "Inmuebles para arrendamiento" 8.927 miles de euros en el mes de abril y 36.909 miles de euros en el mes de julio, por la finalización de la construcción de las promociones Residencial Nao y Residencial Provenza, respectivamente, ambas integradas por viviendas con protección pública (VPPB y VPPL, respectivamente) y destinadas al alquiler en el término municipal de Tres Cantos (Madrid).
- La filial Realía Patrimonio, S.L.U. ha activado 291 miles de euros por obras de mejora y adecuación en varios edificios. Del mismo modo, Realía Patrimonio, S.L.U. ha traspasado por las obras finalizadas un importe de 2.255 miles de euros de "Construcciones en curso" a "Inmuebles para arrendamiento".

- La filial Planigesa, S.A. ha activado 816 miles de euros por obras de mejora y adecuación en varios edificios. Del mismo modo, Planigesa, S.A. ha traspasado por las obras finalizadas un importe de 1.510 miles de euros de “Construcciones en curso” a “Inmuebles para arrendamiento”.

Las adiciones y traspasos más significativas del ejercicio 2022 correspondían a las siguientes operaciones:

- En el mes de marzo la filial Hermanos Revilla, ahora Planigesa, trasladó sus oficinas centrales del edificio Pº de la Castellana 41 (edificio de su propiedad) a Avda. Camino de Santiago 40 (oficinas en alquiler), ambas de Madrid, causando la reclasificación de las primeras al epígrafe de Inversiones inmobiliarias por importe neto de 1.148 miles de euros. Al cambiar el uso de las oficinas, cambia el método de valoración pasando de estar registradas a valor histórico a registrarse a valor razonable, contabilizando un incremento de 6.238 miles de euros contra las reservas de consolidación y su efecto fiscal en pasivos por impuesto diferido. Además, activó 414 miles de euros por obras de mejora y adecuación en varios edificios y ha traspasado por las obras finalizadas a “inmuebles para arrendamiento” un total de 513 miles de euros durante el ejercicio 2022.
- La filial Realía Patrimonio, S.L.U. activó 195 miles de euros por obras de mejora y adecuación en varios edificios. Del mismo modo, Realía Patrimonio, S.L.U. ha traspasado por las obras finalizadas un importe de 3.644 miles de euros de “Construcciones en curso” a “Inmuebles para arrendamiento”, de los cuales 2.848 miles de euros corresponden a la finalización de la construcción de una nave para su explotación por un nuevo operador en el Centro Comercial La Noria.

b) Construcciones en curso y anticipos

Las principales adiciones y traspasos en el epígrafe de “Construcciones en curso y anticipos” del ejercicio 2023 y 2022 corresponden fundamentalmente a:

- La filial Valaise, S.L. adquirió en el ejercicio 2019 dos suelos en el término municipal de Tres Cantos (Madrid) en el que ha desarrollado la construcción de 195 viviendas con protección pública (VPPL-VPPB) destinadas al alquiler. Durante el ejercicio 2023 la inversión total realizada ha ascendido a 9.383 miles de euros (18.570 miles de euros en el ejercicio 2022), que han sido traspasados junto a la inversión realizada en ejercicios anteriores a inmuebles para arrendamiento.
- Realía Patrimonio, S.L.U. ha activado 4.206 miles de euros, de los cuales 168 miles de euros corresponden a anticipos (1.570 y 156 miles de euros en construcciones en curso y en anticipos, respectivamente, a 31 de diciembre de 2022).
- La filial Planigesa, S.A., ha activado 2.252 miles de euros (839 miles de euros a 31 de diciembre de 2022) derivados de las obras de mejora y adecuación que está llevando a cabo en diversos edificios de su propiedad.

El movimiento de traspasos realizados en 2023 de este epígrafe (49.601.000 euros) ha sido desde “Construcciones en curso” a “Inmuebles para arrendamiento” (4.164.000 euros en 2022 por el mismo concepto).

En los ejercicios 2023 y 2022 el Grupo no ha capitalizado intereses financieros asociados a inversiones en curso cuyo periodo de maduración es superior a doce meses.

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 2023 existen compromisos de adquisición de inversiones inmobiliarias por importe de 11.549 miles de euros. Al cierre del ejercicio 2022, el Grupo no tenía compromisos firmes de adquisición o construcción de inversiones inmobiliarias.

La valoración de los activos valorados por su valor razonable se desglosa en tres niveles según la jerarquía establecida por la NIIF13:

- Nivel 1: Los inputs están basados en precios cotizados en mercados activos
- Nivel 2: Los inputs están basados en precios cotizados en mercados activos (no incluidos en nivel 1), precios cotizados en mercados que no son activos y técnicas basadas en modelos de valoración en el que los inputs son observables en el mercado o son corroborados por datos observables de mercado
- Nivel 3: Los inputs no son observables y se basan en estimaciones de supuestos de mercados para la determinación del precio del activo, los datos no observables utilizados en los modelos de valoración son significativos en los valores razonables de los activos.

El conjunto de activos del Grupo se incluye en la jerarquía de nivel 3. Los valores razonables de los activos del Grupo Realia, en euros, clasificados por usos son:

:

Valoración a valor razonable por usos	2023	2022
Oficinas	1.118.910.000	1.142.030.000
Locales Jezzine	586.241.000	611.139.713
Centros Comerciales	279.881.000	284.349.000
Otros activos	27.546.000	28.375.000
Residenciales	75.600.000	54.400.000
Total	2.088.178.000	2.120.293.713

Todas las inversiones inmobiliarias se encuentran ubicadas en territorio español, y el grado de ocupación de las mismas al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 desglosado por sociedad es el siguiente:

	2023	2022
Sociedad	% Ocupación	
Realia	88,47	92,03
Jezzine Uno	100,00	100,00

Las inversiones inmobiliarias que tienen carga hipotecaria distribuida por sociedad son:

	Miles de Euros			
	Valor Razonable		Préstamo dispuesto	
	2023	2022	2023	2022
Realia Patrimonio, S.L.U.	808.880	827.090	437.843	450.299
Total inversiones con carga hipotecaria	808.880	827.090	437.843	450.299

Todos los inmuebles se encuentran debidamente asegurados, incluso la eventual pérdida de alquileres por causa de un siniestro.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 no existen activos inmobiliarios con restricciones a la titularidad.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Grupo no tenía compromisos firmes de adquisición de inversiones inmobiliarias. En el desarrollo de sus actividades, la sociedad del Grupo Valaise, S.L.U. no ha formalizado compromisos de construcción en inmovilizado en curso a 31 de diciembre de 2023, puesto que ya ha finalizado la construcción y se han traspasado a inmuebles en arrendamiento las dos promociones que tenía en construcción (9.935 miles de euros a 31 de diciembre de 2022). El resto del grupo ha formalizado compromisos de construcción en capex que a 31 de diciembre de 2023 estaban pendientes por importe de 1.304 miles de euros (3.371 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

8. ARRENDAMIENTOS

Tal y como se establece en la nota 3.f), 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 137.786.718 euros (129.423.967 euros a 31 de diciembre de 2022), según el siguiente desglose:

	2023	2022
Ingresos por arrendamiento (Nota 20.a)	115.844.246	106.737.835
Ingresos por repercusión de gastos comunes (Nota 20.b)	21.799.692	22.403.000
Otros ingresos por arrendamiento	142.780	283.132
(Nota 1.b)	137.786.718	129.423.967

La variación entre ambos ejercicios se debe principalmente a la actualización de las rentas realizadas en los contratos de arrendamiento durante 2023.

Los bienes arrendados se registran en el epígrafe Inversiones inmobiliarias del balance consolidado adjunto y proceden de las sociedades dependientes:

	2023	2022
Grupo Realia	1.501.937.000	1.509.154.000
Jezzine Uno	586.241.000	611.139.713
	2.088.178.000	2.120.293.713

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Grupo tiene contratado con los arrendatarios cuotas de arrendamiento mínimas 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:

(Euros)	2023	2022
Hasta un año	111.665.138	109.289.246
Entre uno y cinco años	323.027.552	289.736.984
Más de cinco años	490.057.242	476.252.460
	924.749.932	875.278.690

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 y otros activos financieros de empresas contabilizados aplicando el método de la participación, el detalle por sociedades y las principales variaciones de este epígrafe al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros			
	31/12/2022	Resultado del ejercicio (Nota 20.g)	Traspasos y otros	31/12/2023
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	38.621.625	1.755.375	(1.562.000)	38.815.000
Las Palmeras de Garrucha, S.L.	955.197	(8.330)	(119.007)	827.860
Metrovacesa, S.A.	-	142.412.923	259.706.940	402.119.863
Empresas asociadas	39.576.822	144.159.968	258.025.933	441.762.723
MDM-Teide, S.A.	364.564	-	(188.616)	175.948
Teide-MDM Quadrat, S.A.	64.313	-	(33.274)	31.039
Negocios conjuntos	428.877	-	(221.890)	206.987
Total	40.005.699	144.159.968	257.804.043	441.969.710

	Euros			
	31/12/2021	Resultado del ejercicio (Nota 20.g)	Traspasos y otros	31/12/2022
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	46.953.500	2.584.625	(10.916.500)	38.621.625
Las Palmeras de Garrucha, S.L.	970.137	(14.940)	-	955.197
Empresas asociadas	47.923.637	2.569.685	(10.916.500)	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	2.569.685	(10.689.564)	40.005.699

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos en las inversiones inmobiliarias de las sociedades integradas por el método de la participación a su porcentaje de participación, 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 anualmente tomando como referencia las valoraciones realizadas por el experto independiente (véase Nota 7). Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la valoración de las inversiones inmobiliarias en las sociedades integradas por el método de la participación, al 50% asciende a 50.600.000 y 51.500.000 euros, respectivamente. Dicho valor se ha visto recogido en el valor de la participación del Grupo.

El impacto de la valoración de las propiedades de inversión a NIC 40 Valor Razonable, queda recogido dentro del resultado del ejercicio (véase Nota 20.g).

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 el desglose de activos, pasivos y principales cifras de la cuenta de pérdidas y ganancias de las empresas asociadas, a su porcentaje de participación en el Grupo es el siguiente:

A cierre del ejercicio 2023:

	METROVACESA, S.A. (21,191%) (1)	LAS PALMERAS DE GARRUCHA, S.L. (20,00%)	MDM - TEIDE, S.A. (50,00%)	TEIDE - MDM QUADRAT, S.A. (50,00%)	As Cancelas Siglo XXI, S.L. (50,00%)
Estado de situación financiera:					
Activos no corrientes	83.824.603	61	-	-	51.372.000
Activos corrientes	452.875.616	893.056	360.568	520.109	956.000
Total Activo	536.700.219	893.117	360.568	520.109	52.328.000
Patrimonio Neto	357.135.525	827.860	194.422	34.298	38.815.000
Pasivos no corrientes	61.869.244	-	-	-	5.776.000
Pasivos corrientes	117.695.450	65.257	166.146	485.811	7.737.000
Total Pasivo	536.700.219	893.117	360.568	520.109	52.328.000
Cuenta de pérdidas y ganancias:					
Ingresos	-	28.791	-	-	6.814.000
Resultado de explotación	-	(8.340)	-	-	3.691.000
Resultado antes de impuestos	-	(8.330)	-	-	2.340.000
Resultado del ejercicio	-	(8.330)	-	-	1.755.000

(1) Los datos del Grupo Metrovacesa no incluyen la valoración de sus activos netos a valor razonable realizada en el Grupo FCyC.

