

**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 2024



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



Shape the future
with confidence



Shape the future
with confidence

Ernst & Young, S.L.
C/ Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid

Tel: 902 365 456
Fax: 915 727 238
ey.com

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

A los accionistas de FCYC, S.A.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de FCYC, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, 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 2024, 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 estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de Inversiones inmobiliarias y Existencias

Descripción El Grupo tiene registrados en el estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2024 "Inversiones inmobiliarias" por importe de 2.089.562 miles de euros que corresponden, fundamentalmente, a terrenos, edificios de oficinas y locales comerciales mantenidos para explotarlos en régimen de alquiler o para obtener una plusvalía en su venta futura, y bienes inmobiliarios incluidos dentro del epígrafe de "Existencias" por importe de 721.562 miles de euros correspondientes a terrenos y solares, así como promociones en curso e inmuebles terminados que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

Al cierre del ejercicio, la Dirección 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 Institution of Chartered Surveyors (RICS) para las inversiones inmobiliarias y existencias de bienes inmobiliarios. La determinación de estos valores requiere la realización de estimaciones complejas que conllevan la aplicación de juicios para el establecimiento de las hipótesis consideradas por parte de los expertos independientes.

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

La información relativa a las normas de valoración aplicadas a las inversiones inmobiliarias y las existencias de bienes inmobiliarios se encuentra recogida en las Notas 4.c) y 4.f) de la memoria consolidada adjunta, y la relativa a las metodologías y principales asunciones empleadas en las valoraciones, así como los análisis de sensibilidad, en las Notas 10 y 13 de la memoria consolidada.

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 identificar indicios de deterioro y determinar el importe recuperable de los elementos de "Inversiones inmobiliarias" y los bienes inmobiliarios de "Existencias".

- ▶ Revisión de los modelos de valoración utilizados por los expertos independientes para la determinación de los importes recuperables, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo, para una muestra de las valoraciones realizadas, la coherencia matemática de los modelos y la evaluación de la razonabilidad de las 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 de los desgloses incluidos en la memoria consolidada y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Recuperabilidad de los activos por impuesto diferido

Descripción Según se indica en la Nota 21 de la memoria consolidada adjunta, el Grupo tiene registrados en el estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2024 activos por impuesto diferido por importe de 113.790 miles de euros.

De acuerdo con la política contable que se detalla en la Nota 4.p) de la memoria consolidada adjunta, el Grupo registra los activos por impuesto diferido salvo en los casos en que existan dudas razonables sobre su recuperación futura.

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

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

Nuestra respuesta

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

- ▶ Entendimiento del proceso establecido por la Dirección del Grupo para el análisis de la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido.
- ▶ Evaluación de la razonabilidad de las asunciones clave consideradas por la Dirección del Grupo para la estimación del plazo de recuperación de los activos por impuesto diferido, centrandó dicha evaluación en las hipótesis económicas, financieras y fiscales utilizadas para estimar las ganancias fiscales futuras en base a presupuestos, evolución del negocio y experiencia histórica.
- ▶ Evaluación, en colaboración con nuestros especialistas fiscales, de las principales hipótesis relacionadas con la normativa fiscal aplicable realizadas por la Dirección del Grupo.
- ▶ Evaluación de la sensibilidad de los resultados a cambios razonablemente posibles en las asunciones realizadas.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria consolidada 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 2024, 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 2024 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.
- ▶ Planificamos y ejecutamos la auditoría del Grupo para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o de las unidades de negocio del Grupo como base para la formación de una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines 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.



Shape the future
with confidence

6

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 01/25/07981
emitido por el Instituto de Censores
Jurados de Cuentas de España

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

51076942Z ALFONSO
FERNANDO BALEA
(A: B78970506)

Digitally signed by 51076942Z ALFONSO
FERNANDO BALEA (A: B78970506)
DN: cn=51076942Z ALFONSO FERNANDO
BALEA (A: B78970506), o=ES,
ou=ERNST&YOUNG, S. L., ou=ASSURANCE,
email=alfonso.balealopez@es.ey.com
Date: 2025.03.31 15:19:04 +02'00'

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

31 de marzo de 2025

FCYC, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Consolidados e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Miles de euros)

ACTIVO	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
ACTIVO NO CORRIENTE:				
Activos intangibles (Nota 8)	68	74	66.180	55.745
Inmovilizaciones materiales (Nota 9)	10.474	631	967.635	778.070
Inversiones inmobiliarias (Nota 10)	2.089.562	2.088.178	732.380	530.424
Inversiones en empresas asociadas (Nota 11)	409.157	441.970	177	2.967
Activos financieros no corrientes (Nota 14.2)	-	4	62.217	171.919
Instrumentos de patrimonio terceros ajenos al grupo	15.130	14.947	1.828.589	1.539.125
Otros activos financieros de terceros ajenos al grupo	113.790	21.175	317.819	442.598
Activos por impuestos diferidos (Nota 21)			2.146.408	1.981.723
Total activo no corriente	2.638.181	2.566.979		
ACTIVO CORRIENTE				
Existencias (Nota 13)	721.562	718.209	610.491	894.525
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 14.1)				
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7.423	8.843	4.007	2.903
Otros deudores	1.901	2.301		
Activos por impuesto corriente (Notas 21 y 14.1)	8.496	10.272		
Activos financieros corrientes (Nota 14.2)				
Créditos corrientes a empresas asociadas	8.557	10.998	637.894	85.063
Derivados (Nota 19)	-	5.252	10.894	334.572
Otros activos financieros corrientes	2.531	779	46.250	39.412
Otros activos corrientes (Nota 14.3)	5.294	4.174	65.496	48.932
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 15)	130.039	61.455	2.544	2.132
Total activo corriente	885.803	822.283	767.085	513.014
TOTAL ACTIVO	3.523.984	3.389.262	3.523.984	3.389.262
PATRIMONIO NETO (Nota 16):				
Capital social				
Prima de emisión				
Reservas				
Ajustes por valoración				
Resultado del ejercicio atribuido a la Dominante				
Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante				
Intereses minoritarios (Nota 17)				
Total Patrimonio Neto				
PASIVO NO CORRIENTE				
Provisiones no corrientes (Nota 18)				
Pasivos financieros no corrientes: (Nota 19)				
Deudas con entidades de crédito				
Otros pasivos financieros no corrientes				
Pasivos por impuestos diferidos (Nota 21)				
Total pasivo no corriente				
PASIVO CORRIENTE				
Provisiones corrientes (Nota 18)				
Pasivos financieros corrientes: (Nota 19)				
Deudas con entidades de crédito				
Otros pasivos financieros corrientes				
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 20.a)				
Proveedores				
Otros acreedores				
Otros pasivos corrientes (Nota 20.c)				
Total pasivo corriente				
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	3.523.984	3.389.262	3.523.984	3.389.262

Las Notas 1 a 30 describirán en los Estados Financieros Consolidados y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2024.

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2024

(Miles de euros)

	2024	2023
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 23.a)	296.050	253.780
Otros ingresos de explotación (Nota 23.b)	23.786	22.389
Exceso de provisiones	14	-
Variación de existencias de productos terminados o en curso (Nota 23.c)	51.026	6.125
Aprovisionamientos (Nota 23.c)	(167.736)	(101.648)
Gastos de personal (Nota 23.d)	(7.473)	(7.162)
Otros gastos de explotación (Nota 23.c)	(56.162)	(40.641)
Variación depreciación de existencias y provisiones de tráfico (Nota 23.j)	11.854	(27.915)
Dotación a la amortización (Notas 8 y 9)	(248)	(194)
Otros resultados	-	(5)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	151.111	104.729
RESULTADO VARIACIÓN VALOR INVERSIONES INMOBILIARIAS (Notas 4.aa y, 10 y 23.f)	4.709	(49.037)
Ingresos financieros (Nota 23.g)	2.509	2.052
Gastos financieros (Nota 23.g)	(41.050)	(28.540)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros (Notas 23.g y 23.i)	-	113
RESULTADO FINANCIERO	(38.541)	(26.375)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación (Notas 11 y 23.e)	(9.798)	144.160
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	107.481	173.477
Impuestos sobre beneficios (Nota 21)	(35.375)	4.303
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	72.106	177.780
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	72.106	177.780
Atribuible a:		
Accionistas de la Sociedad Dominante (Nota 23.h)	62.217	171.919
Intereses minoritarios (Nota 17 y 23.h)	9.889	5.861
Beneficio por acción:		
De operaciones continuadas € / acción (Nota 6)		
Básico	1,00	3,08
Diluido	1,00	3,08

Las Notas 1 a 30 descritas en los Estados Financieros Consolidados y los Anexos adjuntos forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2024.

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

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2024

(Miles de euros)

	2024	2023
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)	72.106	177.780
PARTIDAS QUE NO SE RECLASIFICAN AL RESULTADO GLOBAL DEL PERIODO		
Efecto impositivo	-	(738)
	-	(738)
PARTIDAS QUE PUEDEN RECLASIFICARSE POSTERIORMENTE AL RESULTADO GLOBAL DEL PERIODO		
Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global	-	54.785
Ganancias/Pérdidas por valoración (Nota 11)	-	54.785
Coberturas de los flujos de efectivo	(3.317)	(7.535)
Ganancias/Pérdidas por valoración	95	878
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	(3.412)	(8.413)
Diferencias de conversión	(11)	(19)
Ganancias/Pérdidas por valoración	(11)	(19)
Participaciones en otro resultado global reconocidos por inversiones en negocios conjuntos y asociadas	13	(7)
Ganancias/Pérdidas por valoración	13	(7)
Efecto impositivo	829	1.884
	(2.486)	49.108
RESULTADO GLOBAL TOTAL DEL EJERCICIO	69.620	226.150
a) Atribuidos a la Sociedad Dominante	60.288	222.157
b) Atribuidos a intereses minoritarios	9.332	3.993

Las Notas 1 a 30 descritas en los Estados Financieros Consolidados y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado del resultado global consolidado del ejercicio 2024.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2024

(Miles de euros)

	Miles de euros										
	Capital social (Nota 16)	Prima de emisión (Nota 16)	Reservas de la sociedad dominante (Nota 16)	Reservas de consolidación (Nota 16)	Coberturas (Nota 19)	Activos financieros a valor razonable con cargo a reservas	Diferencias conversión	Resultado del ejercicio (Nota 23.h)	Patrimonio atribuido a los accionistas de la sociedad dominante	Intereses minoritarios (Nota 17)	Total patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2022	55.745	778.070	113.511	209.881	5.753	4.258	253	98.248	1.265.719	628.015	1.893.734
Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	(738)	(2.686)	(4.258)	57.920	171.919	222.157	3.993	226.150
Distribución del resultado 2022	-	-	33.592	64.656	-	-	-	(98.248)	-	-	-
A reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20.288)	(20.288)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ampliaciones y reducciones de capital	-	-	-	(119)	-	-	-	-	(119)	(169.053)	(169.054)
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	(1)	-	-	-	-	-	(1)	(69)	(70)
Otros movimientos	-	-	-	109.642	-	-	(58.273)	-	51.369	-	51.300
Saldo al 31 de diciembre de 2023	55.745	778.070	147.102	383.322	3.067	-	(100)	171.919	1.539.125	442.598	1.981.723
Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	(3.067)	-	1.138	62.217	60.288	9.332	69.620
Distribución del resultado 2023	-	-	88.045	83.874	-	-	-	(171.919)	-	(11.043)	(11.043)
A reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos a cuenta	-	-	-	(182)	-	-	-	-	199.818	-	199.818
Ampliaciones y reducciones de capital	10.435	189.565	-	1.240	-	-	(942)	-	298	(123.690)	(123.392)
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	28.979	-	-	81	-	29.060	622	29.682
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2024	66.180	967.635	235.147	497.233	-	-	177	62.217	1.828.589	317.819	2.146.408

Las Notas 1 a 30 descritas en los Estados Financieros Consolidados y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio 2024.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2024

(Miles de euros)

	2024	2023
Resultados antes de impuestos	107.481	173.477
Ajustes del resultado	46.438	(43.311)
a) Amortización del inmovilizado (Notas 8 y 9)	248	194
b) Otros ajustes del resultado (netos)	46.190	(43.505)
1. Variación de valor inversiones inmobiliarias (Nota 23.f)	(4.709)	49.037
2. Variación depreciación de existencias y provisiones de tráfico (Nota 23.j)	(11.854)	27.915
3. Ingresos financieros (Nota 23.g)	(2.509)	(2.052)
4. Gastos financieros (Nota 23.g)	41.050	28.540
5. Resultados entidades método de la participación (Notas 11 y 23.e)	9.798	(144.160)
6. Otros	14.414	(2.785)
Cambios en el capital corriente	34.348	22.015
a) Existencias, deudores y otras cuentas a cobrar y otros activos corrientes (Notas 13 y 14)	11.175	14.403
b) Acreedores y otras cuentas a pagar y otros pasivos corrientes (Nota 20)	23.173	7.885
c) Otros activos y pasivos no corrientes	-	(273)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	4.249	3.489
a) Cobro de dividendos (Nota 11)	23.743	19.555
b) Cobros/Pagos por impuesto sobre beneficios	(19.494)	(16.066)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES DE EXPLOTACIÓN	192.516	155.670
Pago por inversiones:	(9.022)	(109.953)
a) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	(405)	-
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias (Notas 8, 9 y 10)	(7.815)	(20.214)
c) Otros activos financieros	(802)	(89.739)
Cobros por desinversiones:	313	290
a) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	175	232
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias (Notas 8, 9 y 10)	-	25
c) Otros activos financieros	138	33
Otros flujos de efectivo de actividades de inversión:	1.523	27.914
a) Cobros de intereses (Nota 14.2)	1.935	378
b) Otros cobros/pagos de actividades de inversión	(412)	27.536
FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE INVERSIÓN	(7.186)	(81.749)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:	105.735	(117.539)
a) Emisión	200.000	-
b) Amortización	-	(213)
c) Adquisición (Nota 2.g)	(94.265)	(117.326)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:	(176.438)	97.160
a) Emisión	476.362	522.078
b) Devolución y amortización	(652.800)	(424.918)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio (Notas 3 y 17)	(11.043)	(20.288)
Otros flujos de efectivo de actividades de financiación	(35.001)	(21.195)
a) Pagos de intereses	(35.866)	(22.156)
b) Otros cobros / (pagos) por operaciones de financiación	865	961
FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN	(116.747)	(61.862)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO Y OTROS	1	(2)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES	68.584	12.057
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	61.455	49.398
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	130.039	61.455

Las Notas 1 a 30 descritas en los Estados Financieros Consolidados y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2024.

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

1) Actividad del Grupo FCyC

El Grupo está constituido por la sociedad matriz FCyC, S.A. y un conjunto de sociedades participadas, detalladas en los Anexos I, II, III y IV, (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 el Paseo de la Castellana, número 216 (Madrid).

El Grupo FCyC estaba integrado en el Grupo FCC, cuya Sociedad Dominante es Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. El 7 de noviembre de 2024, se inscribió en el Registro Mercantil la escritura pública relativa a la escisión parcial financiera de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. ("FCC") como sociedad escindida a favor de Inmocemento como sociedad beneficiaria, en virtud de las cuales: FCC traspasó a Inmocemento 2 unidades económicas consistentes, la primera, en el 80,03% del capital social de FCyC, S.A. y, la segunda, en el 99,028% del capital social de Cementos Portland Valderrivas, S.A. Las cuentas anuales consolidadas del grupo Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. del ejercicio 2023 fueron aprobadas en la Junta General Ordinaria de Accionistas de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. celebrada el 27 de julio de 2024, y depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona. Actualmente, y como consecuencia de la citada escisión, el Grupo FCyC está integrado en el Grupo Inmocemento, cuya Sociedad Dominante es Inmocemento, S.A., con domicilio social en la calle Balmes, 36 de Barcelona. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Inmocemento 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 de Inmocemento, S.A. del ejercicio 2024 han sido formuladas por su Consejo de Administración el día 24 de febrero de 2025.

Las acciones de Inmocemento, 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).

2) Bases de presentación de los estados financieros consolidados

a) Bases de presentación

Los estados financieros consolidados del Grupo FCyC (en adelante el Grupo) del ejercicio 2024, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el perímetro de consolidación del Grupo (que se detallan en los Anexos I, II, III y IV), son formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante en su Consejo de Administración del 27 de marzo de 2025.

Estos estados financieros consolidados han sido formulados de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, consolidados, del Grupo al 31 de diciembre de 2024 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio anual terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de los estados financieros consolidados del Grupo del ejercicio 2024 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen los estados financieros consolidados, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Los estados financieros consolidados del Grupo correspondientes al ejercicio 2023, formulados de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), fueron aprobados por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 24 de junio de 2024. Los estados financieros consolidados del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2024, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Socios o Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichos estados financieros serán aprobados sin ninguna modificación.

b) Moneda de valoración

Los presentes estados financieros se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo. Las operaciones en el extranjero se registran de conformidad con las políticas descritas en la Nota 4.x.

c) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos estados financieros consolidados es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante del Grupo.

En los estados financieros consolidados del Grupo correspondientes al ejercicio 2024 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas ratificadas posteriormente por sus Administradores para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- El valor razonable de determinados activos no cotizados. (Notas 4.c, d y f).
- La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (Nota 4.p).
- El importe de determinadas provisiones (Notas 4.m).
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (Notas 4.i y 4.k).
- La vida útil de los activos intangibles y materiales (Notas 4.a y 4.b).

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 2024 (Notas 4.c, 4.f , 10 y 13).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2024 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, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

d) Impacto del periodo post-COVID-19 en la actividad del Grupo

La era post-covid ha dejado un nuevo escenario con el nacimiento y aceleración de nuevas tendencias en el mundo empresarial, como digitalización, teletrabajo, comercio electrónico.... que inciden en el mercado y que requiere la adaptación del mundo empresarial.

e) Principios de consolidación

i) Sociedades dependientes

La consolidación ha sido realizada por el método de integración global para las sociedades dependientes indicadas en el Anexo I, en las que FCyC, S.A. ejerce el control de las políticas financieras y operativas de una entidad, 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 y en los resultados de las sociedades consolidadas se presenta en el capítulo "Intereses minoritarios" del patrimonio neto del estado de situación financiera consolidado adjunto y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, respectivamente.

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 11), así como mediante la participación en operaciones conjuntas, a través de uniones temporales de empresas, comunidades de bienes y otras entidades similares (Nota 12).

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 estado de situación financiera consolidado adjunto en el epígrafe "Inversiones en empresas asociadas", al valor teórico contable de la participación actualizando sus activos a valor razonable. 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.

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, los créditos y débitos entre las sociedades comprendidas en el conjunto consolidable, así como los ingresos y gastos internos en dicho conjunto.

f) Diferencias 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.

g) Variaciones en el perímetro de consolidación

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo FCyC (formado por FCyC, S.A. y sus sociedades dependientes) durante los ejercicios 2024 y 2023 han sido las siguientes:

Entradas al perímetro de consolidación

En el ejercicio 2024 no se ha producido ninguna incorporación al perímetro de consolidación del Grupo.

En el ejercicio 2023 se incorporó al perímetro de consolidación del Grupo FCyC, la sociedad Hesperane, S.L.U., que fue fundada en dicho ejercicio.

Salidas del perímetro de consolidación

En los ejercicios 2024 y 2023 no se ha producido ninguna salida del perímetro de consolidación del Grupo FCyC.

Variaciones del perímetro de consolidación

Ejercicio 2024:

De acuerdo al hecho relevante comunicado por Realia Business, S.A. con fecha 19 de marzo de 2024, la matriz del Grupo, FCyC, S.A., adquirió ese mismo día 84.159.261 acciones de Realia Business, S.A. que suponen un porcentaje del 10,26% del capital social de Realia por un importe en efectivo de 93 millones de euros (equivalente a un precio de 1,10 euros/acción), logrando una participación directa de control en Realia de un 76,52%. Además de la mencionada, en el ejercicio 2024 la empresa FCyC ha realizado otras compras de acciones de Realia que, junto al efecto de la reducción de capital mediante la amortización de las acciones en autocartera, incrementan su participación directa de control de Realia hasta el 77,62%. Esta operación supuso un decremento en el epígrafe de intereses minoritarios por importe de 123.200 miles de euros.

Adicionalmente, y de acuerdo con las declaraciones realizadas a la CNMV, Control Empresarial de Capitales S.A. de Capital Variable participa en el Grupo FCC y en Soinmob Inmobiliaria Española, S.A.U., por tanto, tendría una participación efectiva, directa e indirecta, de Realia Business, S.A. del 69,93% a 31 de diciembre de 2024.

En el ejercicio 2024 la empresa FCyC ha realizado compras de acciones de Metrovacesa en el mercado por importe de 405 miles de euros, incrementando su participación directa desde el 21,191% a diciembre de 2023 hasta el 21,224% a diciembre de 2024.

Como consecuencia de la salida de uno de los socios de la sociedad Las Palmeras de Garrucha, S.L. mediante la amortización de todas sus acciones y el reparto del capital entre el resto de los socios, lo que supone el incremento de la participación de FCyC del 20% de 2023 al 25% de 2024 en esta sociedad. En el ejercicio 2024 se produce la reducción de capital en esta sociedad por importe de 700 miles de euros de la que FCyC recibe 175 miles de euros. Esta operación no han supuesto ningún cambio de porcentaje de integración de la sociedad en el Grupo.

Ejercicio 2023:

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 Soinmob Inmobiliaria Española, S.A.U., que se registró 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 entonces se contabilizaba por su valor razonable con cargo a reservas, pasó a consolidarse por el método de la participación al lograrse influencia significativa, puesto que al cierre del ejercicio, el Grupo ya tenía representación en los órganos de gobierno de la citada sociedad.