A cierre del ejercicio 2022:

	LAS PALMERAS DE GARRUCHA, S.L. (20,00%)	MDM - TEIDE, S.A. (50,00%)	TEIDE - MDM QUADRAT, S.A. (50,00%)	As Cancelas Siglo XXI, S.L. (50,00%)
Estado de situación financiera:				
Activos no corrientes	61	-	-	52.254.000
Activos corrientes	1.007.663	360.568	520.109	1.586.000
Total Activo	1.007.724	360.568	520.109	53.840.000
Patrimonio Neto	955.198	194.422	34.298	38.621.000
Pasivos no corrientes	-	-	-	5.672.000
Pasivos corrientes	52.526	166.145	485.811	9.547.000
Total Pasivo	1.007.724	360.567	520.109	53.840.000
Cuenta de pérdidas y ganancias:				
Ingresos	240.000	-	-	6.232.000
Resultado de explotación	(14.965)	-	-	3.467.000
Resultado antes de impuestos	(14.940)	-	-	3.443.000
Resultado del ejercicio	(14.940)	-	-	2.584.000

En el mes de diciembre de 2023, tras la adquisición de una participación adicional del 3,99% por importe de 49.571 miles de euros a Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V., y un 1,95% por importe de 24.233 miles de euros a Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U., que se ha registrado en el Estado de Flujos de Efectivo adjunto dentro de la partida “Pagos por inversiones”, y alcanzar una participación total del 21,21%, la sociedad Metrovacesa, S.A., que hasta la fecha se contabilizaba por su valor razonable con cargo a reservas, ha pasado a consolidarse por el método de la participación al lograrse influencia significativa, puesto que a cierre del ejercicio, el Grupo ya tiene representación

en los órganos de gobierno de la citada sociedad. Esta operación ha supuesto reconocer un valor de inversión de 402.119.864 euros al final del ejercicio y un resultado de 142.412.924 euros en el epígrafe “Resultado de entidades valoradas por el método de la participación”, por la diferencia entre el valor razonable de sus activos netos y el valor de cotización de la inversión anterior a su incorporación al perímetro de consolidación

A continuación, por su relevancia, se presenta en miles de euros la información financiera resumida del consolidado del Grupo Metrovacesa, S.A. a 31 de diciembre de 2023, una vez reconocidos sus activos netos a su valor razonable a la que se ha aplicado el método de la participación:

	Balance
	2023
Activo no corriente	395.567
Activo corriente	2.417.297
Existencias	2.106.161
Efectivo y equivalentes	196.298
Otros activos corrientes	114.838
TOTAL ACTIVO	2.812.864
Patrimonio Neto	1.895.455
Patrimonio Neto sociedad dominante	1.895.455
Capital	1.092.070
Reservas	803.842
Acciones Propias	(1.668)
Otros instrumentos de patrimonio neto	1.211
Resultado sociedad dominante	-
Ajustes por cambio de valor	-
Intereses Minoritarios	-
Pasivos no corrientes	362.006
Pasivos financieros no corrientes	269.168
Otros pasivos no corrientes	92.838
Pasivos corrientes	555.403
Pasivos financieros corrientes	204.758
Otros pasivos corrientes	350.645
TOTAL PASIVO	2.812.864

La Sociedad As Cancelas Siglo XXI, S.A., ha repartido en el ejercicio 2023 dividendos a su accionista Realía Patrimonio, S.L.U., por importe de 1.562 miles de euros (1.216 miles de euros a 31 de diciembre 2022).

En 2022 se produjo el traspaso del crédito no corriente a créditos corrientes que por 9.700.000 euros tenía concedido Realía Patrimonio a As Cancelas.

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

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 FCyC ejerce el control juntamente con otros socios ajenos al grupo.

Los contratos gestionados mediante uniones temporales de empresas, comunidades de bienes, 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 Operaciones conjuntas en los ejercicios 2023 y 2022 se muestran a continuación:

	Euros a 31/12/23		
	UTE F C Y C – HARRI IPARRA 50,00 %	UTE SAGUNTO PARCELA M17-3 50,00 %	RESIDENCIAL TURO DEL MAR, CB 50,00 %
Importe neto de la cifra de negocios	1.461.287	-	364.500
Resultado de Explotación	(476.183)	10.902	33.197
Ingresos Financieros	-	-	-
Activos no corrientes	17.240	-	481
Existencias	4.261.995	1.839.000	187.012
Tesorería	3.003.739	3.203	19.019
Activos corrientes-resto	67.626	8.217	530
Pasivos corrientes - financieros	7.473.423	1.837.151	122.293
Pasivos corrientes - resto	295.641	867	48.070

	Euros a 31/12/22		
	UTE F C Y C – HARRI IPARRA 50,00 %	UTE SAGUNTO PARCELA M17-3 50,00 %	RESIDENCIAL TURO DEL MAR, CB 50,00 %
Importe neto de la cifra de negocios	1.085.037	-	1.510.908
Resultado de Explotación	(924.359)	(78.927)	273.396
Ingresos Financieros	-	-	-
Activos no corrientes	17.240	-	481
Existencias	6.140.144	1.825.500	478.829
Tesorería	1.379.727	1.801	134.990
Activos corrientes-resto	66.262	8.217	850
Pasivos corrientes - financieros	8.418.602	1.912.078	273.940
Pasivos corrientes - resto	51.410	867	64.333

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

11. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES Y OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

a) Activos financieros no corrientes

Los movimientos de los activos financieros no corrientes durante 2023 son los siguientes:

	Euros					
	31/12/2022	Altas	Bajas	Otros	Traspasos	31/12/2023
Instrum. de Patrimonio terceros aj. gpo.	133.471.113	89.447.039	(17.993.060)	54.785.348	(259.706.940)	3.500
Cdto y otros activos financieros aj. gpo.	19.228.731	292.000	(4.573.247)	-	-	14.947.484
TOTAL	152.699.844	89.739.039	(22.566.307)	54.785.348	(259.706.940)	14.950.984

La variación más significativa del ejercicio se produce en el epígrafe “instrumentos de patrimonio de tercero ajenos al grupo”, originada porque en el mes de diciembre de 2023, la sociedad matriz FCyC S.A. adquirió una participación adicional en Metrovacesa S.A., del 3,99% por importe de 49.570.853 euros a Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V., y un 1,95% por importe de 24.233.058 euros a Soinmob Inmobiliaria Española, S.A.U., hasta alcanzar una participación efectiva total del 21,21%. Adicionalmente, durante el ejercicio la sociedad matriz ha continuado realizando compras en el mercado por importe de 15.416.889 euros que representan un porcentaje nominal del 1,44% de las acciones de la sociedad. Hasta la fecha el Grupo contabilizaba la participación por su valor razonable con cargo a reservas y ha pasado a consolidarse por el método de la participación al lograrse influencia significativa, puesto que, a cierre del ejercicio, el Grupo ya tiene representación en los órganos de gobierno de la citada sociedad. Esta operación ha supuesto el traspaso de 259.706.940 euros de activos financiero no corrientes a Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación (Nota 9).

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

Respecto a los créditos y otros activos financieros ajenos al grupo incluyen principalmente las fianzas recibidas de los clientes de arrendamiento del Grupo Realía y de la sociedad Jezzine Uno y que son depositadas en organismo oficiales por un importe de 14.791.081 euros. Adicionalmente, durante el ejercicio se ha dado de baja los activos financieros por operaciones de derivados de cobertura de tipo de interés por importe de 4.540.000 euros.

Los movimientos ocurridos en 2022 son los siguientes:

	Euros				
	31/12/2021	Altas	Bajas	Otros	31/12/2022
Instrum. de Patrimonio terceros ajenos gpo.	-	138.018.620	-8.805.966	4.258.459	133.471.113
Cdts y otros activos financieros ajenos gpo.	14.939.739	111.470	-362.478	4.540.000	19.228.731
TOTAL	14.939.739	138.130.090	-9.168.444	8.798.459	152.699.844

Los Instrumentos de Patrimonio terceros 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 125.513.938 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 créditos y otros activos financieros 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	
	31/12/2023	31/12/2022
Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 22)	10.998.373	33.900.729
Otros activos financieros corrientes	6.030.833	7.738.633
Total	17.029.206	41.639.362

El saldo de “Créditos a empresas del grupo y asociadas” a 31 de diciembre de 2023 recoge principalmente el préstamo concedido por la sociedad Realía Patrimonio, S.L.U. a su filial As Cancelas Siglo XXI, S.L., por importe de 6.450.000 euros y los intereses devengados correspondientes al mismo, por importe de 1.000 euros. Durante el ejercicio se ha producido la devolución de 1.750.000 euros. El saldo al 31 de diciembre de 2022 de este crédito era de 8.200.000 euros.

También incluye créditos por efecto impositivo del ejercicio con la matriz del grupo fiscal (FCC, S.A.) por importe de 4.547.373 euros. En diciembre de 2022 no existía importe reconocido por este concepto. En diciembre de 2022 FCYC mantenía un saldo a su favor con FCCSA por el cash pooling de tesorería, por importe de 25.697.106 euros. En 2023 Ese crédito ha sido dado de baja.

La partida “Otros activos financieros corrientes” al 31 de diciembre de 2023 recoge principalmente el saldo de activos por derivados financieros por importe de 5.252.000 euros, correspondiente a la valoración del derivado en Realía Patrimonio, S.L.U. realizado por un experto independiente (en 2022 su valoración era de 6.870.000 euros), así como, depósitos y fianzas por importe de 770.179 euros realizados con un vencimiento inferior a un año (en 2022 este concepto estaba valorado en 861.591 euros).