La sociedad matriz reclasificó durante el pasado ejercicio el concepto de esta participación y se traspasó al epígrafe de participaciones en empresas del grupo y asociadas. Esta operación supuso reconocer un resultado de 142.413 miles de 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 adquirió 100 millones de acciones, representativas del 12,19% del capital de la sociedad Realia Business, S.A. a la sociedad Soinmob Inmobiliaria Española, S.A.U. por un precio de 105 millones de euros. Adicionalmente, durante el ejercicio la sociedad matriz continuó realizando compras en el mercado por importe de 2,3 millones de euros. La inversión total realizada fue de 117.329 miles de euros, de forma que se incrementó el porcentaje de participación en el consolidado de dicha empresa del 53,486% al 67,046%. Esta operación supuso un decremento en el epígrafe de intereses minoritarios por importe de 168.839 miles de euros.

h) Fechas de cierre del ejercicio

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

i) Comparación de la información

La información contenida en los estados financieros consolidados correspondiente al ejercicio 2023 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

j) Cambios en criterios contables

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

k) Corrección 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 2023.

3) Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2024 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	2024
Reserva legal	2.087
A Reservas voluntarias	43.163
Total	45.250

Durante el ejercicio 2024 la sociedad dominante no realizó ninguna distribución de dividendos.

4) Normas de valoración

En la elaboración de los estados financieros consolidados del Grupo FCyC correspondientes al ejercicio 2024 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

a) Activos intangibles

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o han sido desarrollados por las entidades consolidadas. Sólo se reconocen contablemente aquellos cuyo coste puede estimarse de manera razonablemente objetiva y de los que las entidades consolidadas estiman probable obtener en el futuro beneficios económicos.

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos intangibles se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos que lo integran, tal y como se indica a continuación:

	Coefficientes de Amortización
Aplicaciones informáticas	33,33%

b) Inmovilizado material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran a su precio de adquisición o coste de producción. Algunos de los bienes del inmovilizado material reflejan el efecto de la actualización practicada al amparo del Real Decreto ley 7/1996, de 7 de junio.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual; entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos que lo integran, tal y como se indica a continuación:

	Coefficientes de Amortización
Edificios (en alquiler y uso propio) y otras construcciones	1% – 4%
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	4% – 25%
Otro inmovilizado	5% – 25%

Los activos en construcción destinados a la producción o a otros fines aún por determinar, se registran a su precio de coste, deduciendo las pérdidas por deterioro de valor reconocidas. El coste incluye los honorarios profesionales. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron concebidos.

c) Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del período y no son objeto de amortización anual. Corresponden a 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.

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, registrándolo en el epígrafe de "Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Dichos resultados no se incluyen en el resultado de explotación dado que las variaciones de valor no están directamente relacionadas con la gestión de la actividad.

El traspaso de las inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias se realiza cuando los activos están disponibles para su entrada en funcionamiento.

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 determinar el valor razonable de estos activos y su análisis de sensibilidad se explican en la Nota 10.

d) Deterioro de valor del valor del inmovilizado intangible y material

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.

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

e) Arrendamientos

i) 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.

ii) 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 período de arrendamiento con el mismo criterio que los ingresos. Los pagos contingentes se reconocen como ingresos en el período que se devengan.

iii) Permutas de activos

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

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

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

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

f) Existencias

Este epígrafe del estado de situación financiera consolidado recoge los activos que las entidades consolidadas:

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

El Grupo considera que sus existencias no cumplen los requisitos de la NIC 40 para su consideración como inversiones inmobiliarias. Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de Registro, etc.) y los gastos financieros derivados de su financiación durante la ejecución de las obras, o a su valor de realización, si éste fuera menor. Al comienzo de las obras de la promoción, el coste activado en los terrenos se traspasa a promociones en curso, comenzando el desarrollo de la misma.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, financieros, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos.

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. Asimismo, se transfiere de "Promociones en curso de ciclo corto" a "Promociones terminadas" los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones o parte de las mismas, para las que la construcción esté terminada.

El coste de los terrenos y solares y las obras en curso se ajusta a su valor neto de realización dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente. Asimismo, las promociones inmobiliarias se presentan por el coste minorando, en su caso, por la provisión necesaria para reducir aquéllas a su valor estimado de realización.

El valor en libros de las existencias del Grupo se ha corregido mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su valoración al 31 de diciembre de 2024, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros.

A 31 de diciembre de 2024, el Grupo ha encargado a expertos independientes la determinación del valor razonable de las existencias aplicando la metodología RICS a la cartera de activos residenciales.

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

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

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

g) Deudores comerciales

Las cuentas de deudores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal reducido, en su caso, por las provisiones correspondientes para los importes dudosos estimados.

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 valoran en su reconocimiento inicial a valor razonable, posteriormente, se valoran 1) a coste amortizado, 2) a valor razonable con cambios en el patrimonio neto o 3) a valor razonable con cambios en el resultado, dependiendo de:

- a) modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros y
- b) de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero

Un activo deberá valorarse por el criterio del coste amortizado si se cumplen dos condiciones;

- a) El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales
- b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Un activo financiero deberá medirse a valor razonable con cambios en el patrimonio neto si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- a) el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros y
- b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Por último, un activo financiero se medirá a valor razonable con cambios en resultados cuando no se cumplan las condiciones para la aplicación a coste amortizado o a valor razonable con cambios en patrimonio neto.

Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda)

La categoría más relevante para el Grupo es la de Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda) e incluyen las cuentas a cobrar comerciales, créditos a empresas asociadas y fianzas.

Para esta categoría, el Grupo mide los activos financieros al coste amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantener activos financieros para cobrar flujos de efectivo contractuales.
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre la cantidad del principal pendiente.

Los activos financieros a coste amortizado se miden posteriormente utilizando el método de interés efectivo y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo se da de baja, modifica o deteriora.

Cancelación

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja inicialmente (por ejemplo, se cancela en los estados financieros consolidados del Grupo) cuando:

- Han expirado los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo, o
- El Grupo ha transferido los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o ha asumido la obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos sin dilación a un tercero bajo un acuerdo de transferencia; y el Grupo (a) ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, o (b) no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero ha transferido el control del mismo.

Cuando el Grupo ha transferido los derechos a recibir los flujos de efectivo de un activo o ha asumido la obligación de transferirlos, evalúa si ha retenido los riesgos y beneficios de la propiedad y en qué medida los ha retenido. Cuando no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo ni tampoco ha transferido el control del mismo, el Grupo sigue reconociendo el activo transferido sobre la base de su implicación continuada en el mismo. En este caso, el Grupo también reconoce el pasivo asociado. El activo transferido y el pasivo asociado se valoran de acuerdo a un criterio que refleje los derechos y obligaciones que el Grupo ha retenido.

Cuando la implicación continuada se deba a una garantía sobre los activos transferidos, se valora al menor entre el valor contable original del activo y el importe máximo de la contraprestación que el Grupo podría tener que pagar por la garantía.

Deterioro de los activos financieros

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.

j) Pasivo financiero y Patrimonio Neto

Los pasivos financieros y los instrumentos de capital se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados. Un instrumento de capital es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del Grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo son pasivos financieros a vencimiento que se valoran a su coste amortizado.

Diferencias de conversión

La conversión a euros de los estados financieros de sociedades extranjeras expresadas en otra moneda 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 pérdidas y ganancias de las sociedades extranjeras, tanto dependientes como asociadas, que se han convertido aplicando los tipos de cambio medios del período.
- Para la conversión del resto de partidas de activos y pasivos se ha aplicado el tipo de cierre.

Las diferencias de conversión de las sociedades extranjeras del perímetro de consolidación, que han aplicado el método del tipo de cambio de cierre en el epígrafe "Ajustes por valoración" del Patrimonio Neto del estado de situación financiera consolidado adjunto, las cuales no son significativas.

Instrumentos de capital

Los instrumentos de capital emitidos por el Grupo se registran por el importe recibido en el patrimonio neto minorados por los costes directos de emisión.

Préstamos bancarios

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

Acreeedores comerciales

- Los acreedores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal.

k) 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.

l) Acciones de la Sociedad Dominante

La totalidad de las acciones propias de la Sociedad Dominante se presentan minorando el Patrimonio Neto. La Sociedad dominante no tiene acciones propias.

m) Provisiones

Los estados financieros consolidados del Grupo recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros consolidados, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la NIC 37.

Las provisiones que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para los cuales fueron originalmente reconocidas; procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

Las provisiones para costes de garantías, especialmente los gastos de postventa, otros costes y la garantía decenal establecida en la regulación española para empresas inmobiliarias, se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los administradores y necesaria para liquidar el pasivo del Grupo.

n) Indemnizaciones por despido

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

o) Planes de pensiones y obligaciones similares

Las Sociedades Realia Business, S.A., Realia 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 23.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) Impuesto sobre Sociedades

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, excepto cuando sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el Impuesto sobre Beneficios también se registra en el patrimonio neto.

El gasto por impuestos representa la suma del gasto por Impuesto sobre Beneficios del ejercicio y la variación en los activos y pasivos por impuestos diferidos.

El gasto por Impuesto sobre Beneficios del ejercicio se calcula sobre la base imponible del ejercicio. La base imponible difiere del resultado neto presentado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando los tipos fiscales vigentes a la fecha de cierre del ejercicio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son aquellos impuestos que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y las bases imponibles correspondientes utilizadas en el cálculo de la ganancia fiscal y se contabilizan utilizando el método del pasivo en el estado de situación financiera y se cuantifican aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales imponibles. Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos para las diferencias temporales imponibles derivadas de inversiones en sociedades dependientes y empresas asociadas, y de participaciones en negocios conjuntos, salvo cuando el Grupo puede controlar la reversión de las diferencias temporales y es probable que éstas no sean revertidas en un futuro previsible.

Además de lo anterior:

1. Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.
2. En ningún caso, se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio aflorados en una adquisición.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes; efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

Asimismo, a nivel consolidado se consideran también las diferencias que puedan existir entre el valor consolidado de una participada y su base fiscal. En general estas diferencias surgen de los resultados acumulados generados desde la fecha de adquisición de la participada, de deducciones fiscales asociadas a la inversión y de la diferencia de conversión, en el caso de las participadas con moneda funcional distinta del euro. Se reconocen los activos y pasivos por impuestos diferidos originados por estas diferencias salvo que, en el caso de diferencias imponibles, la inversora pueda controlar el momento de reversión de la diferencia y en el caso de las diferencias deducibles, si se espera que dicha diferencia revierta en un futuro previsible y sea probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras en cuantía suficiente.

Con fecha 18 de enero de 2024 el Tribunal Constitucional (TC) ha dictado Sentencia que declara la inconstitucionalidad de determinadas medidas que fueron introducidas en el Impuesto sobre Sociedades por el Real Decreto-ley 3/2016, de 2 de diciembre (RDL 3/2016), al considerarse inadecuado el vehículo normativo empleado para su aprobación. En particular, las modificaciones del impuesto sobre sociedades enjuiciadas son: la fijación de topes más severos para la compensación de bases imponibles negativas; la introducción ex

novo de un límite a aplicación de las deducciones por doble imposición; y la obligación de integrar automáticamente en la base imponible los deterioros de participaciones que hayan sido deducidos en ejercicios anteriores.

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

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

q) 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) tributaron en régimen de consolidación fiscal dentro del grupo Consolidado de FCC, S.A. (grupo 18/89) hasta el ejercicio 2023 incluido (véase Anexo I).

Con motivo de la escisión de la rama de actividad efectuada por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. el 7 de noviembre de 2024 por la que traspasaba las participaciones que poseía de FCyC a la sociedad Inmocemento, S.A., FCyC y sus sociedades dependientes, excepto el Grupo Realía, salen de grupo fiscal de FCC y, dado que Inmocemento comunicó a la Agencia Tributaria el acuerdo por todas las sociedades del Grupo para tributar en régimen de consolidación fiscal con fecha 7 de noviembre, entran a formar parte de dicho Grupo cuyo número de grupo asignado es el 632/24. Esto implica que FCyC y sus sociedades dependientes tributarán por Impuesto de Sociedades de forma individual para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 6 de noviembre de 2024 y en consolidación fiscal del 7 de noviembre al 31 de diciembre de 2024 (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 2024, se ha incorporado al Grupo Fiscal la sociedad Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.U. Durante el ejercicio 2023, se incorporó al Grupo Fiscal la sociedad Servicios Índice, S.A. y causaron baja por fusión las sociedades Hermanos Revilla S.A. y Boane 2003 S.A.U.

r) 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.

s) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del devengo. Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, las sociedades del Grupo siguen el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y la propiedad de éstos ha sido transferida.

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

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones se reconocen cuando los derechos de los accionistas a recibir el pago han sido establecidos.

t) Costes por intereses

Los costes de financiación directamente imputables a la construcción de las inversiones inmobiliarias y existencias del Grupo, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta previstos. Durante los ejercicios 2024 y 2023 no se han activado gastos financieros en existencias.

Los demás costes de financiación se reconocen en resultados en el período en que se incurren, conforme a su devengo financiero y por aplicación del método de coste efectivo.

u) Resultado de explotación

El resultado de explotación se presenta antes de la participación de resultados de empresas asociadas, del resultado por variación de valor de inversiones inmobiliarias y los resultados financieros.

v) Estado de flujos de efectivo consolidado

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparados de acuerdo con el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

w) Activos no corrientes mantenidos para la venta

La Sociedad Dominante clasifica un activo no corriente como mantenido para la venta cuando ha tomado la decisión de venta del mismo y se estima que la misma se realizará dentro de los próximos doce meses. Estos activos se valoran por el menor entre su valor en libros o su valor razonable deducidos los costes necesarios para la venta.

Los activos clasificados como no corrientes mantenidos para la venta no se amortizan, pero a la fecha de cada estado de situación financiera se realizan las correspondientes correcciones valorativas para que el valor en libros no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Los ingresos y gastos generados por los activos no corrientes, mantenidos para la venta, que no cumplen los requisitos para calificarlos como operaciones interrumpidas, se reconocen en la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias que corresponda según su naturaleza.

x) Saldos y transacciones en moneda extranjera

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

En la fecha de cada estado de situación financiera, los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras se reconvierten según los tipos vigentes en la fecha del estado de situación financiera. Los activos y pasivos no monetarios registrados al valor razonable denominados en monedas extranjeras se convierten según los tipos vigentes en la fecha en que se determinó el valor razonable. Los beneficios y las pérdidas procedentes de la reconversión se incluyen en los resultados netos del ejercicio, excepto las diferencias de cambio derivadas de activos y pasivos no monetarios, en cuyo caso las variaciones en el valor razonable se reconocen directamente en el patrimonio neto.

El contravalor en euros de los activos y pasivos totales en moneda extranjera mantenidos por el Grupo al 31 de diciembre de 2024 corresponden a las sociedades Realía Contesti, S.R.L., FCC Real Estate UK, MDM – Teide, S.A. y Teide – MDM Quadrat, S.A., no siendo significativos.

y) Activos y pasivos corrientes

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

	Miles de Euros	
	2024	2023
Existencias (Nota 13)	539.346	605.753
Total activos corrientes	539.346	605.753
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	21.881	7.940
Total pasivos corrientes	21.881	7.940

z) Costes repercutidos a inquilinos

El Grupo considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos, que en los ejercicios 2024 y 2023 han ascendido a 21.512 y 21.800 miles de euros, respectivamente, se encuentra registrada en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (véase Nota 23.b).

aa) Ventas de patrimonio inmobiliario

El Grupo registra el resultado de las ventas de patrimonio inmobiliario en el epígrafe "Resultado variación valor inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, reflejando como resultado del ejercicio la diferencia entre el precio de venta del activo y la última valoración obtenida del experto independiente. Adicionalmente, cualquier ajuste derivado de la venta de un activo realizado en ejercicios anteriores, se reflejan en el epígrafe "Resultado variación valor inversiones inmobiliarias" o "Resultado por enajenación de inversiones inmobiliarias", en función de la norma aplicada por el Grupo en el momento en que se produjo la venta, ya sea "valor razonable" o "valor histórico" (NIC 40).

En los ejercicios 2024 y 2023 no ha habido movimientos de ventas de patrimonio inmobiliario. Se ha registrado en el epígrafe "Resultado variación valor inversiones inmobiliarias" un importe positivo de 2.773 miles de euros procedentes del cambio de valor razonable de los activos por la valoración realizada por un experto independiente. Durante el ejercicio 2023, el Grupo reflejó en el epígrafe "Resultado variación valor inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta un importe negativo de 24.139 miles de euros procedentes del cambio de valor razonable de los activos por la valoración realizada por un experto independiente.

5) Normas e interpretaciones contables

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estos estados financieros consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, ya que ninguna de las normas, interpretaciones o modificaciones que son aplicables por primera vez en este ejercicio ha tenido impacto en las políticas contables del Grupo.

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, el Grupo estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre sus estados financieros consolidados.

6) Beneficio básico y diluido por acción

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo.

De acuerdo con ello:

	2024	2023
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Dominante (miles de euros)	62.217	171.919
Número medio ponderado de acciones en circulación	62.292.157	55.744.991
Beneficio básico por acción (euros)	1,00	3,08

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el beneficio diluido por acción es el mismo que el beneficio básico por acción, ya que no existen obligaciones o acciones que pudieran convertirse potencialmente en ordinarias.

7) 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.

Segmentos principales de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo FCyC en vigor al cierre de los ejercicios 2024 y 2023; teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En el ejercicio 2024 y 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:

1. Promociones inmobiliarias y suelo.
2. Patrimonio en renta – Edificios terciarios, residenciales y locales

Segmentos secundarios – geográficos

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 por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección de la Sociedad y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables 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. Asimismo, 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 los gastos de los negocios conjuntos consolidados por el método de integración proporcional.

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

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la explotación del mismo más los que le pueden ser directamente atribuibles de acuerdo a los criterios de reparto anteriormente mencionados e incluyen la parte proporcional correspondiente de los negocios conjuntos.

Información de segmentos principales

	Miles de Euros							
	Promociones Inmobiliarias y Suelo		Patrimonio en Renta		Eliminaciones consolidación		Total Grupo	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Ingresos:								
Ventas externas (1)	179.345	138.390	140.491	137.779	-	-	319.836	276.169
Ventas entre segmentos	8.301	6.322	348	3	(8.649)	(6.325)	-	-
Total ingresos	187.646	144.712	140.839	137.782	(8.649)	(6.325)	319.836	276.169
Resultados:								
Resultado de explotación (1)	43.252	4.719	107.859	100.010	-	-	151.111	104.729
Cambios de valor, deterioro y resultados por enajenación de inmovilizado	-	-	4.709	(49.037)	-	-	4.709	(49.037)
Resultado financiero	(8.364)	(2.000)	(30.177)	(24.375)	-	-	(38.541)	(26.375)
Resultado de entidades valoradas método participación	(12.374)	142.405	2.576	1.755	-	-	(9.798)	144.160
Resultado antes de impuestos	22.514	145.124	84.967	28.353	-	-	107.481	173.477
Impuesto sobre Beneficios	(17.720)	14.691	(17.655)	(10.388)	-	-	(35.375)	4.303
Intereses minoritarios	7.775	4.958	2.114	903	-	-	9.889	5.861
Resultado de segmento	(2.981)	154.857	65.198	17.062	-	-	62.217	171.919

(1) Los ingresos del segmento "Patrimonio en renta" incluyen la facturación por costes repercutidos a los inquilinos (véase Nota 4.z) y otros, dado que el Grupo utiliza dicha presentación a efectos de gestión interna. En la Nota 23.a se desglosa el importe neto de la cifra de negocios por situación geográfica. Las transacciones entre segmentos se efectúan a precios de mercado.

Información de segmentos secundarios

El cuadro siguiente muestra el desglose de determinados saldos consolidados del Grupo de acuerdo con la distribución geográfica de las entidades que los originan:

	Miles de Euros							
	Ingresos		Activos No Corrientes		Activos Totales		Adiciones a las Inversiones Inmobiliarias Inmovilizado Material y Activos Intangibles	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
España	319.791	276.162	2.637.947	2.566.682	3.511.613	3.381.190	6.758	17.154
Resto	45	7	234	297	12.371	8.072	-	-
	319.836	276.169	2.638.181	2.566.979	3.523.984	3.389.262	6.758	17.154

8) Activos intangibles

El movimiento habido durante los ejercicios 2024 y 2023 en las diferentes cuentas de activos intangibles ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
	Activos Intangibles
Coste:	
Saldos al 31 de diciembre de 2022	881
Adiciones	54
Bajas	(41)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	894
Adiciones	28
Bajas	(76)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	846
Amortización acumulada:	
Saldos al 31 de diciembre de 2022	(837)
Dotaciones	(24)
Bajas	41
Saldos al 31 de diciembre de 2023	(820)
Dotaciones	(34)
Bajas	76
Saldos al 31 de diciembre de 2024	(778)
Activo intangible neto:	
Saldos al 31 de diciembre de 2023	74
Saldos al 31 de diciembre de 2024	68

El saldo a 31 de diciembre de 2024 y 2023 corresponde fundamentalmente a aplicaciones informáticas.

Durante los ejercicios 2024 y 2023, el Grupo ha dotado gastos por amortización por activos intangibles por importes de 34 y 24 miles de 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 2024 y 2023 ascienden a un importe de 733 y 756 miles de euros respectivamente.

9) Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2024 y 2023 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	Construcciones Uso Propio, Planta y Equipo	Otro Inmovilizado	Total
Coste:			
Saldos al 31 de diciembre de 2022	421	4.238	4.659
Adiciones	-	155	155
Retiros	(51)	(33)	(84)
Trasposos y otros (Nota 13.a)	(290)	-	(290)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	80	4.360	4.440
Adiciones	-	104	104
Retiros	-	(134)	(134)
Trasposos y otros (Nota 10)	9.951	-	9.951
Saldos al 31 de diciembre de 2024	10.031	4.330	14.361
Amortización acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2022	(62)	(3.607)	(3.669)
Dotaciones	-	(171)	(171)
Retiros	51	32	83
Trasposos	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2023	(11)	(3.746)	(3.757)
Dotaciones	(96)	(118)	(214)
Retiros	-	134	134
Trasposos	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2024	(107)	(3.729)	(3.836)
Pérdidas por deterioro:			
Saldos al 31 de diciembre de 2022	(66)	-	(66)
Dotaciones / Reversiones	14	-	14
Saldos al 31 de diciembre de 2023	(52)	-	(52)
Dotaciones	1	-	1
Saldos al 31 de diciembre de 2024	(51)	-	(51)
Activo material neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2023	17	614	631
Saldos al 31 de diciembre de 2024	9.873	601	10.474

Dentro del epígrafe de "Construcciones de uso propio, planta y equipo" se incluyen principalmente las oficinas de Paseo de la Castellana, 216, Madrid, propiedad de Realía Patrimonio, donde actualmente se encuentra la sede de la mayoría de las empresas del Grupo, registradas por un valor de 9.951 miles de euros a 31 de diciembre de 2024. Desde el 12 de junio de 2024 la Sociedad dominante, así como las empresas del Grupo Realía y Jezzine Uno, han dejado de utilizar las oficinas situadas Avenida Camino de Santiago 40 puesto que han trasladado su sede a Torre The Icon en Paseo de la Castellana, 216 (Madrid). En consecuencia, se ha producido un cambio de uso del activo desde esa fecha, pasando a considerarse como como "uso propio".

El valor razonable de los activos, "Net Asset Value", incluidos en el detalle de "Construcciones de uso propio, planta y equipo" del Grupo al 31 de diciembre de 2024 calculado en función de valoraciones realizadas por expertos independientes, valorador independiente no vinculado al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.c, asciende a 9.959 miles de euros (10 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

Durante los ejercicios 2024 y 2023, el Grupo ha dotado gastos por amortización de inmovilizado material por importe de 214 y 171 miles de euros, respectivamente, de los cuales la totalidad han sido registrados en el epígrafe de "Dotación a la amortización", de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 ascienden a un importe de 2.786 y 2.759 miles de euros, respectivamente.

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

A 31 de diciembre de 2024 el Grupo no tiene compromisos firmes de adquisición o construcción de inmovilizaciones materiales (6 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

10) Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2024 y 2023 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	Inmuebles para arrendamiento	Construcciones en curso y anticipos	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2022	2.081.834	38.460	2.120.294
Adiciones	1.104	15.841	16.945
Retiros	(24)	-	(24)
Trasposos	49.601	(49.601)	-
Cambios de Valor Razonable	(50.530)	1.493	(49.037)
Saldo a 31 de diciembre de 2023	2.081.985	6.193	2.088.178
Adiciones	723	5.903	6.626
Retiros	-	-	-
Trasposos (*)	(1.857)	(8.094)	(9.951)
Cambios de Valor Razonable	4.709	-	4.709
Saldo a 31 de diciembre de 2024	2.085.560	4.002	2.089.562
Inversiones inmobiliarias:			
Saldos al 31 de diciembre de 2023	2.081.985	6.193	2.088.178
Saldos al 31 de diciembre de 2024	2.085.560	4.002	2.089.562

* El importe de los trasposos corresponde al cambio a inmovilizado de "uso propio" de inversiones inmobiliarias que estaban registrados por un valor de 9.951 miles de euros por el traslado a Paseo de la Castellana, 216 de la sede del Grupo (Nota 9).

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable. El importe registrado en Cambios de Valor Razonable por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2024 ha supuesto un incremento de 4.709 miles de euros (una disminución de 49.037 miles de euros en 2023), de los cuales 1.936 miles de euros proceden de las inversiones inmobiliarias de Jezzine (24.898 miles de euros de variación de valor negativa en 2023) y 2.773 miles de euros de las inversiones inmobiliarias del Grupo Realía (24.139 miles de euros de variación de valor negativa en 2023) recogida en el epígrafe "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (ver nota 23 f).

Las altas del ejercicio 2024 se han producido por las inversiones realizadas en diversos inmuebles del grupo Realía para mejorar su accesibilidad, modernizar sus instalaciones y la introducción de nuevas funcionalidades para los arrendatarios, además de mejorar su eficiencia mediante la reducción de consumos energéticos.

En este sentido, los criterios medioambientales y de sostenibilidad han incrementado en los últimos ejercicios su importancia a la hora de planificar y ejecutar las inversiones en los activos. Estas inversiones relacionadas con la mejora en la sostenibilidad de las sociedades filiales Realía Patrimonio, S.L.U. y Planigesa, S.A. ha ascendido de forma conjunta en 2024 a 704 miles de euros y se ha incidido, fundamentalmente, en la mejora de la calidad del aire en el interior de los edificios y en la reducción de consumos energéticos.

También con impacto en sostenibilidad, en lo que supone de mejora en el bienestar y salud, pero impulsado en gran medida por la normativa urbanística, son importantes las mejoras que se están realizando en todo lo relacionado con mejoras de accesibilidad de los inmuebles y en las medidas de seguridad para quienes prestan servicios de mantenimiento en los edificios, sus servicios y sus instalaciones

Durante los ejercicios 2024 y 2023 no se han producido retiros de inversiones inmobiliarias significativos.

a) Inmuebles para arrendamiento

Las adiciones y trasposos más significativas del ejercicio 2024 correspondían a las siguientes operaciones:

- La filial Realía Patrimonio, S.L.U. ha activado 121 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 4.318 miles de euros de "Construcciones en curso" a "Inmuebles para arrendamiento".
- La filial Planigesa, S.A. ha activado 592 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 2.935 miles de euros de "Construcciones en curso" a "Inmuebles para arrendamiento".

- La filial Valaise, S.A. ha activado 10 miles de euros por obras de mejora y adecuación en varios edificios.

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

- La filial Valaise, S.A. traspasó 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. activó 291 miles de euros por obras de mejora y adecuación en varios edificios. Del mismo modo, Realía Patrimonio, S.L.U. traspasó 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. activó 816 miles de euros por obras de mejora y adecuación en varios edificios. Del mismo modo, Planigesa, S.A. traspasó por las obras finalizadas un importe de 1.510 miles de euros de "Construcciones en curso" a "Inmuebles para arrendamiento".

b) Construcciones en curso y anticipos

Las principales adiciones y traspasos en el epígrafe de "Construcciones en curso y anticipos" del ejercicio 2024 y 2023 corresponden fundamentalmente a:

- Realía Patrimonio, S.L.U. ha activado 3.257 miles de euros en construcciones en curso y 248 miles de euros en anticipos (4.038 miles de euros en construcciones en curso y 168 miles de euros en anticipos a 31 de diciembre de 2023).
- La filial Planigesa, S.A., ha activado 2.397 miles de euros (2.252 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) derivados de las obras de mejora y adecuación que está llevando a cabo en diversos edificios de su propiedad.
- La filial Valaise, S.L. finalizó durante 2023 el desarrollo de dos proyectos en el término municipal de Tres Cantos (Madrid) con la construcción de 195 viviendas con protección pública (VPPL-VPPB) destinadas al alquiler. Durante el ejercicio 2024, una vez finalizada en su totalidad no ha activado ningún importe en este epígrafe (9.383 miles de euros en el ejercicio 2023).

El movimiento de traspasos realizados en 2023 de este epígrafe ha sido desde "Construcciones en curso" a "Inmuebles para arrendamiento" y coinciden con los detallados en el apartado anterior.

En los ejercicios 2024 y 2023 el Grupo no ha capitalizado intereses financieros asociados a inversiones en curso cuyo período de maduración es superior a doce meses.

Medición del valor razonable y sensibilidad

Todas las propiedades de inversión alquiladas o que estén previstas alquilar en régimen de arrendamiento operativo (segmento de negocio de patrimonio en renta) se clasifican como propiedades de inversión.

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 de mercado de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2024 y 2023, calculado en función de valoraciones realizadas por, valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 2.089.562 y 2.088.178 miles de euros respectivamente.

En el caso de las inversiones inmobiliarias del Grupo Realía la metodología utilizada por el valorador independiente para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se basan 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. Los criterios de valoración aplicados fueron los mismos a los utilizados en ejercicios anteriores.

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.

El experto independiente aplica el método de descuento de flujo de caja sobre el 96,1% de los activos inmobiliarios.

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 cashflow.
- 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 del Grupo Realia para el ejercicio 2024 han sido las siguientes:

	Renta media bruta actual	Exit Yield (1)	TIR (1)	ERV
Oficinas	22,3 €/m2/mes	4,9%	7,2%	21,1 €/m2/mes
Centros comerciales	12,2 €/m2/mes	6,6%	8,7%	11,2 €/m2/mes
Otros activos	2,8 €/m2/mes	5,7%	7,9%	2,3 €/m2/mes
Residencial	7,8 €/m2/mes	4,4%	6,4%	10,9 €/m2/mes

(1) Ponderada por valor de los activos

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios para el ejercicio 2023 fueron 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

(1) Ponderada por valor de los activos

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

El efecto de la variación de un cuarto de punto 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:

	Miles de Euros			
	2024		2023	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	(43.158)	(32.369)	(44.794)	(33.596)
Disminución de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	47.655	35.741	50.574	37.931

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

	Miles de Euros			
	2024		2023	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de un 10% del ERV	114.644	85.983	115.433	86.575
Disminución de un 10% del ERV	(112.381)	(84.286)	(115.554)	(86.666)

Por último, el análisis de sensibilidad de una variación de un cuarto de punto de la TIR, sería el siguiente:

	Miles de Euros			
	2024		2023	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la TIR en un cuarto de punto	(27.255)	(20.441)	(26.690)	(20.018)
Disminución de la TIR en un cuarto de punto	27.610	20.708	27.710	20.783

En el caso de las inversiones inmobiliarias de Jezzine Uno, S.L.U., el contrato incluye un periodo de obtención de rentas asegurado, dado que existen cláusulas de rescisión anticipada sustanciales para compensar la pérdida de ingresos al arrendador en caso de que el arrendatario optase por rescindir el contrato, motivo por el cual se estima que no se producirá su resolución anticipada, 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 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. Al importe de plusvalía así obtenido se le ha deducido el correspondiente efecto impositivo.

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

- Importe de las rentas netas durante el contrato de arrendamiento calculados como se ha explicado anteriormente.
- Tasa de descuento: 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.

El importe de las variables clave utilizadas en la valoración de los activos inmobiliarios de Jezzine Uno, S.L.U. en cada ejercicio es el siguiente:

2024	Renta media bruta actual	Exit Yield	TIR	ERV
Locales comerciales	27,0 €/m2/mes	8,00%	8,30%	21,1 €/m2/mes

2023	Renta media bruta actual	Exit Yield	TIR	ERV
Locales comerciales	26,0 €/m2/mes	8,00%	8,40%	20,5 €/m2/mes

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 (TIR) utilizado para determinar el valor actual tanto de las rentas del contrato, como por su valor de desinversión sería el siguiente:

	Miles de Euros			
	2024		2023	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la TIR en un cuarto de punto	(11.707)	(8.780)	(11.298)	(8.474)
Disminución de la TIR en un cuarto de punto	12.026	9.020	11.619	8.714

El impacto de una variación en el exit yield exigida sería el siguiente:

	Miles de Euros			
	2024		2023	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	(5.592)	(4.194)	(4.667)	(3.501)
Disminución de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	5.952	4.464	4.969	3.726

Por último, el análisis de sensibilidad de una variación en el 10% en la ERV (renta de mercado del activo a fecha de valoración), sería el siguiente:

	Miles de Euros			
	2024		2023	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de un 10% del ERV	19.793	14.845	16.520	12.390
Disminución de un 10% del ERV	(19.793)	(14.845)	(16.520)	(12.390)

El desglose del epígrafe "Resultado variación de valor de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

Tipo de Activo	Miles de Euros	
	2024	2023
Oficinas Grupo Realía	(12.638)	(28.717)
Locales Jezzine	1.936	(24.898)
Centros comerciales	1.929	(7.306)
Otros activos	294	(793)
Residencial	13.188	12.677
	4.709	(49.037)

El Informe de valoración realizado por un experto independiente, para el Grupo Realía, cumple con la definición de valor de mercado sin albergar ninguna hipótesis ni condición ni advertencia especial relevante. Dicho experto independiente es el valorador regular de la cartera de propiedades del Grupo, y sigue un plan activo de valoración, con visitas cada tres años, salvo en las nuevas adquisiciones o la realización de inversiones significativas en los activos ya existentes. Las valoraciones de los ejercicios 2024 y 2023 se han realizado en base a las rentas contractuales y sus actualizaciones.

c) Desgloses sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La valoración de los activos valorados por su valor razonable se desglosa en tres niveles según la jerarquía establecida por la NIIF 13:

- 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 incluyen en la jerarquía de nivel 3. Los valores razonables de los activos del Grupo FCyC, en miles de euros, clasificados por usos son:

	2024
Valoraciones a valor razonable recurrentes	
<i>Inversiones Inmobiliarias</i>	
Oficinas	1.102.042
Locales Jezzine	588.177
Centros Comerciales	282.694
Otros activos	27.849
Residenciales (1)	88.800
Total activos valorados a valor razonable	2.089.562

	2023
Valoraciones a valor razonable recurrentes	
<i>Inversiones Inmobiliarias</i>	
Oficinas	1.118.910
Locales Jezzine	586.241
Centros Comerciales	279.881
Otros activos	27.546
Residenciales (1)	75.600
Total activos valorados a valor razonable	2.088.178

Durante el ejercicio 2024, ni el 2023, no se produjeron traspasos de activos entre los diferentes niveles.

d) Ubicación, grado de ocupación y usos

Todas las inversiones inmobiliarias se encuentran ubicadas en territorio español, y el grado de ocupación de las mismas al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 desglosado por sociedad es el siguiente:

	2024	2023
Sociedad	% Ocupación	
Realia	90,88	88,47
Jezzine Uno	100,00	100,00

La ubicación y grado de ocupación de los inmuebles destinados a alquiler del Grupo Realia por zonas geográficas es el siguiente:

	M ² Alquilerables S/R (3)		% Ocupación (3)	
	2024	2023	2024	2023
Madrid (1)	282.853	282.853	91,51	87,59
Barcelona	32.325	32.325	80,17	93,60
Logroño	40.544	40.544	100,00	100,00
Sevilla (2)	8.735	8.735	93,79	78,39
Guadalajara	32.440	32.440	88,87	84,73
Resto	16.946	16.946	81,50	77,99
	413.843	413.843	90,88	88,47

(1) Incluye tres activos residenciales en explotación.

(2) No incluye el campo de Golf de Guillena.

(3) No incluye m² alquilerables de la sociedad consolidada por el método de la participación As Cancelas S XXI.

La ubicación y grado de ocupación de los inmuebles destinados a alquiler de Jezzine Uno, S.L.U. por zonas geográficas es el siguiente:

	M ² Alquilables S/R (3)		% Ocupación	
	2024	2023	2024	2023
Gerona	5.417	5.417	100,00	100,00
Barcelona	79.719	79.719	100,00	100,00
Lerida	8.565	8.565	100,00	100,00
Tarragona	6.417	6.417	100,00	100,00
Madrid	10.883	10.883	100,00	100,00
Valencia	3.437	3.437	100,00	100,00
Baleares	4.448	4.448	100,00	100,00
Zaragoza	3.658	3.658	100,00	100,00
Resto	24.845	24.845	100,00	100,00
	147.389	147.389	100,00	100,00

La superficie de los inmuebles por tipología de usos es la siguiente:

	M ² Alquilables S/R		% Usos	
	2024	2023	2024	2023
Oficinas	224.749	224.749	40,05	40,05
Locales Jezzine	147.389	147.389	26,26	26,26
Comercial	111.588	111.588	19,88	19,88
Residencial (2)	35.095	35.095	6,25	6,25
Otros (1)	42.411	42.411	7,56	7,56
	561.232	561.232	100,00	100,00

(1) No incluye el campo de Golf de Guillena.

(2) Incorporación de dos nuevos activos en explotación

Los ingresos derivados de rentas de alquileres, incluyendo los gastos repercutidos, provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron en 2024 y 2023 a 140.491 y 137.779 miles de euros (véanse Notas 23.a y 23.b) y los gastos de explotación operativos directamente relacionados con la actividad ascendieron a 29.088 y 29.269 miles de euros.

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

	Miles de Euros			
	Valor Razonable		Préstamo dispuesto	
	2024	2023	2024	2023
Realia Patrimonio, S.L.U.	805.479	808.880	411.753	437.843
Total inversiones con carga hipotecaria	805.479	808.880	411.753	437.843

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

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 no existen activos inmobiliarios con restricciones a la titularidad.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 el Grupo no tenía compromisos firmes de adquisición de inversiones inmobiliarias. En el desarrollo de sus actividades el Grupo ha formalizado compromisos de construcción en capex que a 31 de diciembre de 2024 estaban pendientes por importe de 2.238 miles de euros (1.304 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

11) Inversiones en empresas asociadas

El epígrafe Inversiones en empresas asociadas a 31 de diciembre de 2024 y 2023 presenta el siguiente detalle por sociedad:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Metrovacesa, S.A.	368.231	402.120
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	39.861	38.815
Las Palmeras de Garrucha, S.L.	852	828
Empresas asociadas	408.944	441.763
MDM-Teide, S.A.	185	176
Teide-MDM Quadrat, S.A.	28	31
Negocios conjuntos	213	207
Total	409.157	441.970

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de 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 10). Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la valoración de las inversiones inmobiliarias en las sociedades integradas por el método de la participación, al 50% asciende 50.600 miles de euros en ambos ejercicios. Dicho valor se ha visto recogido en el valor de la participación del Grupo.

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado adjunto ha sido el siguiente:

	As Cancelas Siglo XXI, S.L.	Las Palmeras de Garrucha, S.L.	Metrovacesa, S.A.	MDM-Teide, S.A.	Teide-MDM Quadrat, S.A.	Total
Saldos a 31 de diciembre de 2022	38.622	955	-	365	64	40.006
Dividendos	(1.562)	-	-	-	-	(1.562)
Trasposos y otros	-	(119)	259.707	(189)	(33)	259.366
Resultados del ejercicio (Nota 23.e)	1.755	(8)	142.413	-	-	144.160
Saldos a 31 de diciembre de 2023	38.815	828	402.120	176	31	441.970
Dividendos	(1.530)	-	(22.160)	-	-	(23.690)
Trasposos y otros	-	32	630	11	2	675
Resultados del ejercicio (Nota 23.e)	2.576	(8)	(12.359)	(2)	(5)	(9.798)
Saldos a 31 de diciembre de 2024	39.861	852	368.231	185	28	409.157

En el ejercicio 2024, FCyC ha recibido 22.160 miles de euros en concepto de dividendo realizado con cargo a prima de emisión de la sociedad Metrovacesa (17.993 miles de euros en 2023 recogidos en el epígrafe de activos financieros no corrientes). La sociedad As Cancelas Siglo XXI, S.A., ha repartido en el ejercicio 2024 dividendos a su accionista Realía Patrimonio, S.L.U., por importe de 1.530 miles de euros (1.562 miles de euros a 31 de diciembre 2023).

El impacto de la valoración de las propiedades de inversión a NIC 40 Valor Razonable, queda recogido dentro del resultado del ejercicio (véase Nota 23.e).

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 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 2024:

	As Cancelas Siglo XXI, S.L. (50,00%)	Las Palmeras de Garrucha, S.L. (25%)	Metrovacesa, S.A. (21,259%) (1)	MDM-Teide, S.A. (50,00%)	Teide-MDM Quadrat, S.A. (50,00%)
Estado de situación financiera:					
Activos no corrientes	51.422	-	82.503	-	-
Activos corrientes	832	919	430.586	369	488
Total Activo	52.254	919	513.089	369	488
Patrimonio Neto	39.861	852	339.480	192	29
Pasivos no corrientes	6.142	-	65.888	-	-
Pasivos corrientes	6.251	67	107.721	177	459
Total Pasivo	52.254	919	513.089	369	488
Cuenta de pérdidas y ganancias:					
Ingresos	6.883	-	138.982	-	-
Resultado de explotación	3.709	(7)	10.811	(2)	(5)
Resultado antes de impuestos	3.434	(7)	5.201	(2)	(5)
Resultado del ejercicio (1)	2.576	(7)	3.377	(2)	(5)

(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 2023:

	As Cancelas Siglo XXI, S.L. (50.00%)	Las Palmeras de Garrucha, S.L. (20%)	Metrovacesa, S.A. (21.191%) (1)	MDM-Teide, S.A. (50.00%)	Teide-MDM Quadrat, S.A. (50.00%)
Estado de situación financiera:					
Activos no corrientes	51.372	-	83.824	-	-
Activos corrientes	956	893	452.876	360	520
Total Activo	52.328	893	536.700	360	520
Patrimonio Neto	38.815	828	357.136	194	34
Pasivos no corrientes	5.776	-	61.869	-	-
Pasivos corrientes	7.737	65	117.695	166	486
Total Pasivo	52.328	893	536.700	360	520
Cuenta de pérdidas y ganancias:					
Ingresos	6.814	29	-	-	-
Resultado de explotación	3.691	(8)	-	-	-
Resultado antes de impuestos	2.340	(8)	-	-	-
Resultado del ejercicio (1)	1.755	(8)	-	-	-

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

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 registró 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 esa fecha se contabilizaba por su valor razonable con cargo a reservas, pasó 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 supuso reconocer un valor de inversión de 402.120 miles de euros al final del ejercicio y un resultado de 142.413 miles de 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

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.

12) Negocios de gestión conjunta

En determinadas ocasiones, la actividad se realiza mediante la agrupación con una o varias empresas en régimen de Unión Temporal de Empresas y Comunidades de Bienes en las que el Grupo FCyC ejerce el control juntamente con otros socios ajenos al grupo. Estos negocios se han consolidado en función del porcentaje de participación, tal como se indica en la Nota 2.e.

Se ha realizado practicando la homogeneización, las conciliaciones y reclasificaciones necesarias, así como las oportunas eliminaciones tanto de los saldos activos y pasivos, como de los ingresos y gastos recíprocos.

Las principales magnitudes, a 31 de diciembre de 2024 y 2023, de las Operaciones conjuntas (incluidas en el Anexo IV), que se integran afectados de su % de participación en los estados financieros consolidados del Grupo, son las que se relacionan a continuación:

	Miles de euros a 31/12/24		
	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	121	-	151
Resultado de Explotación	73	(48)	(2)
Activos no corrientes	17	-	-
Existencias	4.262	1.794	68
Tesorería	322	-	16
Activos corrientes-resto	-	8	1
Pasivos corrientes - financieros	4.475	1.848	44
Pasivos corrientes - resto	13	1	40

	Miles de 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	-	364
Resultado de Explotación	(476)	11	33
Activos no corrientes	17	-	-
Existencias	4.262	1.839	187
Tesorería	3.004	3	19
Activos corrientes-resto	68	8	-
Pasivos corrientes - financieros	7.473	1.837	122
Pasivos corrientes - resto	296	1	48

Al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 las sociedades del Grupo no han adquirido compromisos de adquisición de activos inmobiliarios para aportar a los negocios de gestión conjunta. Igualmente, no existen compromisos de adquisición de activos inmobiliarios formalizados directamente por los negocios de gestión conjunta durante el mismo periodo.

Adicionalmente, los negocios gestionados mediante comunidades de bienes suponen para los socios partícipes compartir la responsabilidad solidaria sobre la actividad desarrollada. En cambio, la participación en sociedades mercantiles tales como sociedades anónimas o sociedades de responsabilidad limitada limita la responsabilidad de los socios partícipes a la participación en el capital de dichas sociedades.

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

13) Existencias

La composición de los saldos del epígrafe de existencias al 31 de diciembre de 2024 y 2023, mayoritariamente de

uso residencial, es la siguiente:

	Miles de Euros					
	2024			2023		
	Coste	Deterioro	Neto	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares	577.100	(107.859)	469.241	638.938	(122.126)	516.812
Materiales diversos	11	-	11	12	-	12
Obras en curso de construcción de ciclo corto	169.034	(55.036)	113.998	67.683	(528)	67.155
Obras en curso de construcción de ciclo largo	70.773	(668)	70.105	141.207	(52.267)	88.940
Edificios construidos	71.635	(5.183)	66.452	49.193	(6.544)	42.649
Anticipos a proveedores	1.755	-	1.755	2.641	-	2.641
	890.308	(168.746)	721.562	899.674	(181.465)	718.209

El valor de mercado de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2024 y 2023, calculado en función de las valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 800.216 y 766.540 miles de euros, respectivamente. Como consecuencia de dicha valoración a mercado y a las aplicaciones por venta, el Grupo ha registrado una reversión neta por importe de 12.811 miles de euros (dotación neta de 25.061 miles de euros en el ejercicio 2023) (Nota 23.j).

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Grupo ha encargado a expertos independientes la determinación del valor razonable de las existencias a diciembre de 2024 y 2023 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 razonable, como los que pudieran incluir elementos especulativos o que recojan condiciones particulares y propias de un agente específico y que estén alejadas de la realidad del mercado. Una vez definidas, determinadas y concretadas las variables a usar en el método residual dinámico; el valor del suelo 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.

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

Las hipótesis clave consideradas para realizar las valoraciones son:

1. Plazos temporales que afectan a la obtención de licencias y comienzo de obras de urbanización y/o construcción.
2. Rango de ventas: que afectan tanto a una horquilla de precios de venta, como al porcentaje y plazo de comercialización, y venta real y efectiva de los diferentes inmuebles.
3. Tasas de descuento de los flujos de caja generados que recogen el riesgo y el valor del dinero en el tiempo.
4. La evaluación se basa en el precio de reventa del activo al final del periodo, incluyendo el riesgo de salida y bonificaciones.

El movimiento habido durante los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 en los epígrafes de existencias, sin considerar los deterioros, ha sido el siguiente:

a) **Terrenos y solares, promociones en curso y producto terminado**

	Miles de 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 2022	658.455	58.086	127.849	67.434	8	233	912.065
Diferencias de conversión	(59)	-	(4)	-	-	-	(63)
Adiciones	12.739	60.531	12.611	-	12	-	85.893
Bajas	(1.530)	-	-	(99.360)	(8)	(233)	(101.131)
Trasposos	(30.957)	(50.934)	751	81.119	-	-	(21)
Trasposos de inmovilizado material (Nota 9)	290	-	-	-	-	-	290
Saldo al 31 de diciembre de 2023	638.938	67.683	141.207	49.193	12	-	897.033
Diferencias de conversión	196	-	-	-	-	-	196
Adiciones	5.744	84.359	27.319	-	8	-	117.430
Bajas	(13.287)	-	-	(112.903)	(9)	-	(126.199)
Trasposos	(54.491)	16.992	(97.753)	135.345	-	-	93
Trasposos de inmovilizado material	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2024	577.100	169.034	70.773	71.635	11	-	888.553

Ejercicio 2024

En relación con las adiciones por importe de 117.430 miles de 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, en El Molar y en Valdemoro, todas ellas en Madrid.
- Promociones en curso: Trabajos de ejecución de obra en promociones en curso en Tres Cantos (Madrid), Arroyo Fresno (Madrid), Badalona (Barcelona), Valencia, Guillena (Sevilla), Alcalá de Henares (Madrid) y las Palmas de Gran Canaria.

En relación con las bajas por importe de 126.199 miles de euros (antes de considerar los deterioros aplicados), los principales movimientos son los siguientes:

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

Ejercicio 2023

En relación con las adiciones por importe de 85.893 miles de 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.

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).

- Edificios construidos: Las bajas registradas por importe de 99.361 miles de 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 290 miles de euros incluidos en el apartado de "Trasposos de inmovilizado material" a 31 de diciembre de 2023, correspondía al traspaso de las construcciones contabilizadas como inmovilizado material (Nota 9) una vez neteado su deterioro y amortización.

Las diferencias de conversión por importe positivo de 196 miles de euros a 31 de diciembre de 2024 (negativo de 63 miles de euros en 2023) se corresponden al cambio de moneda en la valoración de los terrenos de FCC RE UK y Realía Contesti.

b) Anticipos a proveedores

El detalle del epígrafe de "Anticipos a proveedores" a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Anticipos a proveedores y subcontratistas	1.190	2.076
Costa Verde Habitat, S.L.	24	25
FCyC, S.A.	1.166	2.051
Anticipos a proveedores suelo	565	565
Realía Business, S.A.	20	20
Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.U	545	545
Total anticipos a proveedores	1.755	2.641

Los anticipos a proveedores de suelo de los ejercicios 2024 y 2023 corresponden al suelo sito en el Molar. En 2023 se dió de baja de anticipos, el depósito que se realizó en 2022 para acudir a la subasta de venta de las participaciones sociales de Reyal Urbis, S.A. en la sociedad Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas, S.L. por importe de 303 miles de euros, manteniendo el anticipo por la adquisición del 10% del aprovechamiento urbanístico del sector SAU-21 de El Molar (545 miles de euros).

Durante los ejercicios 2024 y 2023 no se han capitalizado gastos financieros. Los gastos financieros que se encuentran capitalizados en existencias son:

	Miles de Euros			
	31.12.2024		31.12.2023	
	Intereses Capitalizados en el Ejercicio	Intereses Capitalizados Acumulados	Intereses Capitalizados en el Ejercicio	Intereses Capitalizados Acumulados
Terrenos y solares	-	5.734	-	5.932
Obras en curso de construcción de ciclo largo	-	1.163	-	964
Obras en curso de construcción de ciclo corto	-	-	-	768
Edificios construidos	-	228	-	549
Total	-	7.125	-	8.213

Todas las promociones en curso y terminadas se encuentran asegurados con un seguro "Todo riesgo construcción" durante la fase de ejecución y con el oportuno seguro de comunidades, en los supuestos de estar acabados.

Al 31 de diciembre de 2024 existen activos incluidos en el epígrafe de existencias, cuyo valor neto contable asciende a 4.454 miles de euros, y que sirven de garantía hipotecaria de los préstamos suscritos en Realía Patrimonio, S.L.U. con el "sindicado" por importe de 2.493 miles de euros (véase Nota 19). Al 31 de diciembre de 2023 existían activos incluidos en el epígrafe de existencias, cuyo valor neto contable ascendía a 4.453 miles de euros, y que servían de garantía hipotecaria de los préstamos suscritos en Realía Patrimonio, S.L.U. con el "sindicado" por importe de 2.651 miles de euros (véase Nota 19).

c) Deterioros de existencias

Los movimientos que han afectado a los deterioros de las existencias en los ejercicios 2024 y 2023 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Saldo inicial	(181.465)	(156.456)
Dotaciones/aplicaciones netas terrenos (Nota 23.j)	12.161	(30.889)
Aplicaciones/reversiones netas promoción en curso y terminados (Nota 23.j)	650	5.828
Variaciones por diferencias de conversión	(1)	45
Trasposos	(91)	7
Saldo final	(168.746)	(181.465)

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 Notas 4.f y 4.s).

14) Otros activos

14.1 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Miles de Euros	
	2024	2023
Clientes	6.868	8.120
Clientes impagados	884	2.374
Clientes de dudoso cobro	515	467
Deterioro de clientes	(844)	(2.118)
Deudores diversos	1.442	1.247
Deterioros de deudores	(695)	(617)
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 21)	1.154	1.671
Activos por impuestos corrientes (Nota 21)	8.496	10.272
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	17.820	21.416

El saldo de "Clientes" al cierre del ejercicio 2024 corresponde principalmente a facturas pendientes de emitir por las sociedades patrimoniales, principalmente en concepto de linealización de las carencias y bonificaciones de los contratos de alquiler por importe de 5.785 miles de euros (6.196 miles de euros en el ejercicio 2023), de acuerdo al tratamiento contable en las Normas Internacionales de Contabilidad (NIIF 16 / NIC 17).

El saldo de clientes impagados y de dudoso cobro ha ascendido al cierre del ejercicio a 1.399 miles de euros, frente a 2.841 miles de euros del cierre de 2023. El Grupo provisiona los riesgos derivado de la insolvencia de sus clientes una vez deducidas las garantías que posee. Al cierre del ejercicio, el importe de las provisiones por riesgos de insolvencia de clientes asciende a 844 miles de euros (2.118 miles de euros a cierre de 2023).

El epígrafe "Activos por impuesto corriente" recoge a 31 de diciembre de 2024 la liquidación del Impuesto de Sociedades del ejercicio por importe de 3.028 miles de euros de Realía y 5.468 miles de euros de FCyC. Los importes que tenía pendientes el Grupo a 31 de diciembre de 2023 por la liquidación del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios anteriores fueron abonados íntegramente en este ejercicio.

Los Administradores estiman que el importe registrado en libros de deudores se aproxima a su valor razonable.

14.2 Activos financieros no corrientes y corrientes

Los epígrafes "Activos financieros no corrientes" y "Otros activos financieros corrientes" según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2024		2023	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Créditos	-	8.557	-	10.998
Instrum. De Patrimonio terceros aj. grupo	-	-	4	-
Activos por derivados financieros (Nota 19)	-	-	-	5.252
Otros activos financieros	15.130	2.531	14.947	779
Total otros activos financieros	15.130	11.088	14.951	17.029

Respecto a los otros activos financieros no corrientes 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 14.960 miles de euros (14.741 miles de euros en 2023).

Los activos financieros corrientes por "Créditos" reflejan un saldo al cierre de 2024 que corresponde al préstamo concedido por la sociedad Realía Patrimonio, S.L.U. a su filial As Cancelas Siglo XXI, S.L., por importe de 4.950 miles de euros y los intereses devengados por importe de 1 miles de euros, tiene su vencimiento el 31 de enero de 2025 y ha sido prorrogado de forma expresa hasta el 31 de enero de 2026 a la fecha de formulación de estas cuentas anuales. A 31 de diciembre de 2023 como crédito corriente se encontraba este mismo crédito por un importe de 6.450 miles de euros y los intereses devengados de 1 miles de euros. También incluye créditos por efecto impositivo del ejercicio con la matriz del grupo fiscal anterior (FCC, S.A.) por importe de 3.606 miles de euros (4.547 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 con FCC, S.A.).

Al 31 de diciembre de 2023 la partida de activos por derivados financieros recogía un saldo como como activo corriente de 5.252 miles de euros, correspondiente a la valoración del derivado en Realía Patrimonio, S.L.U. realizado por un experto independiente, vencido en abril de 2024 (Nota 19).

La partida de otros activos financieros corrientes tiene a 31 de diciembre de 2024 un saldo de 2.531 miles de euros (779 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) que corresponde principalmente a las cantidades depositadas en el juzgado por sentencias judiciales de litigios en la promoción Fuente San Luis (Valencia) del grupo Realía por importe de 705 miles de euros.

La totalidad de los créditos concedidos devengan intereses de mercado.

14.3 Otros activos corrientes y no corrientes

Dentro de este epígrafe se recogen como activos corrientes los gastos anticipados generados en la actividad que ascienden a 5.294 y 4.174 miles de euros en los ejercicios 2024 y 2023, respectivamente.

15) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios disponibles a corto plazo. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable e incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Depósitos disponibles a corto plazo con Entidades de crédito	269	15.819
Tesorería y cuentas corrientes	129.770	45.636
Total efectivo y otros activos líquidos equivalentes	130.039	61.455

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, de acuerdo al contrato de préstamo "sindicado" de Realía Patrimonio S.L.U. ,

las cuentas corrientes de esta sociedad se encuentran pignoradas. Los saldos en cuenta que se encuentran pignorados a 31 de diciembre de 2024 y 2023 ascienden a 3.846 y 5.602 miles de euros respectivamente.

El saldo recogido en tesorería corresponde a saldos en cuenta corriente al 31 de diciembre de 2024 y 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 depositadas. 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.

Los depósitos disponibles a corto plazo con Entidades de Crédito está compuesto principalmente por imposiciones a plazo fijo que tienen un vencimiento inferior al año. Todos estos activos son considerados inversiones muy líquidas, fácilmente convertibles en importes de efectivo en euros y que están sujetos a un riesgo insignificante de cambios en su valor

16) Patrimonio Neto

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

Con fecha 16 de mayo de 2024, la Junta General de accionistas de FCyC, reunida de forma extraordinaria y universal adopta por unanimidad el acuerdo de ampliar capital hasta la cifra de 66.180 miles de euros, aumentando por tanto el capital en la cuantía de 10.435 miles de euros.

La Junta General aprobó la creación de 10.435.443 títulos nuevos con los mismos derechos y obligaciones que los anteriores, con valor nominal de 1 euro cada uno de ellos. Los nuevos títulos fueron totalmente suscritos y desembolsados, y se emitieron con una prima de emisión total de 189.565 miles de euros, lo que representa un importe de 18,1654538 euros por cada acción creada.

Los accionistas más representativos a 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

Accionistas	% Participación
Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U.	19,97%
Inmocemento, S.A.*	80,03%
Total	100%

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

El 7 de noviembre de 2024, se inscribió en el Registro Mercantil la escritura pública relativa a la escisión parcial financiera de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. ("FCC") como sociedad escindida a favor de Inmocemento como sociedad beneficiaria, en virtud de las cuales: FCC traspasó a Inmocemento 2 unidades económicas consistentes, la primera, en el 80,03% del capital social de FCyC, S.A. y, la segunda, en el 99,028% del capital social de Cementos Portland Valderrivas, S.A.

Los accionistas más representativos a 31 de diciembre de 2023 eran los siguientes:

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

Prima de emisión

El texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite, expresamente, la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de su saldo para otros fines. El importe de la prima de emisión asciende a 967.635 miles de euros a 31 de diciembre de

2024 (778.070 miles de euros a 31 de diciembre de 2023). La variación entre ambos ejercicios corresponde la prima de emisión incluida en las acciones nuevas de la ampliación de capital descrita en el apartado anterior.

Reservas de la Sociedad Dominante

Reserva legal

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

Al cierre del ejercicio 2024, la reserva legal asciende a 11.149 miles de euros (5.824 miles de euros a 31 de diciembre de 2023), no encontrándose totalmente 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.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 existen reservas voluntarias disponibles por importe de 125.084 y 42.364 miles de euros respectivamente. La variación de las reservas voluntarias se produce por el traspaso del resultado de la sociedad matriz del Grupo procedente del ejercicio 2023, una vez deducido el importe asignado a incrementar la reserva legal.

Aportaciones de socios

En diciembre de 2020, el entonces socio único, Fomento de Construcciones y Contratas S.A., acordó la condonación de la deuda mantenida con la Sociedad por importe de 98.914 miles de euros. Esta transacción se registró con abono al epígrafe "Otras Aportaciones de Socios".

Reserva en sociedades consolidadas

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Costa Verde Habitat, S.L.	641	644
Grupo Realía Business, S.A.	269.223	262.657
Jezzine Uno, S.L.U.	50.923	38.430
FCyC, S.A. (*)	30.784	80.270
FCC Real Estate UK	(206)	-
Heresane, S.L.U.	(1)	-
Vela Borovica Konzern, d.o.o.	(8.707)	(8.508)
Total integración global	342.657	373.493
Grupo Realía Business, S.A. (As Cancelas Siglo XXI, S.L.)	12.250	10.340
Metrovacesa, S.A.	142.638	-
Las Palmeras de Garrucha, S.L.	170	(29)
MDM-Teide, S.A.	(293)	(293)
Teide-MDM Quadrat, S.A.	(189)	(189)
Total método de la participación	154.576	9.829
Total	497.233	383.322

(*) El importe a 31 de diciembre de 2023 de FCyC SA corresponde a la valoración a puesta razonable de la participación en Metrovacesa, S.A.

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 2024 y 2023 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2024	2023
FCC Real Estate UK	(12)	-
Grupo Realia Bussiness, S.A.	(15)	2.776
MDM-Teide, S.A.	182	170
Teide-MDM Quadrat, S.A.	22	21
Total	177	2.967

17) 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:

	Miles de euros
Saldo al 31 de diciembre de 2022	628.015
Variaciones % participación (Nota 2.g)	(169.054)
Distribución de dividendos	(20.288)
Ajustes por cambio de valor	(1.862)
Resultado del ejercicio 2023	5.861
Otros movimientos	(74)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	442.598
Variaciones % participación (Nota 2.g)	(123.690)
Distribución de dividendos	(11.043)
Ajustes por cambio de valor	(557)
Resultado del ejercicio 2024	9.889
Otros movimientos	622
Saldo al 31 de diciembre de 2024	317.819

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	
		2024	2023
Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U.	Realia Business, S.A.	11,16%	11,04%
Cesualdo Inversiones, S.L.U.	Planigesa, S.A.	12,33%	12,33%

18) Provisiones

Provisiones no corrientes

El movimiento habido en las cuentas de provisiones no corrientes en los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

	Actas y litigios fiscales	Miles de Euros		
		Garantías	Otras Provisiones	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2022	-	3.783	24.001	27.784
Dotaciones	-	868	845	1.713
Aplicaciones	-	-	(3.094)	(3.094)
Trasposos y otros	-	(4)	-	(4)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	-	4.647	21.752	26.399
Dotaciones	6.749	229	9.159	16.137
Aplicaciones	-	-	(499)	(499)
Trasposos y otros	-	(152)	-	(152)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	6.749	4.724	30.412	41.885

Durante el ejercicio 2024 se han dotado provisiones por importe de 16.137 miles de euros que contemplan los siguientes riesgos:

- **Actas y litigios fiscales:** La Agencia Tributaria inspecciona las BINS compensadas por el grupo FCC durante los ejercicios 2018 a 2021 y en una primera valoración ha determinado que BINS de FCyC compensadas en este periodo por el grupo FCC en la tributación consolidada por un importe de 23.974 miles de euros, no tendrían esta consideración y por tanto existe el riesgo de que pueda reclamar el 25 % de esa cifra, por lo que se ha dotado provisión por este concepto de 5.994 miles de euros en FCyC, S.A. El resto corresponde a la dotación de 755 miles de euros en FCC Real Estate, UK. por impuesto de sociedades derivada de la salida del grupo fiscal de Mediambiente en U.K.

- **Garantías:** El importe registrado como "Garantías" corresponde a la estimación realizada por el Grupo para poder hacer frente en cualquier momento a responsabilidades derivadas por defecto de calidad, vicios ocultos o reparaciones extraordinarias u otras contingencias de los inmuebles entregados, terminados y pendientes de venta, que pudieran acaecer durante el período máximo de responsabilidad del promotor (diez años). En 2024 se ha dotado provisión por importe de 229 miles de euros por esos conceptos (868 miles de euros en 2023).

- **Otras Provisiones:** Se han dotado 8.837 miles de euros y revertido 10 miles de euros en FCyC, S.A. para poder responder de incumplimientos en diferentes procesos de urbanización de varias parcelas, así como de la pérdida de edificabilidad en alguna parcela de Tres Cantos. A su vez, en el Grupo Realia dentro de este concepto se recogen riesgos de la actividad ordinaria de la sociedad como los derivados de obligaciones contractuales asumidas por cambios en los parámetros de los planeamientos urbanísticos en los ámbitos donde actúa la sociedad. Durante el ejercicio 2024 el Grupo Realia ha dotado y ha revertido por importe de 322 y 489 miles de euros respectivamente. Las reversiones registradas a 31 de diciembre de 2023 por importe de 2.468 miles de euros estaban motivadas por la materialización de riesgos de diversa índole vinculados a las obras de urbanización de la sociedad matriz del Grupo en Tres Cantos.