12. EXISTENCIAS

El detalle de las existencias al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros					
	2023			2022		
	Coste	Deterioro	Neto	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares	638.938.421	(122.126.225)	516.812.196	658.455.525	(91.275.542)	567.179.983
Materiales diversos	12.000	-	12.000	8.000	-	8.000
Obras en curso de construcción de ciclo corto	67.683.130	(527.897)	67.155.233	58.085.559	(767.992)	57.317.567
Obras en curso de construcción de ciclo largo	141.207.295	(52.266.868)	88.940.427	127.848.863	(56.751.824)	71.097.039
Edificios construidos	49.192.437	(6.543.825)	42.648.612	67.434.528	(7.660.901)	59.773.627
Resto de existencias	-	-	0	232.706	-	232.706
Anticipos a proveedores	2.640.622	-	2.640.622	2.609.867	-	2.609.867
	899.673.905	(181.464.815)	718.209.090	914.675.048	(156.456.259)	758.218.789

Del total anterior, a 31 de diciembre de 2023, 6.288.007 euros (8.444.473 euros en 2022) corresponden a existencias procedentes de Uniones Temporales de Empresas y Comunidades de Bienes (Nota 10).

Durante el ejercicio 2023 y 2022 el movimiento de los epígrafes “Terrenos y solares”, “Promociones en curso” e “Inmuebles Terminados” es el siguiente:

a) Terrenos y solares, productos en curso y productos terminados

El movimiento habido durante los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 en los epígrafes de existencias, sin considerar los deterioros, ha sido el siguiente:

	Euros						
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso de Ciclo Corto	Promociones en Curso de Ciclo Largo	Edificios Construidos	Elementos Incorporables	Resto Existencias	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2021	720.203.229	44.180.440	129.988.299	60.949.092	6.000	-	955.327.060
Adiciones	22.803.340	141.112.215	108.914.971	20.254.480	10.000	232.706	293.327.712
Bajas	(73.474.852)	(152.653.096)	(76.926.184)	(33.527.459)	(8.000)	-	(336.589.591)
Trasposos	(11.076.192)	25.446.000	(34.128.223)	19.758.415	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	658.455.525	58.085.559	127.848.863,0	67.434.528	8.000	232.706	912.065.181
Diferencias de conversión	(58.929)	-	(3.878)	-	-	-	(62.807)
Adiciones	12.739.366	60.531.500	12.611.375	-	12.000	-	85.894.241
Bajas	(1.530.697)	-	-	(99.360.677)	(8.000)	(232.706)	(101.132.080)
Trasposos	(30.956.642)	(50.933.929)	750.935	81.118.586	-	-	(21.050)
Trasposos de inmovilizado material	289.798	-	-	-	-	-	289.798
Saldo al 31 de diciembre de 2023	638.938.421	67.683.130	141.207.295	49.192.437	12.000	-	897.033.283

Ejercicio 2023

En relación con las adiciones por importe de 85.894.242 euros, los principales movimientos son los siguientes:

- Terrenos y solares: La práctica totalidad de las adiciones se corresponde principalmente con adquisiciones de parcelas ubicadas en Tres Cantos y en El Molar, ambas en Madrid. También durante el ejercicio la sociedad participada FCC RE UK ha adquirido parcelas por importe de 4.043 miles de euros en el Reino Unido.
- Productos en curso: Corresponden a trabajos de ejecución de obra en promociones en curso, fundamentalmente subcontratados a FCC Construcción, S.A.
- Edificios construidos: 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:

- Terrenos y solares: 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
- Edificios construidos: Las bajas registradas por importe de 99.360.677 euros se corresponden, fundamentalmente, con la venta de activos ubicados en Tres Cantos (Madrid), Sevilla, Vitoria, Sabadell (Barcelona), Barcelona capital y Madrid capital (Ensanche, Valdebebas y Arroyo Fresno).

Respecto al importe de 289.798 euros incluidos en el apartado de "Otros", corresponde al traspaso de las construcciones contabilizadas como inmovilizado material (Nota 6) una vez neteado su deterioro y amortización.

Las diferencias de conversión por importe negativo de (62.807) euros se corresponden principalmente al cambio de moneda en la valoración de los terrenos de FCC RE UK.

Ejercicio 2022

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

- Terrenos y solares: 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.
- Edificios construidos: 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:

- Terrenos y solares: 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
- Edificios construidos: 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).

El desglose del coste de las existencias, por comunidades autónomas, al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

Comunidad Autónoma	31/12/2023			
	Comerciales	En curso	Terminados	Total
Madrid	308.234.611	82.069.534	16.354.391	406.658.537
Andalucía	55.202.257	4.661.126	6.485.431	66.348.814
Cataluña	104.036.557	101.337.472	18.155.482	223.529.511
País Vasco	1.523.303	-	5.009.868	6.533.171
Cantabria	19.920.358	-	-	19.920.358
Canarias	13.439.191	(48.321)	-	13.390.870
Castilla La Mancha	19.846.219	19.600	-	19.865.819
Castilla León	25.053.521	3.655.992	1.437.203	30.146.716
Com. Valenciana	37.203.765	15.364.174	320.896	52.888.836
Resto	54.490.638	1.830.847	1.429.166	57.750.650
Total	638.950.421	208.890.425	49.192.437	897.033.283

	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	19.018.757	104.202.061
Total	658.463.525	185.934.422	67.434.528	911.832.475

Ninguno de los activos inmobiliarios tiene préstamos hipotecarios asociados.

b) Deterioros

El movimiento del deterioro de existencias durante los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros				
	31/12/2022	Dotaciones	Aplicaciones	Traspasos y otros	31/12/2023
Terrenos y solares	91.275.542	35.031.030	(4.372.518)	(48.265)	121.885.789
Productos en curso	57.519.816	1.913.000	(6.393.681)	(3.934)	53.035.201
Edificios Construidos	7.660.901	1.401.204	(2.518.280)	-	6.543.825
Total	156.456.259	38.345.234	(13.284.479)	(52.199)	181.464.815

	Euros				
	31/12/2021	Dotaciones	Aplicaciones	Traspasos y otros	31/12/2022
Terrenos y solares	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
Edificios Construidos	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

De acuerdo con las normas contables, el Grupo tiene provisionadas todas las minusvalías de sus existencias, y no registra contablemente las plusvalías hasta el momento de su materialización efectiva, vía venta (véanse Nota 3.j).

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.

Estos valores razonables son extremadamente sensibles a situaciones de estrés o necesidades de hacer líquido el activo en un plazo menor al de la tasación. Como resultado del análisis realizado, se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar un deterioro neto adicional sobre las existencias por valor de 38.345.234 euros (15.736.206 euros en 2022), el cual ha quedado registrado con cargo al epígrafe “Aprovisionamientos” de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 20.c). Al mismo tiempo, se han revertido deterioros en 2023 por importe de 13.284.479 euros (22.440.806 euros en 2022).

El valor razonable de las existencias al 31 de diciembre de 2023 y 2022, calculado en función de las valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados a FCYC, S.A., conforme a lo establecido en la Nota 3.j, asciende a 766,54 y 813.60 millones de euros, respectivamente

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

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

Al cierre del ejercicio 2023 existen compromisos de venta por importe de 135.750.050 euros, habiéndose recibido anticipos por importe de 30.770.357 euros (véase Nota 13 y 18), que se encuentran registrados en el epígrafe “Anticipos de clientes” del balance adjunto (30.275.030 euros en 2022).

13. DEUDORES COMERCIALES Y CUENTAS A COBRAR

El detalle del epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8.828.888	9.727.758
Clientes y deudores, empresas del Grupo y asociadas (Nota 22)	174.288	140.000
Deudores varios	469.746	1.234.716
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 19.a)	1.670.996	843.848
Total deudores comerciales	11.143.918	11.946.322
Anticipo de clientes (Nota 18)	(30.770.357)	(30.275.030)
Total saldo neto deudores comerciales	(9.376.439)	(18.328.708)

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 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
Tesorería	45.636.152	49.059.805
Equivalentes de tesorería	15.858.482	338.568
Total	61.454.634	49.398.373

El saldo recogido en tesorería corresponde a saldos en cuenta corriente al 31 de diciembre de 2023 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. 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 depositas. El importe 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 y Comunidades de Bienes asciende a 3.025.961 euros al 31 de diciembre de 2023 (1.516.518 euros al 31 de diciembre de 2022) (Nota 10).

15. PATRIMONIO NETO

a) Capital social

Al cierre del ejercicio 2023 y 2022 el capital social está constituido por 55.744.991 participaciones de un euro de valor nominal, con los mismos derechos políticos y económicos. Los accionistas de la sociedad son los siguientes:

Accionistas	% Participación
Soinmob Inmobiliaria Española, S.A.U.	19,97%
FCC, S.A.	80,03%
TOTAL	100%

b) Ganancias acumuladas y otras reservas

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
Reservas de la Sociedad Dominante (Nota 15.b.1)	826.258.347	792.666.752
Aportación de socios	98.913.993	98.913.993
Reservas de consolidación (Nota 15.b.2)	383.321.824	209.881.440
Resultado atribuido a la dominante (Nota 20.i)	171.918.803	98.247.797
Total	1.480.412.967	1.199.709.982

b.1) Reservas de la Sociedad Dominante

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

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
Prima de emisión	778.070.315	778.070.315
Reserva legal	5.824.108	2.901.762
Otras reservas	42.363.923	11.694.675
Total	826.258.346	792.666.752

Prima de emisión

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

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 2023 y 2022, 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 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
Costa Verde Habitat, S.L.	644.508	(363.436)
Grupo Realia Business, S.A.	262.656.724	207.582.710
Jezzine Uno	38.429.732	4.086.750
FCYC SA	80.269.586	-
Vela Borovica Koncern, d.o.o.	(8.508.009)	(8.610.555)
Total integración global	373.492.542	202.695.469
Grupo Realia Business, S.A. (As Cancelas)	10.340.175	7.562.916
Las Palmeras de Garrucha, S.L.	(28.810)	105.137
MDM-Teide, S.A.	(292.613)	(292.613)
Teide-MDM Quadrat, S.A.	(189.469)	(189.469)
Total método de la participación	9.829.283	7.185.971
Total	383.321.824	209.881.440

El importe recogido en FCYC SA corresponde a la valoración a puesta razonable de la participación en Metrovacesa

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 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
FCyC, S.A.	-	4.258.458
Vela Borovica Koncern, d.o.o.	-	102.547
Grupo Realia Bussiness, S.A.	2.776.074	5.704.824
MDM-Teide, S.A.	170.331	176.665
Teide-MDM Quadrat, S.A.	20.558	21.677
Total	2.966.963	10.264.171

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

d) Intereses minoritarios

El saldo de este epígrafe corresponde íntegramente a los intereses minoritarios del grupo Realia Business tras su toma de control. El movimiento del capítulo "Intereses minoritarios" así como el de los resultados atribuidos a los intereses minoritarios ha sido el siguiente:

	Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2021	630.343.287
Variaciones % participación (Nota 4.b)	(35.552.393)
Distribución de dividendos	(3.088.850)
Ajustes por cambio de valor	7.487.351
Resultado del ejercicio 2022 (Nota 20.i)	28.830.662
Otros movimientos	(5.179)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	628.014.878
Variaciones % participación (Nota 4.b)	(169.053.723)
Distribución de dividendos	(20.288.173)
Ajustes por cambio de valor	(1.862.230)
Resultado del ejercicio 2023 (Nota 20.i)	5.861.544
Otros movimientos	(73.956)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	442.598.340

Las sociedades con una participación superior al 10% en alguna sociedad del Grupo integrantes del epígrafe “Intereses minoritarios”, son los siguientes:

	Sociedad	Porcentaje de Participación	
		2023	2022
Soinmob Inmobiliaria Española, S.A.U.	Realia Business, S.A.	11,04%	23,49%
Cesualdo Inversiones, S.L.U.	Planiges, S.A.	12,33%	-
Ecohabitalia S.L.U.	Planiges, S.A.	-	23,48%

16. PROVISIONES CORRIENTES Y NO CORRIENTES

a) Provisiones a largo plazo

El movimiento de las provisiones a largo plazo durante los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros					
	31/12/2022	Dotación	Reversión	Aplicación	Traspasos y otros	31/12/2023
Riesgos y gastos	27.784.086	1.713.229	(2.515.022)	(579.000)	(4.202)	26.399.091
Total Provisiones LP	27.784.086	1.713.229	(2.515.022)	(579.000)	(4.202)	26.399.091

	Euros					
	31/12/2021	Dotación	Reversión	Aplicación	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

El saldo de provisiones a 31 de diciembre de 2023 por importe de 26.399.091 euros (27.784.086 euros a 31 de diciembre de

2022) comprenden los riesgos de FCyC, S.A. 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 Realía), además de las garantías para responder de posibles vicios ocultos, defectos o reparaciones de edificios terminados o previstos para la venta.

Las reversiones registradas a 31 de diciembre de 2023 por importe de 2.515.022 euros (197.000 euros a 31 de diciembre de 2022) están motivadas por la materialización de riesgos de diversa índole vinculados a las obras de urbanización de Tres Cantos.

El saldo de provisiones a 31 de diciembre de 2022 por importe de 27.784.086 euros comprende los mismos riesgos detallados en la explicación del año 2023.

Las aplicaciones registradas a 31 de diciembre de 2022 por importe de 1.102.000 euros están motivadas por la materialización de riesgos de diversa índole vinculados a la actividad de la Sociedad Dominante.

b) Provisiones a corto plazo

El movimiento de las provisiones a corto plazo durante los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros				
	31/12/2022	Dotación	Reversión	Traspasos y otros	31/12/2023
Repasos de viviendas entregadas	2.442.948	656.419	(200.692)	4.000	2.902.674
Total Provisiones CP	2.442.948	656.419	(200.692)	4.000	2.902.674

	Euros				
	31/12/2021	Dotación	Reversión	Traspasos 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

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 y comunidades de bienes.

17. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO

El desglose de las cantidades reflejadas en estos epígrafes en 2023 es el siguiente:

	No corrientes	Corrientes		Total
	Créditos Bancarios	Créditos Bancarios	Intereses adeudados	
Grupo Realía Bussines	408.896.700	61.954.300	4.231.000	475.082.000

Jezzine Uno	278.881.578	18.155.491	722.203	297.759.272
Total	687.778.278	80.109.791	4.953.203	772.841.272

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 Planigesa, S.A.

El préstamo sindicado fue firmado por Realia Patrimonio S.L.U 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 2025 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 2023 el Grupo cumple con los ratios establecidos.

A 31 de diciembre de 2023 el saldo pendiente del nominal de este préstamo es de 440 millones de euros, que una vez deducidos los gastos de formalización se quedaría en 435 millones de euros. En 2022 el importe pendiente del nominal del préstamo pendiente de cancelar de este préstamo era de 453 millones de euros.

Por otra parte, dentro del grupo Realia se incluye la sociedad Planigesa, S.A., la cual tiene a 31 de diciembre de 2023 concedidas pólizas de crédito sin disponer y préstamos con un límite que asciende a 36 millones de euros, de los cuales se encuentran dispuestos en su totalidad. El vencimiento de los préstamos bilaterales se producirá durante los años 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 2023 el saldo pendiente de este préstamo es de 298,0 millones de euros, que una vez deducidos los gastos de formalización se quedaría en 297 millones de euros. En 2022 el importe pendiente de cancelar de este préstamo era de 316,5 millones de euros.

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

	Realia	Jezzine	Total
2024	66.185.300	18.877.694	85.062.994
2025	408.896.700	18.155.491	427.052.191
2026 y siguientes	0	260.726.087	260.726.087
Total	475.082.000	297.759.272	772.841.272

Información sobre coberturas

Realia Patrimonio, S.L.U. tiene suscritas operaciones de cobertura de riesgos en variación del tipo de interés para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestos sus flujos de efectivo futuros. El detalle en el ejercicio 2023 de los instrumentos derivados contratados, así como su desglose de vencimiento de los valores nominales se presenta a continuación:

Euros	Valoración	Nocionales	Vtos. Nocionales	
			2024	2025
IRS+Floor	5.252.000	324.213.000	324.213.000	324.213.000

El nocional de la permuta financiera se reduce en proporción 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, Realia 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 5.252 miles de euros para el ejercicio.

Realia 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 con 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 reconoció como resultado financiero positivo con motivo de la valoración de la cobertura por un importe de 733 miles de euros, los cuales se presentaban incluidos en la rúbrica de “Variación del valor razonable en instrumentos financieros” en 2023 no se ha reflejado importe alguno por este concepto en esta rúbrica. El importe reconocido en el Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2023 es positivo por importe de 2.488 miles de euros netos de impuestos. Durante el ejercicio 2023 se ha traspasado a la cuenta de pérdidas y ganancias un importe positivo de 8.413 miles de euros por efecto de la cobertura del tipo de interés. Este importe incluye 1.935 miles de euros de ingresos devengados que se liquidarán en el ejercicio 2024, habiéndose liquidado 7.037 miles de euros en el ejercicio 2023 de los cuales 559 miles de euros procedían del ejercicio 2022. Estos importes han sido registrados en la partida de gastos financieros.

18. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle de este epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar” al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
Proveedores	23.218.896	20.443.123
Proveedores empresas del Grupo y asociadas (Nota 22.b)	16.192.683	11.695.480
Acreedores	8.490.598	9.401.500
Acreedores empresas del Grupo y asociadas (Nota 22.b)	196.743	277.723
Personal	271.154	234.055
Anticipos de clientes (Nota 13)	30.770.357	30.275.030
Pasivo por impuesto corriente	-	(20.820)
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 19.a)	9.203.451	9.667.724
	88.343.882	81.973.815

Este epígrafe incluye principalmente los importes pendientes de pago por ejecuciones de obra y costes asociados, compras de suelos y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles (Anticipos de clientes promoción), así como los saldos pendientes de pago con la Administración Pública.

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

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.

	2023	2022
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	40,95	47,43
Ratio de operaciones pagadas (dato calculado)	40,39	48,90
Ratio de operaciones pendientes de pago (dato calculado)	45,52	38,53
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	133.090.047	129.254.188
Total pagos pendientes	16.412.046	21.425.261
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	106.612.574	98.849.906
	Ratio (%)	Ratio (%)
	80,11	76,48
Número total de facturas pagadas en el periodo	11.463	15.168
Número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	8.469	12.744
	Ratio (%)	Ratio (%)
	73,88	84,02

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas durante el ejercicio 2023.

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

FCYC, S.A. y sus sociedades dependientes, anónimas o limitadas, residentes en territorio español y en las que la matriz tenga una participación, directa o indirecta de al menos el 75% del capital (a excepción del Grupo Realía) tributan en régimen de consolidación fiscal dentro del grupo Consolidado de FCC, S.A. (grupo 18/89) (véase Anexo I). En consecuencia, la cuota derivada del cálculo del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio, de estas sociedades, se encuentra recogido como un saldo con empresas vinculadas en el balance consolidado adjunto (Nota 22.b).

Desde el ejercicio 2007, el Grupo Realía tributa en régimen de consolidación fiscal, el cual está formado por la sociedad matriz y todas las sociedades dependientes, anónimas o limitadas, residentes en territorio español y en las que la matriz tenga una participación, directa o indirecta de al menos el 75% del capital (véase Anexo I). El número del Grupo fiscal

es el 135/07. Para este ejercicio 2023, se ha incorporado al Grupo Fiscal la sociedad Servicios Indice, S.A. y han causado baja por fusión las sociedades Hermanos Revilla S.A. y Boane 2003 S.A.U.

a) Saldos con Administraciones Públicas

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Saldos deudores

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
Hacienda Pública por devolución de impuestos	10.272.379	9.297.000
Otros créditos con las Administraciones Públicas	1.670.996	843.848
<i>Hacienda Pública deudora por IVA</i>	<i>814.990</i>	<i>151.829</i>
<i>Organismos de la Seguridad Social, deudores</i>	<i>455</i>	<i>6.276</i>
<i>HP Imp Ind soportados</i>	<i>848.241</i>	<i>674.366</i>
<i>Hacienda Pública deudora por otros conceptos</i>	<i>7.310</i>	<i>11.377</i>
Total	11.943.375	10.140.848

Saldos acreedores

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
Hacienda Pública acreedora por IVA	4.424.250	4.018.358
HP IVA diferido	519.000	1.176.000
Hacienda Pública acreedora por IRPF	708.404	230.124
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	125.544	115.482
Tasas y otros tributos	3.424.844	4.126.760
Hacienda Pública acreedora por otros conceptos	1.409	1.000
Total	9.203.451	9.667.724

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

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 2023 y 2022 es como sigue:

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	173.477.336	154.551.471
Diferencias permanentes	(145.421.381)	(4.573.557)
Resultado contable ajustado del ejercicio antes de impuestos	28.055.955	149.977.914
Diferencias temporales		
Con origen en el ejercicio:	38.725.928	5.822.803
Con origen en ejercicios anteriores:	(32.844.550)	(73.914.175)
Base Imponible/Resultado fiscal	33.937.333	81.886.542

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

Diferencias permanentes 2023	Aumento	Disminución	Total
Diferencias permanentes por consolidación	199.288	(145.793.968)	(145.594.680)
Resultados sociedades en Puesta de Equivalencia (Notas 9 y 20.g)	-	(144.159.968)	(144.159.968)
Otros ajustes de Consolidación	199.288	(1.634.000)	(1.434.712)
Gastos no deducibles	60.975	-	60.975
Plusvalías por venta de cartera y dividendos exentos	1.788.191	-	1.788.191
Diferencias temporales tratadas como permanentes	-	(1.675.867)	(1.675.867)
Total	2.048.454	(147.469.835)	(145.421.381)

Diferencias permanentes 2022	Aumento	Disminución	Total
Diferencias permanentes por consolidación	52.810	(2.584.630)	(2.531.820)
Resultados sociedades en Puesta de Equivalencia (Notas 9 y 20.g)	14.945	(2.584.630)	(2.569.685)
Otros ajustes de Consolidación	37.865	-	37.865
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)

Las diferencias temporales con origen en el ejercicio por importe de 38.725.928 euros en 2023 recogen, fundamentalmente, los deterioros de existencias e inmovilizado registrados en 2023 así como provisiones registradas en el periodo que han sido consideradas como fiscalmente no deducibles. En 2022 ascendieron por este mismo concepto a la cifra de 5.822.803 euros.