Provisiones corrientes

A 31 de diciembre de 2024 las provisiones corrientes incluyen, fundamentalmente, provisiones por garantías al corto plazo por importe de 4.007 miles de euros. A 31 de diciembre de 2023 las provisiones corrientes ascendían a 2.903 miles de euros.

19) Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el Grupo mantiene saldos con entidades de crédito y otros pasivos financieros con el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2024	2023
No corrientes:		
Deudas con entidades de crédito	287.917	687.778
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito (Gastos de formalización) (Ajustes de valoración NIIF 9)	288.500 (583) -	693.697 (3.326) (2.593)
Otros pasivos financieros corrientes	27.167	26.088
Deudas con empresas del grupo Fianzas y depósitos recibido no corrientes, terceros	4.267 22.900	4.204 21.884
Corrientes:		
Deudas con entidades de crédito	637.894	85.063
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito (Gastos de formalización) (Ajustes de valoración NIIF 9) Intereses corrientes de deudas con entidades de crédito	635.246 (878) (688) 4.214	80.797 (522) (165) 4.953
(Activos)/Pasivos por derivados corrientes		(5.252)
Otros pasivos financieros corrientes	10.894	334.572
Préstamos con empresas del grupo y asociadas Intereses corrientes de deudas con empresas del grupo Otras deudas con empresas del grupo y asociadas Proveedores inmovilizado Fianzas y depósitos recibido corrientes, terceros Otros	- - 5.645 4.154 522 573	325.744 1.628 964 5.210 527 499
Total deuda financiera (incluye derivados)	963.872	1.128.249

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 las deudas por créditos y préstamos recibidos de entidades de crédito y empresas del grupo clasificadas por su naturaleza tienen la siguiente composición:

Naturaleza	Miles de Euros			
	2024		2023	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Personal y otras garantías	539.500	509.500	685.000	659.744
Sindicado Patrimonio	414.246	414.246	440.494	440.494
Gastos de formalización y ajustes valoración NIIF 9	(2.149)	(2.149)	(6.606)	(6.606)
Intereses de deudas corrientes	4.214	4.214	4.953	6.581
Endeudamiento financiero bruto	955.811	925.811	1.123.841	1.100.213
Derivados	-	-	(5.252)	(5.252)
Total endeudamiento financiero	955.811	925.811	1.118.589	1.094.961

Atendiendo a la naturaleza del endeudamiento, a 31 de diciembre de 2024 y 2023, el detalle es el siguiente:

Préstamos y Créditos Corrientes y No Corrientes	Miles de Euros	
	2024	2023
Sindicado Patrimonio	414.246	440.494
Préstamo y crédito bilateral con entidades de crédito	509.500	334.000
Préstamos y otras deudas con empresas del grupo	-	325.744
Préstamos y otras deudas con terceros	-	-
Gastos de formalización y ajustes valoración NIIF 9	(2.149)	(6.606)
Intereses	4.214	4.953
Intereses con empresas del grupo	-	1.628
Derivados	-	(5.252)
Total	925.811	1.094.961

El vencimiento del endeudamiento es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
2024	-	406.541
2025 (*)	635.246	431.034
2026	263.500	262.663
2027	12.500	-
2028	12.500	-
Intereses (2024)	4.214	6.581
Gastos formalización y ajustes valoración NIIF 9	(2.149)	(6.606)
Derivados	-	(5.252)
	925.811	1.094.961

(*) Con fecha 16 de enero de 2025 ha sido novado el préstamo sindicado de Realia Patrimonio por importe de 414.246 miles de euros con un nuevo vencimiento final el 26 de octubre de 2029. (Nota 30)

Al 31 de diciembre de 2024 los gastos de formalización de deuda (1.461 miles de euros) procedentes, en su mayor parte, de las sociedades Realia Patrimonio, S.L.U. y Jezzine Uno. S.L.U. y los ajustes de valoración (688 miles de euros) derivados de la aplicación de la NIIF 9 en la novación en abril de 2020 del préstamo sindicado de Realia Patrimonio, S.L.U. se presentan minorando el saldo en pasivos financieros no corrientes de "Deudas con entidades de crédito" del estado de situación financiera adjunto y ascienden en su totalidad a 2.149 miles de euros (6.606 miles de euros en 2023).

Préstamos sindicados – Patrimonio en renta

Con fecha 27 de abril de 2017, se contrató un préstamo sindicado con 6 entidades, donde Bankia (actualmente CaixaBank) era el banco agente, por un importe total de 582.000 miles de euros y cuyo nuevo vencimiento se estableció en Abril de 2024.

Con fecha 27 de abril de 2020, Realia Patrimonio 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 de "Loan to Value" en un rango entre 120 y 190 puntos básicos, manteniéndose el resto de condiciones del préstamo. Actualmente es de aplicación un margen diferencial de 120 puntos básicos.

Durante 2024 la sociedad Realia Patrimonio realizó una amortización anticipada obligatoria parcial en concepto de Barrido de Caja por importe de 12.601 miles de euros y una amortización ordinaria de 552 miles de euros. A 31 de diciembre de 2024 el saldo pendiente del citado préstamo sindicado es de 414.246 miles de euros (440.494 miles de euros a 2023), con gastos de formalización derivados de la concesión del préstamo pendiente de devengo por importe de 830 miles de euros e intereses devengados por importe de 3.201 miles de euros.

Durante 2023 se realizó una amortización anticipada obligatoria parcial en concepto de Barrido de Caja por importe de 12.532 miles de euros. A 31 de diciembre de 2023 el saldo pendiente del citado préstamo sindicado es de 440.494 miles de euros, con gastos de formalización derivados de la concesión del préstamo pendiente de devengo por importe de 2.879 miles de euros y intereses devengados por importe de 4.156 miles de euros.

Durante la vigencia de la financiación, la Sociedad debe cumplir diversos ratios relativos a coberturas del servicio a la deuda (RCSD igual o superior a 1,10x) y a niveles de endeudamiento neto con relación al GAV de los activos inmobiliarios ("Loan to Value" o LTV inferior al 60%). A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad cumple con los covenants establecidos en el contrato de crédito. Igualmente, la Sociedad deberá destinar anualmente a la amortización anticipada un importe equivalente al 50% del flujo de caja excedentario, tal como se define en el contrato de financiación.

Como garantías de la financiación sindicada, así como las obligaciones derivadas de los contratos de cobertura ligados al préstamo, se constituyeron garantías hipotecarias sobre inversiones inmobiliarias como establecen las Notas 10 y 13, y sobre determinados terrenos clasificados en el epígrafe de existencias, así como prenda de los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento, contratos de seguros, préstamos intragrupo suscritos y dividendos recibidos por Realia Patrimonio, S.L.U. y prenda sobre determinado número de acciones

de Hermanos Revilla, S.A., Planigesa, S.A. y As Cancelas Siglo XXI, S.L.; con motivo del proceso de fusión por absorción de la sociedad Hermanos Revilla, S.A., (Sociedad absorbida) con Planigesa, S.A., (Sociedad Absorbente), la prenda que pesaba sobre las acciones de Hermanos Revilla, S.A. ha sido cancelada y se han pignorado en su lugar las nuevas acciones de Planigesa S.A. asignadas a Realía Patrimonio, S.L.U. en sustitución de las acciones pignoras de Hermanos Revilla, S.A.

Adicionalmente, la Sociedad firmó un contrato de permuta financiera de interés (IRS), con un floor del 0% 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. El periodo de vigencia de dicho instrumento de cobertura era hasta el 27 de abril de 2024 no quedando noción pendiente del mismo a 31 de diciembre de 2024.

Con fecha 16 de enero 2025 la sociedad Realía Patrimonio S.L.U. ha formalizado la novación del préstamo sindicado cuyo vencimiento era el 27 de abril de 2025, por importe de 414.246 miles de euros prorrogando su vencimiento hasta el 26 de octubre de 2029, aplicando un nuevo diferencial de mercado. (Nota 30).

Préstamos bilaterales con entidades de crédito

Con fecha 19 de septiembre de 2024, la sociedad FCyC, S.A formalizó un préstamo por un importe máximo de 200.000 miles de euros, devengando un interés referenciado a Euribor a tres meses, más un diferencial de mercado y cuyo vencimiento final es el 19 de septiembre de 2025, si bien dicho plazo se considera tácitamente prorrogable por seis meses adicionales de no mediar denuncia expresa con una antelación mínima de 60 días, el destino de este préstamo es atender necesidades corporativas. Durante el ejercicio 2024 se ha dispuesto de la totalidad del mismo 200.000 miles de euros del citado préstamo siendo este su saldo a final de ejercicio.

La sociedad Planigesa, S.A. tiene a 31 de diciembre de 2024 concedidos pólizas de crédito y préstamos con un límite que asciende a 60.000 miles de euros (60.000 miles de euros a 2023). Durante el ejercicio 2024, venció un préstamo por importe de 10.000 miles de euros y se novaron los préstamos y créditos restantes que han sido ampliados hasta alcanzar de nuevo el importe de 60 000 miles de euros. A cierre del ejercicio 2024 los créditos se encuentran sin disponer y los préstamos se encuentran dispuestos en su totalidad, es decir, 30.000 miles de euros (36.000 miles de euros a cierre de ejercicio 2023). El vencimiento de los préstamos bilaterales se producirá en 2.500 miles de euros durante el año 2024 y el resto a largo plazo en años posteriores, el coste medio a 31 de diciembre de 2024 es del 4,41% (3,04 en en 2023).

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 335.000 miles 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 2024 el saldo pendiente de este préstamo es de 279.500 miles de euros, que una vez deducidos los gastos de formalización se quedaría en 278.882 miles de euros. En 2023 el importe pendiente de cancelar de este préstamo era de 298.000 miles de euros, que una vez deducidos los gastos de formalización se quedaba en 297.037 miles de euros.

Préstamos bilaterales con empresas del Grupo

Con a fecha fecha 31 de diciembre de 2023 la sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. tenía concedido un préstamo a Realía Business, S.A. hasta un importe máximo de 120.000 miles de euros y por importe pendiente a finales de 2023 de 65.000 miles de euros y 99 miles de euros de intereses devengados pendiente de pago, cuyo vencimiento quedó establecido en un año con prórrogas anuales, actualmente 21 de diciembre de 2025, 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 2024 con consentimiento de Realía Business la sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. ha cedido este préstamo a FCYC, S.A. con todos su derechos y obligaciones con fecha 19 de septiembre de 2024 por el importe de 65.000 miles de euros, pasando a ser una deuda dentro del Grupo que desaparece en el balance consolidado.

Con fecha 31 de diciembre de 2023, la sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. tenía concedido un préstamo a Realía Business, S.A. por un importe dispuesto de 34.000 miles de euros, devengando intereses con un tipo referenciado a Euribor a seis meses, (siempre que este sea positivo), más un diferencial de mercado y cuyo vencimiento actualmente es el 23 de julio de 2025, 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 el ejercicio 2024 se han amortizado 14.000 miles de euros del citado préstamo y con consentimiento de Realía Business, S.A. la sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. ha cedido este préstamo a FCyC, S.A. con todos sus derechos y obligaciones en fecha 19 de septiembre de 2024 por importe de 20.000 miles de euros, pasando a ser una deuda dentro del Grupo que desaparece en el balance consolidado.

A 31 de diciembre de 2024 no queda saldo alguno de los dos préstamos referenciados al Euribor 6 meses más un diferencial de mercado que la Sociedad mantenía con Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. y presentaba a 31 de diciembre de 2023 un importe de principal de 218.822 miles de euros y unos intereses de 734 miles de euros junto con un contrato de Cash pooling cuyo saldo ascendía a 7.922 miles de euros. Estas deudas han sido canceladas gracias a que como se indica en el epígrafe anterior con fecha 19 de septiembre de 2024, la sociedad FCyC, S.A. formalizó un préstamo por un importe máximo de 200.000 miles de euros con una entidad financiera.

Información sobre coberturas

A 31 de diciembre de 2024, Realía Patrimonio, S.L.U. no 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 notacionales se presenta a continuación:

Miles de euros	Valoración	Notacionales	Vencimientos notacionales	
			2024	2025
I.R.S. + Floor	5.252	324.213	324.213	-

El notacional de la permuta financiera se reducía de forma similar al principal del préstamo sindicado formalizado en el ejercicio 2017, aunque su vencimiento ha sido en abril de 2024.

No obstante, en enero de 2025 con la renovación anteriormente citada del préstamo sindicado se ha comprometido a firmar nuevos contratos de coberturas de tipo de interés a precios de mercado que cubrirán al menos el 60% del saldo vivo hasta el vencimiento final del préstamo.

Durante 2024 la imputación como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio del importe de los derivados de cobertura de flujos de efectivo ha sido de 3.412 miles de euros para el ejercicio (8.413 miles de euros en 2023).

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

El Grupo realizó 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:

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

El importe reconocido en el Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2023 era positivo por importe de 2.488 miles de euros netos de impuestos, no reconociendo importe alguno en 2024. Durante el ejercicio 2024 se ha traspasado a la cuenta de pérdidas y ganancias un importe positivo de 3.412 miles de euros por efecto de la cobertura del tipo de interés (8.413 miles de euros en 2023). Este importe incluye 1.935 miles de euros de ingresos devengados que procedían del ejercicio 2023. Estos importes han sido registrados en la partida de gastos financieros.

Para los instrumentos financieros valorados a valor razonable, el Grupo utiliza los siguientes tres niveles de jerarquía en función de la relevancia de las variables utilizadas para llevar a cabo dichas valoraciones:

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivo idénticos.
- Nivel 2: variables distintas a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, directamente, es decir, como precios o indirectamente, es decir, derivadas de los precios.
- Nivel 3: variables que no estén basadas en datos de mercado observables (variables no observables)

Miles de Euros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros a Valor Razonable	-	5.252	-	5.252
Derivados de Cobertura	-	5.252	-	5.252

Durante el ejercicio 2023 no se han producido transferencias entre niveles de jerarquía de valor razonable.

19.1 Cambios en pasivos provenientes de actividades de financiación

En el siguiente cuadro se resumen la variación de los flujos de efectivos del endeudamiento financiero bruto durante los ejercicios 2024 y 2023:

	31 de diciembre de 2023	Flujos de efectivo	Otros	31 de diciembre de 2024
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	687.778	27.495	(427.356)	287.917
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	85.063	125.475	427.356	637.894
Deudas con empresas del grupo a corto plazo	327.372	(326.635)	(737)	-
Derivados a corto plazo	(5.252)	5.347	(95)	-
Total pasivos por actividades de financiación	1.094.961	(168.318)	(832)	925.811

	31 de diciembre de 2022	Flujos de efectivo	Otros	31 de diciembre de 2023
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	762.714	-	(74.936)	687.778
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	44.819	(34.692)	74.936	85.063
Deudas con empresas del grupo a corto plazo	188.547	138.825	-	327.372
Derivados a largo plazo	(4.540)	4.540	-	-
Derivados a corto plazo	(6.870)	2.497	(879)	(5.252)
Total pasivos por actividades de financiación	984.670	111.170	(879)	1.094.961

La columna "Otros" incluye el efecto de la reclasificación entre no corriente y corriente debido al paso del tiempo, y el efecto de los intereses devengados pendientes de pago por préstamos y créditos.

19.2 Valores razonables de instrumentos financieros

El detalle de los valores contables de los activos y pasivos financieros del Grupo de acuerdo con la definición de las Normas Internacionales de Información Financiera incluidos en el estado de situación financiera al 31 de diciembre comparados con sus valores razonables es el siguiente:

	Miles de euros			
	Valor contable		Valor razonable	
	2024	2023	2024	2023
• Activos financieros (Nota 14.2)				
Créditos y otros activos no corrientes	15.130	14.951	15.130	14.951
Créditos y otros activos corrientes	11.088	11.777	11.088	11.777
Derivados	-	5.252	-	5.252
	26.218	31.980	26.218	31.980
• Pasivos financieros (Nota 19)				
Deudas con entidades de crédito	925.811	772.841	925.811	772.841
Deudas con terceros	38.061	360.660	38.061	360.660
Derivados	-	-	-	-
	963.872	1.133.501	963.872	1.133.501

La Dirección estima que el efectivo y los depósitos a corto plazo, las cuentas a cobrar, las cuentas a pagar y otros pasivos corrientes tienen un valor razonable muy próximo a su valor contable debido en gran parte a los vencimientos a corto plazo de los mismos.

19.3 Otros pasivos financieros no corrientes

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Fianzas y depósitos recibidos no corrientes	22.900	21.884
Fianzas y depósitos recibidos no corrientes emp. grupo	77	-
Deudas con empresas del grupo	4.190	4.204
	27.167	26.088

En este epígrafe se incluyen las fianzas y depósitos recibidos, en su mayor parte, por contratos de arrendamiento del grupo Realía y de la sociedad Jezzine Uno, S.LU.

19.4 Otros pasivos financieros corrientes

En la partida "Otras deudas con empresas del grupo y asociadas" a 31 de diciembre de 2024 se recoge principalmente la deuda que por efecto impositivo mantiene FCyC con su matriz Inmocemento por 4.673 miles de euros; en 2023 no existía esta partida.

20) Otros pasivos

a) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Proveedores empresas vinculadas	16.955	16.193
Proveedores por compra de suelo:		
Sin instrumento de pago	3.170	3.170
Proveedores – Resto	26.125	20.049
Anticipos de clientes promoción (Nota 4.h)	46.853	30.770
Acreedores empresas vinculadas	400	197
Acreedores y personal	9.734	8.762
Hacienda pública acreedora (Nota 21)	8.509	9.203
	111.746	88.344

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.

b) Periodo medio de pago a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la ley 18/2022 de 28 de septiembre y la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en los Estados financieros Consolidados en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2024	2023
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	43	41
Ratio de operaciones pagadas	45	40
Ratio de operaciones pendientes de pago	33	46
	Miles de euros	
Total pagos realizados	146.766	133.090
Total pagos pendientes	22.372	16.412

	2024	2023
Total pagos realizados en un período inferior al máx establecido en la normativa de morosidad	129.701	106.613
	Ratio	Ratio
	88	80
Número total de facturas pagadas en el período	16.435	11.463
Número de facturas pagadas en un período inferior al máx establecido en la normativa de morosidad	13.537	8.469
	Ratio	Ratio
	82	74

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

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores" y "Acreedores" del pasivo corriente del estado de situación financiera.

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

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

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde la fecha en que se inicie el cómputo del plazo hasta el último día del periodo al que se refieren los estados financieros) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones

transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días, al cumplirse las condiciones establecidas en la Ley 11/2013 de 26 de julio. El Grupo realiza sus pagos los días 15 de cada mes o siguiente día hábil.

c) Otros pasivos corrientes

Dentro de este epígrafe se recogen principalmente rentas por facturaciones de arrendamientos anticipados del Grupo Realía, que se imputan a pérdidas y ganancias en función del devengo de las mismas, por importe de 2.544 miles de euros (2.132 miles de euros en 2023).

21) Administraciones públicas y situación fiscal

Hasta el ejercicio 2023, 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) tributaron en régimen de consolidación fiscal dentro del grupo Consolidado de FCC, S.A. hasta el 31 de diciembre de 2023 (grupo 18/89). El 7 de noviembre de 2024 Fomento de Construcciones y Contratas S.A. hace una escisión de rama de actividad y traspasa las participaciones que poseía de FCyC, S.A. a la sociedad Inmocemento S.A. Con fecha 26 de noviembre de 2024, Inmocemento comunicó a la Agencia Tributaria el acuerdo adoptado por todas las sociedades del grupo para tributar en régimen de consolidación fiscal. El número de grupo asignado es el 632/24. Con motivo de estas operaciones FCyC y sus sociedades dependientes (a excepción del Grupo Realía), tributarán de forma individual para el periodo 01/01/2024 al 06/11/2024, y en consolidación fiscal durante el periodo 07/11/2024 al 31/12/2024. (Véase Anexo I)

Desde el ejercicio 2007, el Grupo Realía tributa en régimen de consolidación fiscal, siendo la Sociedad Dominante la matriz del Grupo Fiscal. El grupo de consolidación fiscal, regulado en el Capítulo VI del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, está formado por la sociedad matriz y todas las sociedades dependientes, anónimas o limitadas, residentes en territorio español y en las que la matriz tenga una participación, directa o indirecta de al menos el 75% del capital (véase Anexo I). El 2 de febrero de 2007 la Sociedad Dominante recibió de la Agencia tributaria el número del grupo fiscal asignado, correspondiendo el nº 135/07.

El 1 de enero de 2024, se incorpora al grupo fiscal de Realía la sociedad Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.U.. En el ejercicio 2023, se ha incorporó al Grupo Fiscal la sociedad Servicios Indice, S.A. y causaron baja por fusión las sociedades Hermanos Revilla S.A. y Boane 2003 S.A.U.

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

Como consecuencia de dicha inspección, la Agencia Tributario comprobó el crédito fiscal que FCyC tenía registrado por importe de 8.558 miles de euros, procedentes de las bases imponibles negativas transmitidas por la sociedad Proyecto Front Marítim, S.L.U por la fusión por absorción que se formalizó en escritura pública de 16 de diciembre de 2019, ante el notario don Valerio Pérez de Madrid Carreras. Dicha fusión se acogió al régimen especial del capítulo VII del Título VII de la Ley del Impuesto.

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

A tal efecto FCyC ha procedido a dar de baja créditos fiscales por importe de 2.564 miles de euros y dotar una provisión por posibles responsabilidades de 5.994 miles de euros por las bases ya compensadas.