Por su parte, las diferencias temporales con origen en ejercicios anteriores por importe de 32.844.550 euros en 2023 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 impositivas negativas anteriores.

Respecto a las diferencias permanentes, las más significativas que se han producido en 2023 corresponden a disminuciones de resultados de sociedades en Puesta de Equivalencia, registradas por 144.159.968 euros, dicha diferencias se corresponde en su mayor parte, a la incorporación al grupo de Metrovacesa, (Nota 4).

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	
	31/12/2023	31/12/2022
Resultado contable ajustado	28.055.955	149.977.914
Cuota del impuesto de sociedades	7.013.989	32.826.972
Regularizaciones y otros ajustes	(11.317.000)	(5.353.960)
Gasto/(Ingreso) por impuesto de sociedades	(4.303.011)	27.473.012

Dentro del apartado de regularizaciones y otros ajustes del ejercicio 2023, se incluyen deducciones y bonificaciones aplicadas por las diferentes empresas del grupo, que minoran en 11.317.000 euros el gasto por impuesto sobre sociedades.

d) Activos por impuesto diferido

El movimiento del epígrafe “Activos por impuesto diferido” durante los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente (en euros):

Ejercicio 2023

	31/12/2022	Altas	Bajas	31/12/2023
UTE	249.984	-	(269.003)	(19.019)
Provisiones y deterioros	11.227.392	2.707.000	(577.889)	13.356.503
Créditos fiscales activados	70.926.083	4.920.392	(2.602.075)	73.244.400
Gastos financieros no deducibles	26.759.130	-	(1.026.130)	25.733.000
Diferencia Amort. Fiscal y contable	3.085.257	-	(376.438)	2.708.819
Otros	(1.185.645)	4.112.776	(20.726)	2.906.405
Total	111.062.201	11.740.168	(4.872.261)	117.930.108
Compensación con pasivos por impuesto diferido Grupo Realía (NIC 12)	(99.325.429)	2.569.922	-	(96.755.507)
Total Saldo Balance Consolidado	11.736.772	14.310.090	(4.872.261)	21.174.601

Ejercicio 2022

	31/12/2021	Altas	Bajas	Traspasos 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

Compensación con pasivos por impuesto diferido G. Realía (NIC 12)	(86.586.730)	-	(12.738.699)	-	(99.325.429)
---	--------------	---	--------------	---	--------------

Total Saldo Balance Consolidado	35.230.336	8.913.891	(32.359.439)	(48.016)	11.736.772
--	-------------------	------------------	---------------------	-----------------	-------------------

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 2023 se han compensado activos y pasivos por impuesto diferido por importe de (2.569.922) euros. En el ejercicio 2022 se compensaron estas mismas partidas por un importe de 12.738.699 euros. La cantidad compensada acumulada al cierre de 2023 y 2022, ascienden a 96.755.507 euros y 99.325.429 euros respectivamente.

e) Pasivos por impuesto diferido

El movimiento producido en este epígrafe en el ejercicio 2023 es el siguiente:

	31/12/2022	Altas	Bajas	31/12/2023
Valor razonable Inv Inmobiliarias	251.439.293		(6.690.488)	244.748.805
Amortización acelerada	4.407.332	11.668		4.419.000
Otros	3.517.905		(1.669.905)	1.848.000
Total	259.364.530	11.668	(8.360.393)	251.015.805

Compensación con activos por impuesto diferido Grupo Realía (NIC 12)	(99.325.429)	2.569.922	-	(96.755.507)
--	--------------	-----------	---	--------------

Total Saldo de Balance Consolidado	160.039.101	2.581.590	(8.360.393)	154.260.298
---	--------------------	------------------	--------------------	--------------------

Los movimientos de 2022 han sido los siguientes:

	31/12/2021	Altas	Bajas	Traspasos y otros	31/12/2022
Valor razonable Inv Inmobiliarias	245.247.687	5.891.930	-	299.676	251.439.293
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)	2.757.081	259.364.530

Compensación con activos por impuesto diferido Grupo Realía (NIC 12)	(86.586.730)	-	(12.738.699)	-	(99.325.429)
--	--------------	---	--------------	---	--------------

Total saldo de balance consolidado	164.305.289	5.891.930	(12.915.199)	2.757.081	160.039.101
---	--------------------	------------------	---------------------	------------------	--------------------

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

- En la valoración de los activos a valor razonable de acuerdo con la NIC 40.
- 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 la amortización fiscal de determinados elementos de inversiones inmobiliarias 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 2023, FCyC S.A y sus sociedades dependientes FCC UK y Costa Verde, tienen bases imponibles negativas, de ejercicios anteriores pendientes de compensar en España por importe 10.005.603 euros. Por su parte, Realia tiene bases imponibles negativas pendientes de compensar por importe de 392.655.000 euros.

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

Año	2023	2022
2014	-	753
2015	-	1.446
2016	-	1.445.465
2017	7.410.597	16.371.233
2018	86.733	86.733
2019	-	-
2020	991.782	991.782
2022	10.920	-
2023	1.505.571	-
Total	10.005.603	18.897.412

El crédito fiscal a 31 de diciembre de 2023 asciende a la cantidad de 2.501.401 euros, cuyo importe se encuentra activado.

Las bases imponibles del Grupo Realia pendientes de aplicar son:

Año	2023	2022
1998	33.000	33.000
1999	393.000	393.000
2000	204.000	191.000
2001	832.000	832.000
2002	185.000	185.000
2003	547.000	547.000
2004	143.000	71.000
2005	294.000	200.000
2006	335.000	166.000
2007	480.000	238.000
2008	608.000	329.000
2009	536.000	1.173.000
2010	234.000	19.079.000
2011	62.190.000	64.613.000
2012	245.525.000	246.494.000
2013	29.642.000	29.754.000
2014	31.291.000	31.428.000
2015	182.000	1.437.000
2016	6.126.000	6.109.000
2017	121.000	436.000
2018	158.000	145.000
2019	139.000	123.000
2020	11.613.000	11.599.000

2021	137.000	68.000
2022	202.000	202.000
2023	505.000	
Total	392.655.000	415.845.000

El crédito fiscal total a 31 de diciembre de 2023 asciende a la cantidad de 98.163.750 euros, de los cuales se encuentran activados la cantidad de 69.494.000 euros.

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

Año	2023	2022
2008	457.000	457.000
2009	4.754.000	4.754.000
2010	48.000	48.000
2013	285.000	285.000
2014	287.000	1.262.000
215	127.000	120.000
2015	6.000	
Total	5.965.000	6.926.000

De estos créditos fiscales por deducciones, el Grupo Realia mantiene activados la cantidad de 1.210.000 euros.

Así mismo, la sociedad Jezzine Uno, S.L mantiene activadas deducciones por importe de 39.000 euros correspondientes a la deducción por las amortizaciones no deducibles de los ejercicios 2013 y 2014 (Disposición Transitoria trigésima séptima de la Ley del Impuesto sobre sociedades).

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 FCyC 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.

En mayo de 2023, la Administración tributaria comunicó el inicio de actuaciones de comprobación del Impuesto sobre Sociedades del grupo fiscal encabezado por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., ejercicios 2018 a 2020.

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 2023 y 2022 es la siguiente:

Comunidad Autónoma	Euros	
	2023	2022
Andalucía	8.419.052	9.773.313
Castilla - La Mancha	4.032.656	3.764.000
Cataluña	68.023.620	55.789.300
Valencia	1.744.835	2.518.000
Galicia	2.834.166	2.610.000
Madrid	159.068.765	180.544.430
Pais Vasco	2.339.812	1.852.697
Islas Baleares	2.058.155	8.300.000
Resto de comunidades	5.258.649	5.600.326
Total Cifra de Negocios	253.779.710	270.752.066
Venta Promociones y suelo	137.935.464	164.014.231
Arrendamientos (Nota 8)	115.844.246	106.737.835
Total Cifra de Negocios	253.779.710	270.752.066

El saldo correspondiente a la cifra de negocios en las operaciones conjuntas asciende a 1.708.000 euros en el ejercicio 2023 (Nota 10). En 2022 el importe por este concepto fue de 2.595.945 euros

b) Otros Ingresos de explotación

El desglose de otros ingresos de explotación a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Gastos repercutidos por arrendamientos	21.799.692	22.403.000
Ingresos por otros conceptos	384.136	1.647.782
Total	22.183.828	24.050.782

c) Gastos de aprovisionamientos y variación de existencias de productos terminados y en curso

El desglose de gastos de aprovisionamientos a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Compra de terrenos y solares	(13.493.520)	(10.374.578)
Variación de existencias de terrenos y solares (Nota 12)	(21.384.853)	(48.907.633)
Obras y servicios realizados por terceros	(66.769.827)	(63.733.092)
Deterioro de terrenos y solares (Nota 12)	(30.888.948)	5.676.834
Total	(132.537.148)	(117.338.469)

Las compras de terrenos y solares y su variación recogen principalmente la adquisición de solares y terrenos para el desarrollo de la actividad promotora. Las obras y servicios realizados por terceros recogen las inversiones realizadas para la ejecución de las obras de promoción de las futuras viviendas objeto de compraventa.

El desglose de la variación de existencias de productos terminados y en curso a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Variación de existencias de productos terminados y en curso (Nota 12)	6.125.140	16.495.632
Deterioro de productos terminados y en curso (Nota 12)	5.828.194	1.027.766
Total	11.953.334	17.523.398

d) Gastos de personal

La composición de los gastos de personal a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Sueldos, salarios y asimilados	5.546.942	5.465.206
Cargas sociales	1.261.101	1.174.133
Aportaciones y dotaciones en materia de pensiones (1)	205.196	200.000
Otros gastos sociales	148.984	165.897
TOTAL	7.162.223	7.005.236

(1) Las aportaciones a planes de pensiones se encuentran externalizadas (Nota 3.o).