Todos los créditos fiscales, procedentes del Grupo Realía, recogidos en los estados financieros, activados y no activados, generados hasta el 31 de diciembre de 2015, han sido inspeccionados y reconocida su deducibilidad de acuerdo a la normativa fiscal vigente.

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

Los principales impactos que la declaración de inconstitucionalidad del Real Decreto Ley 3/2016 tuvo en la determinación del impuesto sobre Sociedades del Grupo FCyC fueron:

- Ampliación del límite de compensación al 70%, que permite incrementar la aplicación créditos fiscales activados.
- Reestimar la recuperabilidad de los créditos fiscales que permite activación de nuevos créditos fiscales por base imponible negativas por importe de 15.000 miles de euros.

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

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

Por otra parte, la OCDE ha impulsado un proyecto para establecer un impuesto complementario para garantizar un nivel mínimo global de imposición para los grupos multinacionales (el denominado proyecto "Pilar 2"). La normativa del Pilar 2 ha sido adoptada por el Parlamento Europeo a través de su Directiva 2022/2523 del Consejo de 15 de diciembre de 2022, Directiva que ha sido transpuesta en España a través de la Ley 7/2024, de 20 de diciembre. La normativa Pilar 2 ha sido promulgada en una gran parte de las jurisdicciones en las que opera el Grupo. La legislación será efectiva para los ejercicios anuales del Grupo que se inicien en el 1 de enero de 2024.

Con la evaluación realizada hasta el momento, el Grupo no ha identificado ninguna exposición potencial a los impuestos del Pilar 2 en los beneficios obtenidos en las distintas jurisdicciones donde tiene presencia.

Los principales saldos deudores y acreedores registrados en los estados financieros con las Administraciones Públicas son los siguientes:

	Miles de Euros							
	Activos Fiscales				Pasivos Fiscales			
	Corrientes		Diferidos		Corrientes		Diferidos	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Impuestos anticipados	-	-	44.748	10.313	-	-	-	-
Créditos por pérdidas a compensar	-	-	68.179	10.823	-	-	-	-
Créditos por deducc. pdtes. aplicar	-	-	863	39	-	-	-	-
H.P. por IVA/IGIC	1.132	1.670	-	-	5.046	4.961	-	-
H.P. por devolución de impuestos	8.496	10.272	-	-	-	-	-	-
H.P. acreedora por IRPF	-	-	-	-	482	709	-	-
H.P. acreedora por I. Sdes	-	-	-	-	257	-	-	-
Organismos de Seguridad Social	22	1	-	-	160	125	-	-
Otras entidades	-	-	-	-	2.564	3.408	-	-
Impuestos diferidos	-	-	-	-	-	-	253.522	154.260
	9.650	11.943	113.790	21.175	8.509	9.203	253.522	154.260

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

Los activos por impuestos diferidos solo se reconocen en la medida que se considere probable que la Sociedad o el Grupo Fiscal vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos. El importe de los activos por impuestos diferidos que el Grupo no tiene activados a 31 de diciembre de 2024 es de 44.749 miles de euros (47.513 miles de euros a 31 de diciembre de 2023)

El movimiento de los impuestos diferidos activos y pasivos en los ejercicios 2024 y 2023 son los siguientes:

	Euros	
	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo
Saldo al 31 de diciembre de 2022	11.737	160.039
Derivados		
Créditos fiscales y deducciones en el ejercicio	2.318	-
Provisiones y deterioros	2.129	-
Libertad de amortización	(376)	11
Gastos financieros no deducibles	(1.026)	-
Ajuste NIC 40 a Valor Razonable (Nota 4.c)	-	(6.690)
Otros	3.823	(1.670)
Compensación con pasivos por imp. Diferidos (NIC 12)	2.570	2.570
Saldo al 31 de diciembre de 2023	21.175	154.260
Derivados		
Créditos fiscales y deducciones en el ejercicio	(4.152)	-
Provisiones y deterioros	251	-
Ajustes consolidación	(105)	1.103
Libertad de amortización	-	(135)
Gastos financieros no deducibles	1.558	-
Gastos amortización no deducibles	(375)	-
Ajuste NIC 40 a Valor Razonable (Nota 4.c)	-	(3.002)
Fondo de comercio	-	6.605
Otros	(123)	(870)
Compensación con pasivos por imp. Diferidos (NIC 12)	95.561	95.561
Saldo al 31 de diciembre de 2024	113.790	253.522

El detalle de los impuestos diferidos activos y pasivos, a cierre de los ejercicios 2024 y 2023 son los siguientes:

	Euros			
	Activos Diferidos		Pasivos Diferidos	
	2024	2023	2024	2023
Créditos por pérdidas a compensar	68.179	72.034	-	-
Créditos por deducc. pdtes. Aplicar	863	1.210	-	-
Provisiones y deterioros	13.588	13.357	-	-
Eliminaciones intragrupo	1.069	-	-	-
Gastos financieros no deducibles	27.291	25.733	-	-
Gastos amortización no deducibles	-	2.709	-	-
Otros	2.800	2.887	-	-
Compensación con pasivos imp. Diferidos (NIC 12)	-	(96.755)	-	-
Ajustes de consolidación	-	-	1.516	1.436
Ajuste NIC 40 a Valor Razonable (Nota 4.c)	-	-	228.288	231.461
Fondo de comercio	-	-	12.209	5.604
Libertad de amortización	-	-	4.284	4.419
Valor activos en fusión (Nota 2.g)	-	-	6.247	6.247
Otros	-	-	978	1.848
Compensación con pasivos imp. Diferidos (NIC 12)	-	-	-	(96.755)
Total	113.790	21.175	253.522	154.260

Hasta el ejercicio 2023, la sociedad venía compensando los saldos acreedores y deudores por impuestos diferidos. Teniendo en cuenta que la naturaleza de unos saldos y otros no tienen por qué coincidir, se ha tomado la decisión de no proceder a dicha compensación.

Los activos por impuesto diferido han sido registrados en el estado de situación financiera consolidado por considerar los Administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, es probable que dichos activos sean recuperados.

La conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y la base del Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2024 es la siguiente:

	Datos en miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			107.481
Diferencias permanentes			8.746
Diferencias permanentes			8.321
- Recargos y sanciones	14		
- Resultados de sociedades consolidadas método de participación	12.374	(2.576)	
- Otros ajustes de consolidación	740	(4.565)	
- Ajustes por dividendos	2.317		
- Otros ajuste	17		
Diferencias temporales no activada			425
- Provisión para gastos y responsabilidades	353		
- Provisión deterioro existencias e inmovilizado	72		
Diferencias temporales con origen en el ejercicio			21.700
- Gastos financieros no deducibles	4.823		
- Otros consolidación	5.720		
- Provisión deterioro existencias e inmovilizado	14.834		
- Aplicación NIC 9	2.062		
- Aplicación NIC40	-	(5.739)	
Diferencias temporales con origen en ejercicios anteriores			(23.259)
- Libertad de amortización y revalorizaciones	707		
- Amortizaciones no deducibles		(1.506)	
- Provisión para insolvencias		(293)	
- Provisión deterioro existencias e inmovilizado		(11.274)	
- Otros ajustes de consolidación		(1.628)	
- Otros		(490)	
- Compensación de bases activadas		(8.775)	
Compensación de bases imponibles negativas de ejerc. Anteriores no activadas		(31)	(31)
BASE IMPONIBLE (Resultado fiscal)	44.033	(36.877)	114.637

La conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y la base del Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2023 es la siguiente:

	Datos en miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			173.477
Diferencias permanentes			(145.422)
Diferencias permanentes			(143.746)
- Recargos y sanciones	61		
- Resultados de sociedades consolidadas método de participación		(144.160)	
- Otros ajustes de consolidación	199	(1.634)	
- Ajustes por dividendos	1.788		
Diferencias temporales no activada			(1.676)
- Otros		(1.676)	
Diferencias temporales con origen en el ejercicio			38.726
- Provisión deterioro existencias e inmovilizado	19.174		
- Aplicación NIC40	19.552		
Diferencias temporales con origen en ejercicios anteriores			(32.844)
- Gastos financieros no deducibles		(3.020)	
- Amortizaciones no deducibles		(947)	
- Provisiones para gastos		(220)	
- Provisión deterioro existencias e inmovilizado		(7.144)	
- Compensación de bases activadas		(21.513)	
BASE IMPONIBLE (Resultado fiscal)	40.774	(180.314)	33.937

Las principales diferencias permanentes de los ejercicios 2024 y 2023 se producen fundamentalmente por la eliminación de los resultados de las sociedades consolidadas por método de participación, el ajuste de los dividendos percibidos (95% de dividendos de sociedades fuera del grupo y 5% de dividendos recibidos de sociedades del grupo), así como la eliminación del resultado de aquellas sociedades que no registran el gasto/ingreso por impuesto sobre sociedades.

Las principales diferencias temporarias activadas y no activadas de los ejercicios 2024 y 2023 se producen por:

- El epígrafe "Gastos financieros no deducibles", recoge los ajustes por la aplicación de lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Sociedades vigente en su artículo 16, por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, que supone una limitación general en la deducción de los "gastos financieros netos" y que se convierte en la práctica en una regla de imputación temporal específica, permitiendo la deducción en ejercicios futuros de manera similar a la compensación de las bases imponibles negativas.

En este sentido, los gastos financieros netos serán deducibles con el límite del 30% del beneficio operativo del ejercicio. A estos efectos, la norma entiende por "gastos financieros netos" el exceso de gastos financieros respecto de los ingresos derivados de la cesión a terceros de capitales propios devengados en el período impositivo. En todo caso, serán deducibles, sin límite alguno, gastos financieros netos del período impositivo por importe de hasta 1 millón de euros. En el ejercicio 2024 se ha registrado un ajuste positivo de 4.823 miles de euros, (un ajuste negativo de 3.020 miles de euros en el ejercicio 2023).

- Ajuste negativo por importe de 5.739 miles de euros correspondientes un ajuste negativo de 2.265 miles de euros a la revalorización a valor razonable (Nota 10 y 23 f) y un ajuste negativo de 3.474 a la eliminación de amortizaciones y provisiones de sus inversiones inmobiliarias (ajuste positivo de 19.552 miles de euros en el ejercicio 2023).

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades que recoge la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta 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. Durante el ejercicio 2023, como consecuencia de la sentencia que declara inconstitucional algunas de las medidas aplicadas en el Real Decreto 3/2016, el Grupo reestimó la recuperabilidad de sus créditos fiscales procedendo a la activación de 15.000 miles de euros que han impactado como ingreso por impuesto sobre sociedades en la cuenta de resultados del ejercicio 2023.

El gasto por Impuesto sobre beneficios devengado en el ejercicio 2024 asciende a 35.375 miles de euros (4.303 miles de euros de ingreso en el ejercicio 2023) tal como se ha recogido en las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas adjuntas. A continuación se presenta la conciliación entre el gasto y la cuota fiscal devengada:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Base contable antes de impuestos	107.481	173.477
Resultado de sociedades consolidadas por el método de la participación	9.798	(144.160)
Otros ajustes de consolidación	(3.825)	(1.435)
Resto diferencias permanentes	2.348	1.849
Diferencias temporales no activadas	425	(1.676)
Compensación de bases no activadas	(31)	
Resultado contable ajustado	116.196	28.055
Cuota	(29.049)	(7.014)
Deducciones y bonificaciones	1.825	1.172
Ajustes a la imposición	(8.151)	10.145
(Gasto)/Ingreso por Impuesto sobre Sociedades	(35.375)	4.303

A 31 de diciembre de 2024 el importe de créditos fiscales por Bases imponible negativas activados, ascendía a 68.179 miles de euros (72.034 miles de euros en 2023). Los administradores estiman que los mismos podrán ser recuperados en el futuro por la evolución esperada del negocio, tanto en el área de promociones como patrimonial, así como por las altas plusvalías latentes que tienen las inversiones inmobiliarias del Grupo por las que tiene recogido un impuesto diferido de pasivo de 228.288 miles de euros en el ejercicio 2024 (231.461 miles de euros en el ejercicio 2023).

Todos los créditos fiscales recogidos en los estados financieros, activados y no activados, generados hasta el 31 de diciembre de 2015, del grupo fiscal Realia Business, han sido inspeccionados y reconocido su deducibilidad de acuerdo con la normativa fiscal vigente. Estos créditos del grupo fiscal, ascienden a un total de 95.956 miles de euros por BIN y a 824 miles de euros por deducciones, de los cuales se encuentran activados 67.259 miles de euros y 824 miles de euros respectivamente.

El detalle de los Ajustes a la imposición es:

Concepto	Miles de euros	
	2024	2023
Por liquidación I. Sociedades ejercicios anteriores	1.240	(100)
Por activación de Bases imponibles Negativas	(8.563)	15.000
Por riesgos fiscales	(828)	-
Por reversión deducción por reinversión	-	(4.755)
Total ajustes a la imposición	(8.151)	10.145

El desglose del gasto por impuesto sobre sociedades correspondiente a los ejercicios 2024 y 2023, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Impuesto corriente	(35.765)	5.774
Impuesto diferido	390	(1.471)
Total gasto por impuesto	(35.375)	4.303

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de FCyC y sus sociedades dependientes, excepto grupo Realía, son las siguientes:

Año origen	Miles de euros	
	2024	2023
2014	1	
2015	1	
2016	1.445	
2017 (1)	10.170	7.411
2018 (1)	87	87
2020	992	992
2022		11
2023		1.505
	12.696	10.006

Del total de las bases imponibles pendientes de compensar de FCyC, 10.257 miles de euros (1) corresponden a bases anteriores al grupo procedentes de la fusión con la sociedad Proyecto Front Maritim, que como ya se ha comentado, están siendo origen de inspección y cuya posible aplicación es incierta de acuerdo a lo manifestado por el equipo de inspección.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del Grupo Realía Business a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Año Origen	Miles de Euros	
	2024	2023
1998	33	33
1999	393	393
2000	204	204
2001	832	832
2002	185	185
2003	547	547
2004	143	143
2005	294	294
2006	335	335
2007	480	480
2008	608	608
2009	536	536
2010	234	234
2011	52.710	62.190
2012	245.525	245.525
2013	29.642	29.642
2014	31.291	31.291
2015	182	182
2016	6.126	6.126
2017	121	121
2018	158	158
2019	139	139
2020	11.613	11.613
2021	137	137
2022	202	202
2023	521	505
2024	693	-
	383.884	392.655

Del total de las bases imponible pendientes de compensar, corresponden a las sociedades que forman el Grupo Fiscal Realia el importe de 369.758 y 379.590 miles de euros en 2024 y 2023 respectivamente.

El Grupo únicamente registra los impuestos diferidos asociados a bases imponible en las que los administradores estiman posible su recuperación (ver Nota 4.p), siendo el importe de las bases imponible no activadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2024 de 114.856 miles de euros; (a 31 de diciembre de 2023 de 114.686 miles de euros).

El detalle de las deducciones pendientes de aplicar por el Grupo Realia Business son las siguientes:

Año origen	Miles de Euros			
	Deducciones Pendientes de Aplicar			
	2024	2023	Activada 2024	Activada 2023
2008	457	457	457	457
2009	-	4.755	-	-
2010	48	48	48	48
2011	-	-	-	-
2012	-	-	-	-
2013	-	285	-	285
2014	162	287	162	287
2015	4	127	4	127
2022	46	-	46	-
2023	53	6	53	6
2024	54	-	54	-
	824	5.965	824	1.210

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

Por todo ello, para los cierres de los ejercicios 2024 y 2023 el Grupo ha procedido a evaluar de conformidad con el párrafo 39 de la NIC 12, estimando que el impacto de registrarse los correspondientes impuestos diferidos de pasivo por las reservas de las filiales y asociadas del Grupo no distribuidas no es significativo.

De acuerdo a lo establecido en la Ley 7/2024, se limita para los ejercicios 2023, 2024 y 2025 el aprovechamiento de las bases negativas generadas por las entidades del grupo en dicho ejercicio al 50%. El importe de las bases negativas no incluidas en la base imponible del grupo fiscal se integrara por partes iguales en la base imponible del mismo en cada uno de los primeros 10 periodos impositivos que se inicien el 1 de enero de 2024, el 1 de enero de 2025 y el 1 de enero de 2026.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2024 todas las sociedades del grupo tienen abiertos a inspección los ejercicios 2020 a 2024 para todos los impuestos estatales. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

Adicionalmente, en la Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria se establece que el derecho de la Administración para iniciar el procedimiento de comprobación de las bases o cuotas compensadas o pendientes de compensación o de deducciones aplicadas o pendientes de aplicación, prescribirá a los diez años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo reglamentario establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al ejercicio o

periodo impositivo en que se generó el derecho a compensar dichas bases o cuotas o a aplicar dichas deducciones.

22) Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Compras de suelos, cargas urbanísticas, litigios y otros (1)	9.074	8.803
Entregas a cuenta realizadas por clientes en promociones	70.004	34.248
	79.078	43.051

(1) Corresponde fundamentalmente a garantías prestadas en concursos, garantías urbanísticas y reclamaciones ante organismos y administraciones públicas. Los Administradores de las Sociedades del Grupo consideran que no se pondrán de manifiesto pasivos significativos en relación con estas garantías prestadas y con los litigios y reclamaciones pendientes de resolución.

23) Ingresos y gastos

a) Importe neto de la 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 2024 y 2023 es la siguiente:

Comunidad Autónoma	Miles de Euros	
	2024	2023
Andalucía	7.531	8.419
Castilla - La Mancha	3.803	4.033
Cataluña	72.232	68.024
Valencia	22.250	1.745
Galicia	3.229	2.834
Madrid	178.286	159.069
Pais Vasco	1.118	2.340
Islas Baleares	2.139	2.058
Resto de comunidades	5.417	5.251
Total España	296.005	253.773
Reino Unido	45	7
Total fuera de España	45	7
Total Cifra de Negocios	296.050	253.780
Venta Promociones y suelo	175.843	136.450
Arrendamientos	118.649	115.844
Otros servicios	1.558	1.486
Total Cifra de Negocios	296.050	253.780

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Menos de un año	116.433	111.665
Entre dos y cinco años	309.355	323.028
Más de cinco años	400.883	490.057
	826.671	924.750

b) Otros ingresos de explotación

El desglose de los importes registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Gastos repercutidos por arrendamientos (Nota 4.z)	21.512	21.800
Otros	2.274	384
Trabajos realizados por la empresa para su activo	-	205
Total otros ingresos	23.786	22.389

c) Aprovisionamientos, variación de producto terminado y en curso y otros gastos externos

El desglose del importe registrado como "Aprovisionamientos" y "Variación de existencias de producto terminado y en curso" en la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2024 y 2023 del Grupo es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Compras de terrenos y solares	(5.915)	(13.494)
Variación de existencias de terrenos y solares	(59.794)	(21.384)
Obras y servicios realizados por terceros	(102.027)	(66.770)
Variación de existencias de prod.term. y curso	51.026	6.125
	(116.710)	(95.523)

Las compras de terrenos y solares y su variación recogen principalmente la adquisición de solares y terrenos para el desarrollo de la actividad promotora, así como los gastos incurridos en el desarrollo de distintos ámbitos urbanísticos. 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 gasto registrado en este epígrafe corresponde, fundamentalmente, a transacciones realizadas en el territorio nacional.

El detalle de otros gastos externos de los ejercicios 2024 y 2023 del Grupo es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Arrendamientos y cánones	301	397
Reparaciones y conservación	8.323	7.972
Servicios profesionales independientes	475	454
Seguros	1.082	804
Servicios bancarios y similares	404	302
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	1.109	1.219
Suministros	3.101	3.505
Servicios prestados por terceros	25.708	14.168
Otros tributos	15.659	11.820
Total otros gastos externos	56.162	40.641

d) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Sueldos, salarios y asimilados	5.768	5.547
Cargas sociales	1.321	1.261
Aportaciones y dotaciones en materia de pensiones (1)	220	205
Otros gastos sociales	164	149
Total gastos de personal	7.473	7.162

(1) Las aportaciones a planes de pensiones se encuentran externalizadas (Nota 4.o).

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2024 y 2023 ha sido de 95 y 96 personas respectivamente. La distribución por categorías de los ejercicios 2024 y 2023, es la siguiente:

	Número Medio de Empleados			
	2024			
	Total	Hombres	Mujeres	Nacional
Directivos y titulados grado superior	51	34	17	51
Técnicos y titulados grado medio	11	9	2	11
Administrativos y asimilados	13	5	8	13
Resto personal asalariado	20	20	-	20
	95	68	27	95

	Número Medio de Empleados			
	2023			
	Total	Hombres	Mujeres	Nacional
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

El número de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo al 31 de diciembre de 2024 y 2023 asciende a 95 y 95 respectivamente.

Al cierre del ejercicio 2024 y 2023, el Grupo no mantiene en plantilla ningún empleado con discapacidad mayor o igual al 33%.

e) Resultado de entidades valoradas por el método de participación

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

	Miles de Euros	
	2024	2023
Metrovacesa	(12.359)	142.413
Grupo Realía Business (As Cancelas Siglo XXI, S.L.)	2.576	1.755
MDM Teide, S.A.	(2)	-
Teide – MDM Quadrat, S.A.	(5)	-
Las Palmeras de Garrucha	(8)	(8)
Total (Nota 11)	(9.798)	144.160

f) Variación de valor de inversiones inmobiliarias

El desglose del saldo del epígrafe Resultado Variación de Valor Inversiones de Inmobiliarias es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Variación de valor por tasaciones expertos independientes (Nota 10)	4.709	(49.037)
Resultado Variación de Valor Inversiones Inmobiliarias	4.709	(49.037)

Este epígrafe recoge principalmente, la variación positiva producida durante el ejercicio 2024 del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de Jezzine y del Grupo Realía por valor de 1.936 y 2.773 miles de euros, respectivamente (variación negativa de 24.898 y 24.139 miles de euros, respectivamente, en el ejercicio 2023).

g) Ingresos y gastos financieros

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Ingresos financieros:		
Intereses de activos financieros	1.936	378
Otros ingresos financieros	573	1.674
	2.509	2.052
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos (1)	(44.078)	(36.872)
Gastos financ. instrumentos cobertura flujos efectivo	3.412	8.413
Otros	(384)	(81)
	(41.050)	(28.540)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos (Nota 23.i)	-	113
Resultado financiero	(38.541)	(26.375)

(1) Incluye el gasto financiero devengado por la reversión de la NIIF 9 por importe de 2.070 miles de euros en 2024 y 2023.