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2023 y 2022 ha sido de 96 y 98 personas respectivamente. La distribución por categorías de los ejercicios 2023 y 2022, es la siguiente:

	Número Medio de Empleados				
	2023				
	Total	Hombres	Mujeres	Nacional	Internacional
Directivos y titulados grado superior	49	32	17	49	-
Técnicos y titulados grado medio	9	8	1	9	-
Administrativos y asimilados	15	6	9	15	-
Resto personal asalariado	23	23	-	23	-
	96	69	27	96	-

	Número Medio de Empleados				
	2022				
	Total	Hombres	Mujeres	Nacional	Internacional
Directivos y titulados grado superior	47	31	16	47	-
Técnicos y titulados grado medio	9	8	1	9	-
Administrativos y asimilados	15	5	10	15	-
Resto personal asalariado	27	27	-	27	-

	98	71	27	98	-
--	----	----	----	----	---

El número de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo al 31 de diciembre de 2023 y 2022 asciende a 95 y 95 respectivamente

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Grupo no mantiene en su plantilla personas con discapacidad mayor o igual del 33%.

e) Otros gastos de explotación

El detalle de los otros gastos de explotación de los ejercicios 2023 y 2022 del Grupo es el siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Servicios exteriores	28.706.068	30.462.290
Tributos	11.820.363	16.337.865
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	2.853.726	(1.026.690)
Otros gastos de gestión corriente	113.407	4.854
Total	43.493.564	45.778.319

f) Cambios de valor, deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado

Este epígrafe recoge principalmente, la variación negativa producida durante el ejercicio 2023 del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de Jezzine y del Grupo Realía por valor de 24.898.417 y 24.139.000 euros, respectivamente (variación positiva de 10.735.000 y 11.559.000 euros, respectivamente, en el ejercicio 2022). (Nota 7)

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

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada por sociedades es el siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Metrovacesa (Nota 9)	144.412.923	-
Grupo Realía Business (As Cancelas Siglo XXI, S.L.)	1.755.375	2.584.625
Las Palmeras de Garrucha	(8.330)	(14.940)
Total	144.159.968	2.569.685

h) Ingresos y gastos financieros

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada durante los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Ingresos financieros:		
Intereses de activos financieros	378.000	80.000
Otros ingresos financieros	1.674.010	2.653.837
	2.052.010	2.733.837

Gastos financieros:		
Intereses de préstamos (1)	(36.872.443)	(19.049.516)
Gastos financ. instrumentos cobertura flujos efectivo	8.413.000	(1.230.000)
Otros	(81.000)	(97.708)
	(28.540.443)	(20.377.224)
Variación del valor razonable otros pasivos financieros	-	2.404.000
Variación del valor razonable derivados (Nota 17)	-	733.000
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos	113.000	806.000
Resultado financiero	(26.375.433)	(13.700.387)

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 Business tienen concedidos por parte de FCCSA.

i) Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación a los resultados del ejercicio ha sido la siguiente:

Sociedad	Euros					
	2023			2022		
	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Intereses minoritarios	Total	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Intereses minoritarios	Total
Integración global:						
FCyC, S.A.	10.792.477	-	10.792.477	36.992.094	-	36.992.094
Grupo Realía Business, S.A. (1)	5.017.850	5.861.544	10.879.394	23.258.573	28.830.662	52.089.235
Jezzine, S.A.	12.357.095	-	12.357.095	34.419.500	-	34.419.500
FCC Real Estate UK	(206.424)	-	(206.424)	-	-	-
Vela Borovica Koncern, D.O.O.	(198.914)	-	(198.914)	-	-	-
Costa Verde Habitat, S.L.U.	(3.249)	-	(3.249)	1.007.945	-	1.007.945
Método de la participación:						
Grupo Metrovacesa	142.412.923	-	142.412.923	-	-	-
Grupo Realía Business (As Cancelas)	1.755.375	-	1.755.375	2.584.625	-	2.584.625
Las Palmeras de Garrucha, S.L.	(8.330)	-	(8.330)	(14.940)	-	(14.940)
	171.918.803	5.861.544	177.780.347	98.247.797	28.830.662	127.078.459

(1) Excluyendo el resultado por el método de la participación procedente de la sociedad As Cancelas

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 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	
	2023	2022
Ingresos:		
a) Prestaciones de servicios	3.366.868	2.826.000
Soinmob	34.000	34.000
Dominum Dirección y Gestión	20.000	19.000
FCC Construcción, S.A.	64.427	-
Fomento de construcciones y Contratas, S.A.	172.000	531.000
Fedemes. S.L.	407.000	-
As Cancelas Siglo XXI	2.094.000	2.069.000
FCC Recycling (UK)	7.441	-
Servicios Especiales de Limpieza	1.000	-
Cementos Portland Valderribas, S.A.	567.000	173.000
b) Ingresos financieros	373.000	79.000
As Cancelas Siglo XXI	373.000	79.000
Gastos:		
a) Aprovisionamientos	(45.427.051)	(36.454.117)
Fomento de construcciones y Contratas, S.A.	(1.359)	(1.993)
FCC Industrial e Infraestructuras, S.A.	(33.000)	-
FCC Construcción, S.A.	(45.392.692)	(36.452.124)
b) Gastos de explotación	(5.179.130)	(2.365.285)
Fomento de construcciones y Contratas, S.A.	(224.447)	(130.707)
Fedemes. S.L.	(352.407)	(306.075)
FCC Construcción, S.A.	(2.606.461)	(1.082.592)
FCC Industrial e Infraestructuras, S.A.	(1.144.000)	(5.617)
FCC Recycling (UK)	(14.815)	-
Servicios Especiales de Limpieza	(657.000)	-
FCC Medioambiente, S.A.	(180.000)	(840.294)
c) Gastos financieros	(7.602.353)	(2.653.516)
Fomento de construcciones y Contratas, S.A.	(7.602.353)	(2.653.516)

b) Saldos con partes vinculadas

Saldos con vinculadas	Euros	
	2023	2022
Activo:		
a) Deudas emp. del Grupo no corrientes	4.203.312	203.000
Fomento de construcciones y Contratas, S.A.	27.000	25.000
Fedemes. S.L.	49.000	46.000

FCC Recycling (UK)	3.996.312	-
Cementos Portland Valderribas, S.A.	131.000	132.000
b) Créditos corrientes emp. del Grupo e intereses (Nota 11.b)	10.998.373	33.900.729
FCC Construcción, S.A.	-	2.623
As Cancelas Siglo XXI	6.451.000	8.201.000
Fomento de construcciones y Contratas, S.A.	4.547.373	25.697.106
c) Clientes empresas del Grupo y asociadas (Nota 13)	174.288	139.000
FCC Construcción, S.A.	3.000	3.000
As Cancelas Siglo XXI	58.000	119.000
Fomento de construcciones y Contratas, S.A.	-1.000	1.000
FCC Medio Ambiente	98.288	-
Soinmob	10.000	10.000
Dominum. Dirección y Gestión	6.000	6.000
Pasivo:		
a) Deudas con empresas del Grupo y asociadas	328.336.121	190.307.855
Cementos Portland Valderribas	1.000	-
Fomento de construcciones y Contratas, S.A.	327.372.034	189.344.446
FCC Industrial e Infraestructuras, S.A.	6.000	3.000
MDM Teide, S.A.	377.360	379.751
Teide MDM Quadrat, S.A.	579.727	580.658
b) Proveedores empresas del Grupo- (Nota 18)	16.389.426	11.972.203
Fomento de construcciones y Contratas, S.A.	55.988	276.723
Fedemes, S.L.	34.864	70.000
FCC Construcción, S.A.	15.368.819	11.282.480
FCC Industrial e Infraestructuras, S.A.	420.000	-
FCC Medioambiente, S.A.	74.000	-
Servicios Especiales de Limpieza	257.000	343.000
FCC Recycling (UK)	8.345	-
Asesoría Financiera y de Gestión	170.410	-

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

El epígrafe “Deudas con empresas del Grupo y asociadas” recoge como partida más importante los préstamos concedidos por Fomento de Construcciones y Contratas S.A. tanto a Realia Bussines, S.A. como a FCyC, S.A. en las condiciones que se detallan a continuación:

Préstamos Concedidos a Realia Business, S.A.

- Con fecha 21 de diciembre de 2021 la sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. concedió un préstamo a Realia Business, S.A. por importe de 120.000 miles de euros con la finalidad de financiar parcialmente la compra de acciones de la sociedad Hermanos Revilla, S.A., cuyo vencimiento quedó establecido en un año con prórrogas anuales, actualmente 21 de diciembre de 2024, si bien dicho plazo se considera tácitamente prorrogable por un año adicional de no mediar denuncia expresa con una antelación mínima de dos meses, el tipo de interés aplicable es el Euribor 6 meses más un margen del 1,10%. Durante el ejercicio 2022 se amortizó por importe de 50.000 miles de euros y durante el ejercicio 2023 se han amortizado anticipadamente 5.000 miles de euros quedando el saldo pendiente de 65.000 miles

de euros (70.000 miles de euros a 2022). Este importe aparece recogido en el epígrafe “Otros pasivos financieros corrientes”.

- Con fecha 17 de julio de 2023, la sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. concedió un préstamo a Realía Business, S.A. con un periodo de disponibilidad de tres meses desde la fecha de formalización y hasta un importe máximo de 40.000 miles de euros, devengando un interés referenciado a Euribor a seis meses, (siempre que este sea positivo), más un diferencial de 1,15% y cuyo vencimiento quedó establecido el 23 de julio de 2024, si bien dicho plazo se considera tácitamente prorrogable por un año adicional de no mediar denuncia expresa con una antelación mínima de dos meses, el destino de este préstamo es atender necesidades corporativas. Durante 2023 se han dispuesto 34.000 miles de euros en el periodo de disposición estableciéndose este como saldo dispuesto a 31 de diciembre e importe máximo del préstamo.

Préstamos Concedidos a FCyC, S.A.

- Con fecha 27 de octubre de 2021, la Sociedad Dominante formalizó un préstamo con Fomento de Construcciones y Contratas S.A. por importe de 83.941.000 euros, devengando un interés referenciado a Euribor a seis meses, más un diferencial de 1,50% y cuyo vencimiento quedó establecido en un año con prórroga tácita anual. Durante el ejercicio 2022 este préstamo fue cancelado en su totalidad por lo que sus saldos a 31 de diciembre de 2023 y 2022 han sido de 0 euros respectivamente.

- Con fecha 21 de junio de 2022, la Sociedad Dominante formalizó un préstamo con Fomento de Construcciones y Contratas S.A. por importe de 126.500.000 euros, devengando un interés referenciado a Euribor a seis meses, (siempre que este sea positivo), más un diferencial de 1,50% y cuyo vencimiento quedó establecido el 23 de junio de 2023, si bien dicho plazo fue tácitamente prorrogado por un año adicional de no mediar denuncia expresa con una antelación mínima de dos meses. El destino de este préstamo fue la compra de acciones de Metrovacesa. Durante los ejercicios 2023 y 2022 se amortizaron 78.277.000 y 8.290.000 euros respectivamente. El saldo a 31 de diciembre de 2023 es de 39.933.000 de euros de principal y tiene devengados pendiente de pago 66.000 euros por intereses (118.210.000 de euros de principal y devengados pendientes de pago 223.000 euros por intereses a 31 de diciembre de 2022).

- Con fecha 14 de diciembre de 2023, la Sociedad Dominante ha formalizado un préstamo con Fomento de Construcciones y Contratas S.A. por importe de 178.804.000 euros, devengando un interés referenciado a Euribor a seis meses, (siempre que este sea positivo), más un diferencial de 1,50% y cuyo vencimiento quedó establecido el 14 de diciembre de 2024, si bien dicho plazo será tácitamente prorrogado por un año adicional de no mediar denuncia expresa con una antelación mínima de dos meses. El destino de este préstamo ha sido la compra del 6% de las acciones de Metrovacesa y el 12% de las acciones de Realía Business, S.A. A 31 de diciembre de 2023 no se ha amortizado nada del principal, y tiene devengados pendientes de pago 486.000 euros por intereses.

- Por último, a 31 de diciembre de 2023 existe una deuda financiera de FCyC S.A. con su sociedad matriz por importe de 7.921.959 euros derivado del contrato de prestación de servicios financieros “cash pooling” que permite disponer de fondos a la sociedad para hacer frente a las obligaciones de pago derivadas de su actividad, a 31 de diciembre de 2022 no existía deuda por este concepto. Dicho contrato devenga al cierre del ejercicio un tipo interés del 5%.

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

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

El modelo de gestión del Grupo FCyC 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 FCyC por este concepto.

Durante los ejercicios 2023 y 2022, 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 de la sociedad dominante está formado por tres consejeros, siendo los mismos personas físicas, dos hombres y una mujer.

ii) 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.

iii) Modificación o resolución de contratos con vinculadas

Ni la Sociedad Dominante, ni el resto de Sociedades del Grupo han formalizado durante el ejercicio 2023, 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 Realia Business, S.A. para la gestión y comercialización de promociones inmobiliarias: Parcela 10A en Badalona, Barcelona (134 viviendas colectivas y plazas de garaje), parcela RUL 1B en Arroyo Fresno, Madrid (42 viviendas unifamiliares), parcela el Pato, Málaga (39 viviendas), parcela RC2B de Tres Cantos, Madrid (74 viviendas).

23. HONORARIOS DE AUDITORÍAS

Durante los ejercicios 2023 y 2022, 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, han sido los siguientes:

	Euros	
	2023	2022
Servicios de auditoría	195.390	177.455
Otros servicios de verificación	51.856	12.440
Total servicios de auditoría y relacionados	247.246	189.895

Adicionalmente, la sociedad Jezzine Uno ha auditado sus cuentas anuales por SW Auditores España, S.L.P. por un importe de 15.000 euros.

24. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Factores de riesgo financiero

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

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

Riesgo de tipo de interés

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

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

El 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.

A continuación, se presenta un cuadro resumen con el efecto negativo 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	1.980.382	3.960.763	7.921.526

Riesgo de crédito

Las actividades principales del Grupo FCyC son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva

automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo se incrementó durante el periodo del Covid-19, donde el Grupo apoyó durante 2020-2021 a sus arrendatarios hasta que se reestableció la normalidad en las actividades económicas en nuestro país.

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 de la Sociedad se considera que el riesgo de crédito con terceros es mínimo. En este sentido, el epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar”, exceptuando los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas, representa menos de un 1% del total de activos de la Sociedad.

Riesgo de liquidez

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

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 2023, la previsión de generación de flujos de caja para el ejercicio 2023 combinado con un fondo de maniobra positivo de 309.269.301 euros, lo que permite considerar que el riesgo está considerablemente acotado.

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.

Riesgo de mercado

Durante el año 2023 la economía española tuvo un comportamiento mejor del previsto con un incremento del PIB del 2,5%, basado en el impulso del consumo tanto público como privado, si bien desde hace unos meses se perciben síntomas de desaceleración.

Para 2024, se prevé un avance del PIB del 1,5%, las previsiones parten de la hipótesis de un mantenimiento de los precios energéticos en torno a sus niveles actuales. Por otra parte, al impacto de la política monetaria se une ahora la fiscal, dejando atrás el importante impulso expansivo de los últimos años (el único apoyo coyuntural que permanece procederá de los fondos europeos). Finalmente, el contexto exterior seguirá siendo relativamente desfavorable, por la atonía de los intercambios a nivel global y la persistencia de fuertes incertidumbres geopolíticas.

Habida cuenta del menor tirón de la demanda, y de la ausencia de un nuevo shock energético, la desinflación debería afianzarse en 2024 y creará un terreno propicio al descenso de los tipos de interés a partir del segundo semestre. Se estima un descenso del Euribor a finales de año hasta el 3%. Si bien se trata todavía de valores contractivos, el cambio

de tendencia favorecerá una progresiva mejora de las expectativas económicas en el transcurso del año tanto en España como en el resto de la zona euro.

Todo ello debería generar un efecto de arrastre favorable de cara al año que viene. Se prevé que el crecimiento del PIB se eleve hasta el 2% en 2025. La inversión debería recuperar algo de dinamismo, gracias al cambio de tendencia en los tipos de interés y al bajo nivel de endeudamiento de las empresas.

En todo caso, España seguirá creciendo por encima de la media europea.

La tasa general de inflación ha cerrado 2023 al 3,1% frente al 5,7% del 2022, debido principalmente al impacto de la reducción de los costes energéticos. La inflación subyacente, por su parte, mantiene una tendencia descendente situándose en diciembre en un 3,8% frente al 7% del año 2022. Este proceso de desescalada de la inflación parece que continuará, aunque en 2024 estará condicionada, entre otros, por el calendario de retirada de las medidas anti-inflación tomadas por el gobierno.

Las incertidumbres acerca de las perspectivas macroeconómicas de la economía española y europea, a corto y a medio plazo, sigue siendo elevada. Entre las distintas fuentes de incertidumbre existentes, destacan:

La persistencia de fuertes incertidumbres geopolíticas, derivadas de la invasión de Ucrania, el conflicto Israel-palestino y la intensificación de las tensiones en torno al mar Rojo podría desencadenar una nueva disrupción de las cadenas de suministro y de los intercambios comerciales, dificultando el proceso de desinflación, algo que de persistir podría generar un nuevo incremento de costes de producción.

Ante el riesgo de interrupción de la desescalada de los precios, el BCE podría demorar el recorte de tipos. Un encarecimiento de los costes financieros más pronunciado de lo que se contempla en el escenario actual plantearía un riesgo mayor de impago para los sectores más vulnerables e inestabilidad en los mercados financieros.

A medio y largo plazo, la persistencia de un déficit público elevado es un factor de vulnerabilidad para la economía española, en un contexto de reactivación de las reglas fiscales europeas y de retirada del apoyo del banco central, tanto en materia de tipos como de compra de deuda.

Por otra parte, si bien la deuda privada ha alcanzado valores reducidos a nivel agregado, algunas empresas y sectores se enfrentan a cargas financieras elevadas, en un contexto de tipos de interés altos en relación a la era de relajación monetaria. Finalmente, preocupa la atonía de la inversión en bienes de equipo, una circunstancia que no ayuda a alentar las perspectivas de crecimiento de la productividad de la economía española, y que plantea un desafío de cara al impacto macroeconómico de los fondos europeos.

Las dificultades para valorar la intensidad que el impacto del tensionamiento monetario introducido hasta la fecha podría tener sobre el crecimiento del PIB, la evolución de los precios y el comportamiento de los mercados financieros.

La incertidumbre acerca de la velocidad de la transmisión de las recientes reducciones de precios de algunas materias primas a los precios del conjunto de la cesta del consumo se espera, que la traslación del abaratamiento sea incompleta y relativamente lenta.

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

A pesar de las dificultades del actual entorno macroeconómico en el que nos encontramos, se espera que en 2024 se produzca:

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.

El inicio de los nuevos proyectos, estará condicionado por la rentabilidad que ofrezcan, el incremento de los costes de construcción debido al espiral inflacionista que hemos vivido ha impactado en los márgenes del promotor y/o en el alza de los precios finales y su impacto final en la demanda.

La evolución del mercado será dispar, según las distintas zonas geográficas, localizaciones y tipologías de producto, en función de donde la demanda quiere situarse y en qué tipo de producto.

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.

Poca financiación para la compra de suelo pues actualmente las entidades financieras entienden que debe ser financiado con fondos propios.

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.

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 en el desarrollo de la nueva Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda, 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. Durante 2023, se aprobó la nueva Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda, y recoge entre otras modificaciones, la limitación del precio de los alquileres, la creación de un nuevo índice de revisión de precios y la regulación de los plazos de descalificación de la vivienda protegida. Esta Ley puede tener una incidencia negativa en el desarrollo de futuros proyectos de la actividad del alquiler residencial en el Grupo Realía.

Uno de los principales mercados donde opera el Grupo de FCYC SA es en la Comunidad de Madrid donde está previsto incrementar en 2024 el precio del módulo de vivienda protegida que permitirá a los promotores hacer viables nuevos proyectos que aumenten la oferta de vivienda en el futuro, también se están dando luz verde a distintos ámbitos urbanísticos que incrementarían el dinamismo en el sector, tanto promoviendo nuevos proyectos como generando suelo urbano que permitan el incremento de la oferta, por último indicar que se van a iniciar actuaciones de colaboración público-privada para poner en el mercado vivienda destinada a un alquiler asequible.

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).

En línea con lo expuesto en el punto anterior, 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.

Tendencia a la baja en la valoración de los activos inmobiliarios destinados a oficinas, por la bajada en niveles de ocupación y de inversión en este segmento. El resto de activos se espera hayan culminado la penalización en su valoración y se encaminen a una zona de estabilidad o ligero repunte.

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 europea para continuar el proceso desinflacionista que permita cambiar la política monetaria generando un mayor dinamismo inversor que provoque la recuperación de la actividad económica, del consumo, del empleo y de la capacidad del ahorro

El Grupo FCYC SA estima que sus esfuerzos los debe encaminar en las líneas de negocio que actualmente desarrolla directamente o a través de sus sociedades participadas. En el área de promociones, se deberá estar atento a la evolución de la demanda, su localización y la tipología de los productos demandados, con objeto de poder adecuar nuestros nuevos proyectos de promociones y analizar su viabilidad y su rentabilidad, sobre todo estando atentos a los riesgos de incrementos de costes (mano de obra y suministros), acometiendo estos proyectos cuando el riesgo de comercialización, así como el de rentabilidad tengan visibilidad y puedan acotarse; y por último en el desarrollo y explotación de promociones destinadas al alquiler residencial se debe estar atento a todo el cambio regulatorio y su posibles impactos en la rentabilidad y seguridad jurídica de negocio.