Los gastos financieros se producen por los préstamos con entidades de crédito suscritos por Grupo Realía, Jezzine Uno y la empresa FCyC, S.A.

Como consecuencia de la novación del préstamo sindicado de la sociedad filial Realía Patrimonio, S.L.U. de fecha 27 de abril de 2020 (Véase nota 19) y siguiendo el criterio de la NIIF-9 Instrumentos financieros, el Grupo registró un incremento de la nueva deuda contra un ingreso financiero por un importe de 10.348 miles de euros. Este importe se va devengando como mayor gasto financiero a lo largo de la vida de la nueva deuda.

h) 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	Miles de Euros					
	2024			2023		
	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.	16.554	-	16.554	10.792	-	10.792
Grupo Realía Business, S.A. (1)	18.195	9.889	28.084	5.018	5.861	10.879
Jezzine, S.A.	34.014	-	34.014	12.357	-	12.357
FCC Real Estate UK	(1.210)	-	(1.210)	(206)	-	(206)
Vela Borovica Konzern, D.O.O.	4.494	-	4.494	(199)	-	(199)
Costa Verde Habitat, S.L.U.	(13)	-	(13)	(3)	-	(3)
Heresane, S.L.U.	(19)	-	(19)	-	-	-
Método de la participación:						
Grupo Metrovacesa	(12.359)	-	(12.359)	142.413	-	142.413
Grupo Realía Business (As Cancelas)	2.576	-	2.576	1.755	-	1.755
Las Palmeras de Garrucha, S.L.	(8)	-	(8)	(8)	-	(8)
MDM – Teide, S.A.	(2)	-	(2)	-	-	-
Teide – MDM Quadrat, s.a.	(5)	-	(5)	-	-	-
	62.217	9.889	72.106	171.919	5.861	177.780

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

i) Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros

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

	Miles de Euros	
	2024	2023
Resultado por enajenaciones y variaciones perímetro (Nota 23.g)	-	113
	-	113

j) Variación depreciación de existencias y provisiones de tráfico

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

	Miles de Euros	
	2024	2023
Provisión neta depreciación productos en curso y terminados (Nota 13)	650	5.828
Provisión neta depreciación terrenos y solares (Nota 13)	12.161	(30.889)
Provisiones netas de tráfico	(957)	(2.854)
	11.854	(27.915)

24) Saldos y transacciones con empresas vinculadas

El Grupo mantenía los siguientes saldos con Empresas vinculadas al cierre del ejercicio 2024:

	Miles de Euros								
	Activos			Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	No Corrientes (1)	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
FCC. S.A.	-	3.605	3.605	27	26	53	-	77	77
FCC Construcción. S.A.	-	9	9	-	-	-	-	16.167	16.167
FCC Medio Ambiente. S.A.	-	-	-	-	-	-	-	78	78
FCC Indust. e Infraest. Energ. S.A.U.	-	-	-	-	3	3	-	377	377
Serv. Especiales de Limpieza. S.A.	-	-	-	-	-	-	-	267	267
FCC Recycling (UK)	-	103	103	4.189	-	4.189	-	339	339
Fedemes. S.L.	-	-	-	50	-	50	-	3	3
Asesoría Financiera y de Gestión. S.A.	-	-	-	-	-	-	-	47	47
Inmocemento. S.A.	-	8	8	-	4.673	4.673	-	-	-
Cementos Portland Valderribas. S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Teide – MDM Quadrat. S.A.	-	-	-	-	571	571	-	-	-
MDM Teide. S.A.	-	-	-	-	375	375	-	-	-
Soinmob Inmobiliaria Española. SAU	-	11	11	-	-	-	-	-	-
Dominun Dirección y Gestión. SAU	-	6	6	-	-	-	-	-	-
As Cancelas Siglo XXI. S.L.	2.028	5.012	7.040	-	-	-	-	-	-
	2.028	8.754	10.782	4.266	5.648	9.914	-	17.355	17.355

El Grupo mantenía los siguientes saldos con Empresas vinculadas al cierre del ejercicio 2023:

	Miles de Euros								
	Activos			Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	No Corrientes (1)	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
FCC, S.A.	-	4.546	4.546	27	327.372	327.399	-	56	56
FCC Construcción, S.A.	-	3	3	-	-	-	-	15.369	15.369
FCC Medio Ambiente, S.A.	-	98	98	-	-	-	-	74	74
FCC Indust. e Infraest. Energ. S.A.U.	-	-	-	-	6	6	-	420	420
Serv. Especiales de Limpieza, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	257	257
FCC Recycling. (UK)	-	98	98	3.996	-	3.996	-	8	8
Fedemes, S.L.	-	-	-	49	-	49	-	35	35
Asesoría Financiera y de Gestión, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	170	170
Cementos Portland Valderribas, S.A.	-	-	-	131	1	132	-	-	-
Teide – MDM Quadrat, S.A.	-	-	-	-	580	580	-	-	-
MDM Teide, S.A.	-	-	-	-	377	377	-	-	-
Soinmob Inmobiliaria Española, SAU	-	10	10	-	-	-	-	-	-
Dominun Dirección y Gestión, SAU	-	6	6	-	-	-	-	-	-
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	1.861	6.509	8.370	-	-	-	-	-	-
	1.861	11.270	13.131	4.203	328.336	332.539	-	16.389	16.389

Las operaciones de compras, ventas, prestación de servicios y otros, así como intereses abonados y cargados con empresas del Grupo y asociadas, se recogen en el cuadro siguiente:

	Miles de Euros	
	Empresas Vinculadas	
	2024	2023
Servicios prestados	2.922	3.027
Otros Ingresos	185	340
Obras y Servicios	(47.280)	(45.427)
Servicios recibidos	(3.100)	(5.180)
Gastos financieros	(11.305)	(7.602)
Ingresos financieros	305	373

Durante los ejercicios 2024 y 2023, no se han realizado otras transacciones significativas con empresas vinculadas salvo las aquí desglosadas.

25) Situaciones de conflicto de interés de los Administradores.

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

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

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

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

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

26) Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración y personal directivo

El modelo de gestión del Grupo FCyC se establece mediante una Alta Dirección cuya relación laboral está en la matriz del Grupo Inmocemento, 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 Inmocemento no ha facturado importe alguno al Grupo FCyC por este concepto.

En el ejercicio 2024, FCyC, S.A. ha abonado en base a un contrato de prestación de servicios a un miembro del Consejo de Administración la cantidad de 18 miles de euros.

Durante los ejercicios 2024 y 2023, los miembros del Consejo de Administración no han devengado remuneración alguna, por el ejercicio de sus funciones, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

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

27) Retribución a los auditores

Durante los ejercicios 2024 y 2023, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de estados financieros consolidados del Grupo, excluyendo a las sociedades consolidadas por el método de la participación, Ernst & Young, S.L., así como los honorarios por los servicios facturados por las entidades vinculadas a éstos por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

Ejercicio 2024

	Servicios Prestados por el Auditor y por Empresas Vinculadas
Servicios de auditoría	201
Otros servicios de verificación	75
Total servicios de auditoría y relacionados	276

Ejercicio 2023

	Servicios Prestados por el Auditor y por Empresas Vinculadas
Servicios de auditoría	195
Otros servicios de verificación	52
Total servicios de auditoría y relacionados	247

Adicionalmente, la sociedad Jezzine Uno ha auditado sus cuentas anuales por SW Auditores España, S.L.P. por un importe de 15 miles de euros tanto en 2024 como en 2023.

28) Información sobre medioambiente

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 2024 el Grupo ha incurrido en gastos de naturaleza medioambiental por importe de 167 miles de euros (128 miles de euros en el ejercicio 2023).

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

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

29) Gestión de riesgos

El Grupo FCyC está expuesto a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos, para ello se han analizado los procedimientos que dentro de su organización pueden dar origen a dichos riesgos, se cuantifican y se toman las medidas para que no se produzcan.

Gestión de capital

El Grupo gestiona su capital para asegurar que las compañías del Grupo sean capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximiza el retorno de los accionistas a través del equilibrio óptimo de la deuda y fondos propios. El coste de capital así como los riesgos asociados a cada clase de capital son considerados por el Grupo, a la hora de evaluar, para su aprobación o rechazo, las inversiones propuestas por las Áreas de Negocio.

El Área Financiera, responsable de la gestión de riesgos financieros, revisa la estructura de capital semestralmente, así como el ratio de Deuda financiera neta sobre GAV.

Los principios básicos definidos por el Grupo FCyC en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
- Las áreas de negocios y áreas corporativas establezcan para cada mercado en el que operan, su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
- Las áreas de negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

Los principales riesgos a reseñar son:

Riesgos financieros

El concepto de riesgo financiero hace referencia a la variación que por factores de mercados y otros, tienen los instrumentos financieros contratados por el Grupo y su repercusión en los estados financieros.

La filosofía de gestión de riesgos del Grupo FCyC es consistente con la estrategia de negocio, buscando en todo momento la máxima eficiencia y solvencia, para lo cual hay establecidos criterios estrictos de control y gestión de los riesgos financieros, consistentes en identificar, medir, analizar y controlar los riesgos incurridos por la operativa del Grupo, estando la política de riesgos correctamente integrada en la organización del mismo.

Dada la actividad del Grupo y las operaciones a través de las cuales ejecuta estas actividades, se encuentra actualmente expuesto a los siguientes riesgos financieros:

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 la dirección del Grupo analiza de forma periódica la exposición de sus saldos de clientes de arrendamiento al riesgo de mora, llevando a cabo las acciones necesarias para el cobro, y en su caso, registrando un deterioro.

El saldo de clientes impagados y de dudoso cobro ha ascendido al cierre del ejercicio a 1.399 miles de euros, frente a 2.841 miles de euros del cierre de 2023. El Grupo provisiona los riesgos derivado de la insolvencia de sus clientes una vez deducidas las garantías que posee. Al cierre del ejercicio, el importe de las provisiones por riesgos de insolvencia de clientes asciende a 844 miles de euros (2.118 miles de euros a cierre de 2023). (Nota 14.1)

Por tanto, 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 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.

La Dirección de la Sociedad Dominante sigue muy de cerca las tendencias de las curvas de tipo para los próximos años y no descarta la conveniencia de realizar nuevas coberturas de tipo de interés en un futuro.

Hasta el 27 de abril de 2024 una sociedad del Grupo ha mantenido contrato de derivados con 4 de las 5 entidades que componen el préstamo sindicado. El importe total cubierto era del 74% del saldo vivo del préstamo que al 31 de diciembre de 2023 ascendía a 324.213 miles de euros, en la fecha anteriormente indicada vencieron los contratos de derivados que no han sido renovados a lo largo del ejercicio 2024. El tipo de instrumento de cobertura era un IRS más una opción de floor del euríbor al 0%.

Durante el ejercicio 2024, esta cobertura valorada a mercado ha supuesto un impacto positivo en pérdidas y ganancias de 3.412 miles de euros (8.413 miles de euros en 2023) y no hay efecto en el patrimonio neto a cierre del ejercicio pues la misma venció en abril de dicho ejercicio (2.488 miles de euros al cierre de 2023). (Nota 19)

El siguiente cuadro muestra la estructura de este riesgo financiero con entidades de crédito al cierre de los ejercicios 2024 y 2023, detallando el riesgo cubierto a tipo de interés fijo:

	Miles de Euros			
	2024	%	2023	%
Deuda a tipo de interés fijo	279.500	30%	642.213	58%
Deuda a tipo de interés variable	644.246	70%	458.025	42%
Total Deuda Financiera (*)	923.746	100%	1.100.238	100%

(*) Esta deuda financiera no incorpora intereses ni gastos de formalización

Como puede observarse al cierre de 2024 el grupo tenía el 30% de su deuda financiera a tipo fijo (279.500 miles de euros) pero no disponía de instrumentos de coberturas para el resto de la deuda, mientras en 2023 el 58% de la deuda financiera estaba a tipo fijo, un 27% mediante un préstamo a tipo fijo (298.000 miles de euros) y un 31% mediante instrumentos de coberturas (344.213 miles de euros).

El análisis de sensibilidad en resultado y patrimonio frente a variaciones en el tipo de interés para el Grupo FCyC es el siguiente:

	Endeudamiento bruto		
	+25 pb	+50 pb	+100 pb
Impacto en resultados	1.596.579	3.193.157	6.386.315

Dado que los instrumentos de cobertura que tenía contratados el Grupo Realia relacionados con el préstamo sindicado han vencido durante el ejercicio 2024 el Grupo FCyC está expuesto en mayor medida a variaciones en los tipos de interés, no obstante esta exposición se encuentra mitigada por la previsión de tipos Euribor descendente para los próximos ejercicios y con la renovación del préstamo sindicado el 16 de enero de 2025, dado que se ha comprometido a firmar con aquellas entidades que así lo deseen, nuevos contratos de coberturas de tipo de interés a precios de mercado y que cubrirán hasta el vencimiento del préstamo un mínimo del 60% del saldo vivo del mismo

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 2024, la previsión de generación de flujos de caja para el ejercicio 2025 combinado con un fondo de maniobra positivo de 118.718 miles de euros, que ascendería a 532.964 miles de euros tras la novación en enero de 2025 del préstamo sindicado del Grupo Realia por 414.246 miles de euros donde se fija un nuevo vencimiento en octubre de 2029, todo ello 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 tipo de cambio

Una consecuencia del posicionamiento en los mercados internacionales del Grupo FCyC ha sido la exposición que surge de las posiciones netas de divisas contra el euro o de una moneda extranjera contra otra cuando la inversión y financiación de una actividad no puede realizarse en la misma divisa. Dada la escasa actividad internacional que el grupo tiene en mercados fuera de la zona euro, la exposición al riesgo de tipo de cambio es poco significativa.

Riesgo de solvencia

A 31 diciembre de 2024 el endeudamiento financiero neto con entidades de créditos y otros pasivos financieros con empresas del Grupo, más la valoración de los derivados del Grupo Realia ascendía a 795.772 miles de euros (1.039.722 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Miles de euros	2024	2023
Entidades de crédito y otros pasivos financieros		
Préstamos garantía hipotecaria	414.246	440.494
Sindicado	414.246	440.494
Préstamos bilaterales	509.500	659.744
Gastos formalización y ajustes valor NIIF 9	(2.149)	(6.606)
Intereses	4.214	6.581
Derivados	-	(5.252)
Endeudamiento financiero bruto (Nota 19)	925.811	1.094.961
Tesorería y equivalentes (Nota 15)	130.039	61.455
Endeudamiento financiero neto	795.772	1.033.506

Los ratios más representativos, a efectos de medir la solvencia, son los indicados a continuación:

	Consolidado
Ratios endeudamiento	
Endeudamiento financiero neto / GAV (Valor de liquidación) (LTV)	27,1 %
Ratio Cobertura	
EBITDA/Gasto financiero	3,4

El fondo de maniobra al cierre del ejercicio 2024 es positivo por importe de 118.718 miles de euros (309.269 miles de euros positivo en 2023).

Riesgo de concentración

Es el riesgo derivado de la concentración de operaciones de financiación bajo unas características comunes como:

- Fuentes de financiación: El Grupo Realia Business obtiene financiación principalmente de 7 Entidades Financieras, tanto nacionales como internacionales, las cuales actúan a través de un préstamo sindicado y préstamos bilaterales.
- Mercados / Geografía (doméstico, extranjero): El Grupo FCyC opera en mercados tanto nacionales e internacionales, estando el 100 % de la deuda concentrada en euros.
- Productos: Una diversidad de productos financieros son contratados por el Grupo FCyC, préstamos, créditos y operaciones sindicadas, entre otros.
- Divisa: El Grupo gestiona cuentas de resultados en distintas monedas. Las inversiones tienden a financiarse en la moneda local siempre y cuando esto sea posible en el país de origen.

Riesgos de mercado

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

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

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

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

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

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

- a) La actividad promotora debe acelerarse, y ello lo indica el incremento de visados de proyectos residenciales que se ha hecho en 2024 (+ de 120.000) y que viene avalada por la necesidad de viviendas que reduzca el actual déficit existente entre la oferta y la demanda.
- b) Se debe ir creciendo en desarrollos destinados al alquiler, tanto en colaboración, público-privada, como en el ámbito estrictamente público que posibilite el acceso a una vivienda a la gente joven y vaya desplazando el "problema de la vivienda" del ranking privilegiado que tiene entre las preocupaciones de los españoles, que incluso ha llevado al Gobierno a anunciar la creación de la Empresa Estatal de la Vivienda, con aportación inicial de activos de la Sareb.
- c) Para conseguir lo expuesto en los dos puntos anteriores, será necesario reformular una nueva Ley de la Vivienda, así como una ley del Suelo que permita poner en el mercado más suelo y por ende con una bajada de precio.
- d) Las gestiones, permisos y planes urbanísticos se deben agilizar en cuanto a plazos y armonización de requisitos y requerimientos, tanto municipales, como autonómicos, pues ello debe contribuir a una reducción de plazos de ejecución de los proyectos y por tanto a reducción su coste.
- e) Mantenga la actividad promotora, con la finalización de los proyectos en curso, así como el inicio de nuevos proyectos, con una especial atención a la rentabilidad de los mismos (prestando así, especial atención, a la demanda, a su localización geográfica y a la tipología de productos demandados), a la minimización del riesgo y a la viabilidad de su comercialización, teniendo para ello presente la evolución de la demanda, los riesgos de incrementos de costes (mano de obra y suministros) derivados de la inflación y el escenario macro de la economía española, que son relevantes para el desarrollo de la actividad promotora.

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

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

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

i) 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,. Son muchos los aspectos e incertidumbres que afectan a este segmento de actividad, tales como 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, prorroga de las políticas antidesahucio, la limitación de los pisos de alquiler vacacional, o de corta duración..... etc. , normativas disparares entre las distintas Comunidades Autónomas.

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 des inflacionista que permita cambiar la política monetaria generando un mayor dinamismo inversor que provoque la recuperación de la actividad económica, del consumo, del empleo y de la capacidad del ahorro.

Ante todos estos riesgos e incertidumbres, el Grupo FCyC centrara su actividad en:

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

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

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

d) Un sector donde el Grupo FCyC está presente, es el del alquiler de Viviendas desarrolladas en suelo protegido, que conllevan un alquiler más bajo que el del mercado libre. Debemos seguir en esta línea e incluso transformando suelo terciario a viviendas en alquiler asequible. Todo ello dentro de la Comunidad de Madrid.

e) En el segmento de los activos en alquiler terciario (oficinas, locales y centros comerciales) y tras los cambios que introdujo el Covid-19, y la evolución de los mercados, donde:

- Las rentas de activos de oficinas CBD y BD tienden a subidas moderadas y las ocupaciones estables.
- Las oficinas de periferia siguen sufriendo en cuanto a rentas y ocupación.
- Los centros comerciales prime se han dinamizado y han mejorado sus niveles de ocupación y renta por el incremento de consumo y por ende de la renta variable.

El Grupo FCyC, debe continuar en sus inversiones en capex y realizando actuaciones en la mayoría de los activos destinados al alquiler, para adecuarlos a las nuevas tendencias de digitalización, sostenibilidad y eficiencia de los mismos. También el Grupo, debe ser activo en las oportunidades de compra de activos que aporten buena rentabilidad, riesgo moderado y que mantengan su valor en el tiempo

Es de destacar en 2024, sobre todo a partir del segundo semestre el cambio de tendencia a la baja de las yields de los activos CBD, BD y centros comerciales prime que coincide con la bajada de tipos de interés, y que esperamos continua durante 2025, y que afecten positivamente al Grupo FCyC.

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

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

30) Hechos posteriores

Con fecha 16 de enero 2025 la sociedad Realía Patrimonio S.L.U. ha formalizado la novación del préstamo sindicado cuyo vencimiento era el 27 de abril de 2025, por importe de 414.246 miles de euros prorrogando su vencimiento hasta el 26 de octubre de 2029, aplicando un nuevo diferencial de mercado.

La sociedad Realía Patrimonio, S.L.U. se ha comprometido a firmar con aquellas entidades que así lo deseen, nuevos contratos de coberturas de tipo de interés a precios de mercado que cubrirán hasta el vencimiento un mínimo del 60% del saldo vivo del mismo. Adicionalmente el Grupo mantiene las garantías hipotecarias sobre inversiones inmobiliarias y sobre determinados terrenos clasificados en el epígrafe de existencias, así como prenda de los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento, contratos de seguros, préstamos intragrupo suscritos y dividendos recibidos por Realía Patrimonio, S.L.U. y prenda sobre determinado número de acciones de de Planigesa, S.A. y As Cancelas Siglo XXI, S.L.