Dada la sólida estructura financiera del grupo FCYCSA, 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 consideran que no está comprometida la actividad del Grupo en el corto plazo y, por tanto, la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

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 2023 el Grupo ha incurrido en gastos de naturaleza medioambiental por importe de 128 miles de euros (126 miles de euros en el ejercicio 2022).

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.

26. GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

El Grupo tiene avales técnicos presentados a clientes a 31 de diciembre de 2023 por importe de 8.803.051 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 34.247.551 euros. No se esperan pasivos significativos relacionados con dichos avales.

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.

27. HECHOS POSTERIORES

El 21 de marzo de 2024, FCyC, S.A. procede a la compra del 10,26 % del capital de Realía Bussines, por un importe de 92,6 millones de euros.

Para financiar esta adquisición, FCyC, S.A. ha suscrito el mismo día 21 de marzo, un contrato de préstamo con su matriz FCC, S.A. por importe de 92.575.000 euros, con vencimiento 19 de marzo de 2025 si bien dicho préstamo se considerará tácitamente prorrogado por un año adicional, si no media denuncia expresa de alguna de las partes con antelación mínima de dos meses a la fecha de finalización del plazo inicial.

Este préstamo está remunerado a un tipo de interés del Euribor a 6 meses, más el 1,5% de diferencial añadido.

**ANEXO I. SOCIEDADES DEPENDIENTES
(CONSOLIDADAS POR INTEGRACIÓN GLOBAL)**

Sociedad	Domicilio	Sociedad Titular	% Participación efectiva Sociedad Titular	Grupo Fiscal
FC Y C, S.A.	(1) Cl. Federico Salmón, 13 - Madrid	Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	80,031	grupo 18/89
Jezzine Uno, S.L.U.	(2) Av. Camino de Santiago, 40 - Madrid	FC Y C, S.A.	100,000	grupo 18/89
Costa Verde Habitat, S.L.U.	Av. Camino de Santiago, 40 - Madrid	FC Y C, S.A.	100,000	grupo 18/89
Heserane, S.L.U.	Cl. Velazquez 64, Madrid	Costa Verde Habitat, S.L.U.	100,000	
Vela Boravica Koncern d.o.o.	Croacia	FC Y C, S.A.	100,000	
FCC Real Estate UK	Reino Unido	FC Y C, S.A.	100,000	
Realia Business, S.A.	(1) Av. Camino de Santiago, 40 - Madrid	FC Y C, S.A.	67,046	grupo 135/07
Realia Patrimonio, S.L.U.	(1) Av. Camino de Santiago, 40 - Madrid	Realia Business, S.A.	100,000	grupo 135/07
Valaise, S.L.U.	Av. Camino de Santiago, 40 - Madrid	Realia Business, S.A.	100,000	grupo 135/07
Guillena Golf, S.L.U.	Av. Camino de Santiago, 40 - Madrid	Realia Business, S.A.	100,000	grupo 135/07
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.U.	Av. Camino de Santiago, 40 - Madrid	Realia Business, S.A.	100,000	grupo 135/07
Servicios Indice, S.A.	Av. Camino de Santiago, 40 - Madrid	Realia Business, S.A.	90,420	grupo 135/07
Planiges, S.A.	(1) Av. Camino de Santiago, 40 - Madrid	Realia Business, S.A.	31,560	grupo 135/07
Planiges, S.A.	(1) Av. Camino de Santiago, 40 - Madrid	Realia Patrimonio, S.L.U.	55,840	grupo 135/07
Realia Contesti, S.R.L.	Candiano popescu, 63 (Bucarest)	Realia Business, S.A.	100,000	

(1) Sociedad Auditada por Ernst & Young, S.L.

(2) Sociedad Auditada por SW Auditores España, S.L.P.

**ANEXO II. NEGOCIOS CONJUNTOS
(CONSOLIDADAS POR PUESTA EN EQUIVALENCIA)**

Sociedad	Domicilio	Sociedad Titular	% Participación efectiva Sociedad Titular
MDM-Teide, S.A.	Panamá	FC Y C, S.A.	50,00
Teide-MDM Quadrat, S.A.	Panamá	FC Y C, S.A.	50,00
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	(1) Av. Camino de Santiago, 40 - Madrid	Realia Patrimonio, S.L.U.	50,00

(1) Sociedad Auditada por Ernst & Young, S.L.

**ANEXO III. SOCIEDADES ASOCIADAS
(CONSOLIDADAS POR PUESTA EN EQUIVALENCIA)**

Sociedad	Domicilio	Sociedad Titular	% Participación efectiva Sociedad Titular
Metrovacesa	(3) Cl. Puerto Somport, 21-23 - Madrid	FC Y C, S.A.	21,191
Las Palmeras de Garrucha, S.L. (En liquidación)	Cl. Mayor, 19 – Garrucha (Almería)	FC Y C, S.A.	20,000
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este (En liquidación)	Aljarafe Center, Plaza de las Naciones Mairena - Sevilla	Realia Business, S.A.	30,520

(3) Sociedad Auditada por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

ANEXO IV. UNIONES TEMPORALES DE EMPRESAS Y COMUNIDADES DE BIENES

Sociedad	Sociedad Titular	Porcentaje de integración a 31 de diciembre de 2023
UTE F C Y C HARRI IPARRA	FC Y C, S.A.	50,00
UTE SAGUNTO PARCELA M17-3	FC Y C, S.A.	50,00
Turó C.B.	Realia Business, S.A.	50,00

GRUPO FCYC, S.A.

Informe de Gestión Ejercicio 2023

El Grupo FCyC 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 2023:

En el ejercicio 2023, las principales magnitudes presentan la siguiente evolución:

	Euros	
	2022	2021
Cifra de negocios	253.779.710	270.752.066
Resultado de explotación	55.692.801	165.682.173
Resultado consolidado del ejercicio	177.780.347	127.078.459

2. Previsiones para el año 2024:

A pesar de la incertidumbre sociopolítica y financiera que se vive actualmente y que probablemente persista a lo largo de 2024, las líneas de actuación del grupo FCYC para este año se deben centrar en:

- 1) Mantenimiento de la actividad promotora, con la finalización de los proyectos en curso, así como el inicio de nuevos proyectos pero con una especial atención a la rentabilidad de los mismos, a la minimización del riesgo y a la viabilidad de su comercialización, teniendo para ello presente la evolución de la demanda y el escenarios macro de la economía española que son vitales para el desarrollo de la actividad promotora.
- 2) Continuar con la gestión del banco de suelo que tiene el grupo, y que se vayan consolidando como suelo urbano, con el consiguiente incremento de valor.
- 3) Fortalecimiento de las acciones que posibiliten la generación de caja y le den estabilidad financiera a la compañía y permita el desarrollo de la actividad, sin verse afectado por las vicisitudes de los mercados financieros.
- 4) Adquisición de nuevos activos y/o suelos con recorrido de valor, bien por la gestión o por el mercado.
- 5) Gestión y explotación de las viviendas con protección pública (VPPB-VPPL) destinadas al alquiler. Además de analizar posibles adquisiciones o desarrollo de nuevos suelos con el mismo objetivo de viviendas residenciales en alquiler.
- 6) Apoyar a sus sociedades filiales patrimoniales para adecuar sus edificios y su negocio a las nuevas tendencias del mercado de oficinas y centros comerciales, atendiendo especialmente las demandas de eficiencia energética y de sostenibilidad de los mismos.

- 7) Adecuar nuestra relación comercial con los arrendatarios adecuando los contratos a las exigencias del mercado, tales como la flexibilidad de espacios, duración, etc.

En resumen, el año 2024 presenta interrogantes de distintas índoles (social, económica, financiera, etc.) por lo que dependerá el desarrollo de nuestros objetivos de cómo y cuándo se vayan solucionando dichas interrogantes y como le afecten a nuestro Sector Inmobiliario, tanto en su línea de promoción como patrimonial; por lo que el Grupo FCyC estará expectante de dicha evolución para ir tomando decisiones en aras a maximizar la creación de valor del Grupo y por ende de sus accionistas. Esto será posible por: a) la estabilidad financiera de FCyC y su capacidad de endeudamiento que le permitirá aprovechar cualquier oportunidad de negocio y crecimiento ; b) la tipología de activos que posee el Grupo FCyC donde la mayoría de los activos de oficinas se encuentran en zonas prime, así como el conjunto de centros comerciales que posee, que son centros ubicados en el casco urbano de las ciudades c) el banco de suelo que posee el grupo que le asegura una continuidad en la actividad promotora y d) por los bajos costes generales que soporta y donde su reducido equipo profesional cuenta con una alta cualificación y experiencia en situaciones tan complicadas dentro del sector inmobiliario, como las vividas en otros ciclos recesivos.

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

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

El 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.

A continuación, se presenta un cuadro resumen con el efecto negativo 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	1.980.382	3.960.763	7.921.526

Riesgo de crédito

Las actividades principales del Grupo FCyC son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo se incrementó durante el periodo del Covid-19, donde el Grupo apoyó durante 2020-2021 a sus arrendatarios hasta que se reestableció la normalidad en las actividades económicas en nuestro país.

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 de la Sociedad se considera que el riesgo de crédito con terceros es mínimo. En este sentido, el epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar”, exceptuando los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas, representa menos de un 1% del total de activos de la Sociedad.

Riesgo de liquidez

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

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 2023, la previsión de generación de flujos de caja para el ejercicio 2023 combinado con un fondo de maniobra positivo de 309.269.301 euros, lo que permite considerar que el riesgo está considerablemente acotado.

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 2023:

El 21 de marzo de 2024, FCyC, S.A. procede a la compra del 10,26 % del capital de Realía Bussines, por un importe de 92,6 millones de euros.

Para financiar esta adquisición, FCyC, S.A. ha suscrito el mismo día 21 de marzo, un contrato de préstamo con su matriz FCC, S.A. por importe de 92.575.000 euros, con vencimiento 19 de marzo de 2025 si bien dicho préstamo se

considerará tácitamente prorrogado por un año adicional, si no media denuncia expresa de alguna de las partes con antelación mínima de dos meses a la fecha de finalización del plazo inicial.

Este préstamo está remunerado a un tipo de interés del Euribor a 6 meses, más el 1,5% de diferencial añadido.

6. Actividades en materia de investigación y desarrollo:

Durante el ejercicio 2023 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 5.252.000 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 1.935.000 euros en el ejercicio 2024.

8. Información relativa al periodo medio de pago a proveedores

Durante el ejercicio 2023 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 2023 y 2022 ascendió a 95 personas, situadas en España.

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2023 y 2022 ha sido de 96 y 98 personas respectivamente