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

Ejercicio 2024

SOCIEDAD	DOMICILIO	SOCIEDAD TITULAR	ACTIVIDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR	GRUPO FISCAL	COSTE NETO DE LA PARTICIPACIÓN	MILES DE EUROS		
							DATOS ENTIDAD PARTICIPADA 100%		RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS
							CAPITAL	PATRIMONIO NETO Y RESERVAS	
JEZZINE UNO, S.L.U.(**)	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	FC Y C, S.A.	Arrendamiento	100,00%	632/24	212.696	13.263	284.722	45.821
COSTA VERDE HABITAT, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	FC Y C, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	632/24	4.788	5.410	(13)	(12)
HESERANE, S.L.U.	C/ Velázquez 64, Madrid	COSTA VERDE HABITAT, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria	100,00%		4	4	(20)	(18)
VELA BORAVICA KONCERN D.O.O	CROACIA	FC Y C, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%		-	3	(1.166)	(6)
FCC REAL ESTATE UK (**)	REINO UNIDO	FC Y C, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%		-	-	(465)	(173)
REALIA BUSINESS, S.A.(*)	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	FC Y C, S.A.	Promoción Inmobiliaria	77,62%	135/07	593.829	194.661	400.115	12.502
INVERSIONES INMOBILIARIAS RUSTICAS Y URBANAS 2000, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	135/07	20.227	20	33.602	(843)
SERVICIOS INDICE, SA	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	90,42%	135/07	3.523	4.160	(264)	59
VALAISE, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamiento	100,00%	135/07	29.010	2.910	26.953	736
REALIA PATRIMONIO, S.L.U. (*)	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamiento	100,00%	135/07	118.781	90.000	110.484	16.282
REALIA CONTESTI, S.R.L (a)	Candiano Popescu, 63 (Bucarest)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	135/07	3.233	3.997	660	(30)
GUILLENA GOLF, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Prostición serv. Inmob.	100,00%	135/07	804	4	800	(408)
PLANIGESA, S.A. (*)	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamiento	31,56%	135/07	153.736	89.283	148.374	17.958
PLANIGESA, S.A. (*)	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Arrendamiento	55,84%	135/07	112.745	89.283	148.374	17.958

(a) El capital social de la sociedad Realia Contesti, S.R.L. es de 15.428 miles de Ron. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de aportación.
(b) Incluido el resultado del ejercicio 2024.

(*) Sociedad auditada por Ernst & Young, S.L.

(**) Sociedad auditada por Ernst & Young, L.L.P.

(***) Sociedad auditada por SW Auditores España, S.L.P.

Ejercicio 2023

SOCIEDAD	DOMICILIO	SOCIEDAD TITULAR	ACTIVIDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR	GRUPO FISCAL	COSTE NETO DE LA PARTICIPACIÓN	MILES DE EUROS			RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS
							DATOS ENTIDAD PARTICIPADA 100%		RESERVAS Y RESULTADO	
							CAPITAL	PATRIMONIO NETO		
JEZZINE UNO, S.L.U.(**)	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	FC Y C, S.A.	Arrendamiento	100,00%	18/89	212.696	13.263	250.355	16.657	
COSTA VERDE HABITAT, S.L.U.	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	FC Y C, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	18/89	4.788	5.410	-	(4)	
HESERANE, S.L.U.	Cl. Velazquez 64, Madrid	COSTA VERDE HABITAT, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	-	-	-	-	-	
VELA BORAVICA KONCERN D.O.O	CROACIA	FC Y C, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	-	-	3	(1.160)	(198)	
FCC REAL ESTATE UK (**)	REINO UNIDO	FC Y C, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	-	-	-	(206)	(275)	
REALIA BUSINESS, S.A.(*)	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	FC Y C, S.A.	Promoción Inmobiliaria	67,05%	135/07	499.564	196.864	428.154	12.488	
INVERSIONES INMOBILIARIAS RUSTICAS Y URBANAS 2000, S.L.U.	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	-	20.227	20	34.263	(152)	
SERVICIOS INDICE, SA	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	90,42%	135/07	3.476	4.160	(316)	(283)	
VALAISE, S.L.U.	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamiento	100,00%	135/07	29.010	2.910	26.328	(41)	
REALIA PATRIMONIO, S.L.U. (*)	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamiento	100,00%	135/07	118.781	90.000	98.370	12.923	
REALIA CONTESTI, S.R.L.(a)	Candiano Popescu, 63 (Bucarest)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	-	3.390	3.997	(607)	(39)	
GUILLENA GOLF, S.L.U.	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Prestación serv. Immob.	100,00%	135/07	609	4	606	(380)	
PLANIGESA, S.A. (*)	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamiento	31,56%	135/07	153.736	89.283	148.805	17.425	
PLANIGESA, S.A. (*)	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Arrendamiento	55,84%	135/07	112.745	89.283	148.805	17.425	

(a) El capital social de la sociedad Realia Contesti, S.R.L. es de 15.428 miles de Ron. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de aportación.

(b) Incluido el resultado del ejercicio 2023.

(*) Sociedad auditada por Ernst & Young, S.L.

(**) Sociedad auditada por Ernst & Young, L.L.P.

(***) Sociedad auditada por SW Auditores España, S.L.P.

ANEXO II. NEGOCIOS CONJUNTOS

(CONSOLIDADAS POR PUESTA EN EQUIVALENCIA)

Ejercicio 2024

SOCIEDAD	DOMICILIO	SOCIEDAD TITULAR	ACTIVIDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR	COSTE NETO DE LA PARTICIPACIÓN	MILES DE EUROS		
						DATOS ENTIDAD PARTICIPADA 100%		RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS
						PATRIMONIO NETO	RESERVAS Y RESULTADO	
MDM-TEIDE, S.A. (c) TEIDE-MDM QUADRAT, S.A. (d) AS CANCELAS SIGLO XXI, S.L. (*)	PANAMÁ PANAMÁ Paseo de la Castilhana, 216 (Madrid)	FC Y C, S.A. FC Y C, S.A. REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria Promoción inmobiliaria Arrendamiento	50,00% 50,00% 50,00%	298 200 22.176	574 412 900	(204) (356) 49.102	(4) (10) 4.245

(c) El capital social de la sociedad MDM-TEIDE, S.A. es de 1.000 miles de dólares. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de aportación.

(d) El capital social de la sociedad TEIDE-MDM QUADRAT, S.A. es de 500 miles de dólares. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de aportación.

(e) Incluido el resultado de 2024

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

Ejercicio 2023

SOCIEDAD	DOMICILIO	SOCIEDAD TITULAR	ACTIVIDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR	COSTE NETO DE LA PARTICIPACIÓN	MILES DE EUROS		
						DATOS ENTIDAD PARTICIPADA 100%		RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS
						PATRIMONIO NETO	RESERVAS Y RESULTADO	
MDM-TEIDE, S.A. (c) TEIDE-MDM QUADRAT, S.A. (d) AS CANCELAS SIGLO XXI, S.L. (*)	PANAMÁ PANAMÁ Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	FC Y C, S.A. FC Y C, S.A. REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria Promoción inmobiliaria Arrendamiento	50,00% 50,00% 50,00%	298 200 22.176	574 412 900	(222) (350) 48.978	- - 4.080

(c) El capital social de la sociedad MDM-TEIDE, S.A. es de 1.000 miles de dólares. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de aportación.

(d) El capital social de la sociedad TEIDE-MDM QUADRAT, S.A. es de 500 miles de dólares. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de aportación.

(e) Incluido el resultado de 2024

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

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

Ejercicio 2024

SOCIEDAD	DOMICILIO	SOCIEDAD TITULAR	ACTIVIDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR	COSTE NETO DE LA PARTICIPACIÓN	MILES DE EUROS		
						DATOS ENTIDAD PARTICIPADA 100%		RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS
						PATRIMONIO NETO	RESERVAS Y RESULTADO	
METROVACESA, S.A. (*) LAS PALMERAS DE GARRUCHA S.L.	C/ Puerto de Sompoti, 21-23 (Madrid) C/ Mayor, 19 – Garrucha (Almería)	FC Y C, S.A. FC Y C, S.A.	Promoción Inmobiliaria Promoción inmobiliaria	21,26% 25,00%	237.952 690	1.092.070 2.260	504.808 1.149	24.463 (30)

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

Ejercicio 2023

SOCIEDAD	DOMICILIO	SOCIEDAD TITULAR	ACTIVIDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR	COSTE NETO DE LA PARTICIPACIÓN	MILES DE EUROS		
						DATOS ENTIDAD PARTICIPADA 100%		RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS
						PATRIMONIO NETO	RESERVAS Y RESULTADO	
METROVACESA, S.A. (*) LAS PALMERAS DE GARRUCHA S.L.	C/ Puerto de Sompoti, 21-23 (Madrid) C/ Mayor, 19 – Garrucha (Almería)	FC Y C, S.A. FC Y C, S.A.	Promoción Inmobiliaria Promoción inmobiliaria	21,19% 20,00%	259.707 865	1.092.070 2.260	593.247 1.879	- (42)

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

ANEXO IV. UNIONES TEMPORALES DE EMPRESAS Y COMUNIDADES DE BIENES

Ejercicio 2024

Nombre	Cifra de Negocios Global	% Participación	Sociedad en la que se integra
UTE FCYC – HARRI IPARRA	242	50,00%	FCYC, S.A.
UTE SAGUNTO PARCELA M17-3	-	50,00%	FCYC, S.A.
COMUNIDAD DE BIENES TURO DEL MAR	301	50,00%	REALIA BUSINESS, S.A.

Ejercicio 2023

Nombre	Cifra de Negocios Global	% Participación	Sociedad en la que se integra
UTE FCYC – HARRI IPARRA	2.923	50,00%	FCYC, S.A.
UTE SAGUNTO PARCELA M17-3	-	50,00%	FCYC, S.A.
COMUNIDAD DE BIENES TURO DEL MAR	729	50,00%	REALIA BUSINESS, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

1. LA SOCIEDAD Y SU ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DE FUNCIONAMIENTO:

FCyC,S.A. es cabecera de un grupo empresarial que a la vez forma parte del grupo mercantil Inmocoemto y desarrolla sus actividades de forma directa o a través de participaciones accionariales en diferentes sociedades.

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

a) ALQUILER DE ACTIVOS DE USO TERCIARIO: Estos activos son principalmente edificios destinados a Oficinas, Centros y Locales Comerciales, y otros activos residuales. Los activos se encuentran en el patrimonio de la sociedad Realía Patrimonio, S.L.U. (participada 100% por Realía Business, S.A.), Jezzine Uno S.L.(participada 100% por FCyC) y a través de las sociedades Planigesa, S.A. (participación indirecta del 87,40%) y de As Cancelas, S.L. (50% de participación indirecta). Toda la actividad se desarrolla en España.

b) PROMOCION Y GESTION DE SUELO: Se desarrolla bien directamente por FCyC y Realía Business, S.A., y a través de otras sociedades, siempre con participaciones de control o significativas. Adicionalmente, destaca la participación del 21,21% en la sociedad cotizada Metrovacesa S.A.

Esta actividad de promoción y gestión de suelo se realiza básicamente en España aunque tiene en Rumania, Reino Unido y Croacia terrenos sin desarrollar.

c) ALQUILER DE VIVIENDAS RESIDENCIALES: Se ejecuta esta línea de negocio a través de la sociedad VALAISE, S.L.U. participada al 100% por Realía Business, S.A. A cierre de 2024 se encuentran en explotación tres activos "Residencial Provenza", "Residencial Nao" y "Residencial Jardín de Tres Cantos" con un total de 280 viviendas con protección pública. La inversión total realizada en los tres proyectos de Build to Rent, ha ascendido a 59,5 M € y a 31 de diciembre de 2024 alcanza un porcentaje de ocupación del 98,9%.

La Sociedad matriz FCyC, S.A. es una empresa que no cotiza en el mercado continuo y que sus accionistas son Inmocoemto S.A. con el 80,03% y la sociedad Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U. con el 19,97%.

2. VARIACIONES EN LA CARTERA DE PARTICIPACIONES FINANCIERAS

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo FCyC (formado por FCyC, S.A. y sus sociedades dependientes) durante los ejercicios 2024 y 2023 han sido las siguientes:

Entradas al perímetro de consolidación

En el ejercicio 2024 no se ha producido ninguna incorporación al perímetro de consolidación del Grupo.

En el ejercicio 2023 se incorporó al perímetro de consolidación del Grupo FCyC, la sociedad Hesperane, S.L.U., que fue fundada en dicho ejercicio.

Salidas del perímetro de consolidación

En los ejercicios 2024 y 2023 no se ha producido ninguna salida del perímetro de consolidación del Grupo FCyC.

Variaciones del perímetro de consolidación

Ejercicio 2024:

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

Realia hasta el 77,62%. Esta operación supuso un decremento en el epígrafe de intereses minoritarios por importe de 123.200 miles de euros.

Adicionalmente, y de acuerdo con las declaraciones realizadas a la CNMV, Control Empresarial de Capitales S.A. de Capital Variable participa en el Grupo FCC y en Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U., por tanto, tendría una participación efectiva, directa e indirecta, de Realia Business, S.A. del 69,93% a 31 de diciembre de 2024.

En el ejercicio 2024 la empresa FCyC ha realizado compras de acciones de Metrovacesa en el mercado por importe de 405 miles de euros, incrementando su participación directa desde el 21,191% a diciembre de 2023 hasta el 21,224% a diciembre de 2024.

Como consecuencia de la salida de uno de los socios de la sociedad Las Palmeras de Garrucha, S.L. mediante la amortización de todas sus acciones y el respató del capital entre el resto de los socios, lo que supone el incremento de la participación de FCyC del 20% de 2023 al 25% de 2024 en esta sociedad. En el ejercicio 2024 se produce la reducción de capital en esta sociedad por importe de 700 miles de euros de la que FCyC recibe 175 miles de euros. Esta operación no han supuesto ningún cambio de porcentaje de integración de la sociedad en el Grupo.

Ejercicio 2023:

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 registró 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 entonces se contabilizaba por su valor razonable con cargo a reservas, pasó a consolidarse por el método de la participación al lograrse influencia significativa, puesto que al cierre del ejercicio, el Grupo ya tenía representación en los órganos de gobierno de la citada sociedad.

La sociedad matriz reclasificó durante el pasado ejercicio el concepto de esta participación y se traspasó al epígrafe de participaciones en empresas del grupo y asociadas. Esta operación supuso 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 adquirió 100 millones de acciones, representativas del 12,19% del capital de la sociedad Realia Business, S.A. a la sociedad Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U. por un precio de 105 millones de euros. Adicionalmente, durante el ejercicio la sociedad matriz continuó realizando compras en el mercado por importe de 2,3 millones de euros. La inversión total realizada fue de 117.329 miles de euros, de forma que se incrementó el porcentaje de participación en el consolidado de dicha empresa del 53,486% al 67,046%. Esta operación supuso un decremento en el epígrafe de intereses minoritarios por importe de 168.839 miles de euros.

3. PERIODO MEDIO DE PAGO PROVEEDORES

A continuación, se detalla la información requerida por la ley 18/2022 de 28 de septiembre y la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en los Estados financieros Consolidados en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2024	2023
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	43	41
Ratio de operaciones pagadas	45	40
Ratio de operaciones pendientes de pago	33	46
	Miles de euros	
Total pagos realizados	146.766	133.090
Total pagos pendientes	22.372	16.412

	2024	2023
Total pagos realizados en un período inferior al máx establecido en la normativa de morosidad	129.701	106.613
	Ratio	Ratio
	88	80
Número total de facturas pagadas en el período	16.435	11.463
Número de facturas pagadas en un período inferior al máx establecido en la normativa de morosidad	13.537	8.469
	Ratio	Ratio
	82	74

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

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores" y "Acreedores" del pasivo corriente del estado de situación financiera.

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

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

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde la fecha en que se inicie el cómputo del plazo hasta el último día del período al que se refieren los estados financieros) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días, al cumplirse las condiciones establecidas en la Ley 11/2013 de 26 de julio. El Grupo realiza sus pagos los días 15 de cada mes o siguiente día hábil.

4. EVOLUCION DEL GRUPO EN 2024 Y PREVISIONES 2025

En el ejercicio 2024 y 2023, las principales magnitudes presentan la siguiente evolución:

	Euros	
	2024	2023
Cifra de negocios	296.050	253.780
- Promoción	175.843	137.936
- Arrendamiento	118.649	115.844
- Otros servicios	1.558	1.486
Resultado de explotación	151.111	104.729
Resultado consolidado del ejercicio	72.106	177.780

El Grupo FCyC ha obtenido una cifra de negocios en el ejercicio 2024 de 296.050 miles de euros, frente a los 253.780 miles de euros de 2023, lo que supone un incremento del 16,7%.

El Grupo ha incrementado su cifra de negocios en sus dos áreas de actividad, en el área de promociones la cifra de negocios ha sido de 175.843 miles de euros al cierre de 2024 un 27,5% superior a la obtenida en 2023, y en el área de patrimonio de 120.207 miles de euros un 3,8% superior a 2023.

El resultado de explotación al cierre de 2024 ha sido de 151.111 miles de euros un 44,3% superior al obtenido en 2023 que fue de 104.729 miles de euros.

Por último, el resultado consolidado del ejercicio en 2024 ha sido de 72.106 miles de euros un 59,4% inferior al obtenido en 2023 (177.780 miles de euros), esto es debido al impacto que en 2023 tuvo la integración del Grupo Metrovacesa al cambiar el método de consolidación como sociedad integrada por el método de la participación que ascendió a 142.413 miles de euros.

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

- a) La actividad promotora debe acelerarse, y ello lo indica el incremento de visados de proyectos residenciales que se ha hecho en 2024 (+ de 120.000) y que viene avalada por la necesidad de viviendas que reduzca el actual déficit existente entre la oferta y la demanda.
- b) Se debe ir creciendo en desarrollos destinados al alquiler, tanto en colaboración, público-privada, como en el ámbito estrictamente público que posibilite el acceso a una vivienda a la gente joven y vaya desplazando el "problema de la vivienda" del ranking privilegiado que tiene entre las preocupaciones de los españoles, que incluso ha llevado al Gobierno a anunciar la creación de la Empresa Estatal de la Vivienda, con aportación inicial de activos de la Sareb.
- c) Para conseguir lo expuesto en los dos puntos anteriores, será necesario reformular una nueva Ley de la Vivienda, así como una ley del Suelo que permita poner en el mercado más suelo y por ende con una bajada de precio.
- d) Las gestiones, permisos y planes urbanísticos se deben agilizar en cuanto a plazos y armonización de requisitos y requerimientos, tanto municipales, como autonómicos, pues ello debe contribuir a una reducción de plazos de ejecución de los proyectos y por tanto a reducción su coste.
- e) Mantenga la actividad promotora, con la finalización de los proyectos en curso, así como el inicio de nuevos proyectos, con una especial atención a la rentabilidad de los mismos (prestando así, especial atención, a la demanda, a su localización geográfica y a la tipología de productos demandados), a la minimización del riesgo y a la viabilidad de su comercialización, teniendo para ello presente la evolución de la demanda, los riesgos de incrementos de costes (mano de obra y suministros) derivados de la inflación y el escenario macro de la economía española, que son relevantes para el desarrollo de la actividad promotora.
- f) El cumplimiento en los próximos años de muchas normas Europeas relativas a ESG (sostenibilidad, descarbonizaciónetc.) que tiene un impacto en los costes de construcción y consecuentemente en el precio final del producto que va en contra de poder abaratar el precio de la vivienda.
- g) Sería necesario que se habiliten en el sistema financiero (privado o estatal) líneas para la compra de suelo, pues actualmente las entidades financieras entienden que debe ser financiado con fondos propios
- h) La financiación a compradores ha resurgido en el sistema financiero, las entidades siguen queriendo a clientes solventes, con hipotecas y mucha vinculación de productos, y eso ha hecho que la competencia entre ellos, ha favorecido al comprador de viviendas que puede conseguir una financiación con muy buenos tipos de interés y restos de condiciones contractuales muy ajustadas.
- i) 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,. Son muchos los aspectos e incertidumbres que afectan a este segmento de actividad, tales como 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, prorroga de las políticas antidesahucio, la limitación de los pisos de alquiler vacacional, o de corta duración..... etc. , normativas disparares entre las distintas Comunidades Autónomas.

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 des inflacionista que permita cambiar la política monetaria generando un mayor dinamismo inversor que provoque la recuperación de la actividad económica, del consumo, del empleo y de la capacidad del ahorro.

Ante todos estos riesgos e incertidumbres, el Grupo FCyC centrara su actividad en:

- a) Incrementar la actividad promotora, con la finalización de los proyectos en curso, así como el inicio de nuevos proyectos, con una especial atención a la rentabilidad de los mismos, la localización geográfica, la minimización del riesgo y a la viabilidad de su comercialización; teniendo para ello presente la evolución de la demanda, los riesgos de incrementos de costes (mano de obra y suministros) derivados de la inflación y el escenario macro de la economía española, y la previsible buena marcha del sector promotor, cuestiones que son relevantes para el desarrollo de nuestra actividad.
- b) Para dicho incremento de actividad promotora, es preciso ir adquiriendo suelo finalista y a medio plazo, para que nuestro actual banco de suelo pueda hacer posible atender a futuros desarrollos que demande el mercado.
- c) Hasta 2024, el desarrollo de proyectos en suelos con calificación protegida (VPP/VPPL) era difícil promover viviendas, pues la limitación del precio de venta, hacían inviables dichos suelos. Esta situación ha cambiado en 2024 en la Comunidad de Madrid con la actualización del precio del módulo, por lo que debemos tener presente este nuevo nicho de actividad.
- d) Un sector donde el Grupo FCyC está presente, es el del alquiler de Viviendas desarrolladas en suelo protegido, que conllevan un alquiler más bajo que el del mercado libre. Debemos seguir en esta línea e incluso transformando suelo terciario a viviendas en alquiler asequible. Todo ello dentro de la Comunidad de Madrid.
- e) En el segmento de los activos en alquiler terciario (oficinas, locales y centros comerciales) y tras los cambios que introdujo el Covid-19, y la evolución de los mercados, donde:
- Las rentas de activos de oficinas CBD y BD tienden a subidas moderadas y las ocupaciones estables.
 - Las oficinas de periferia siguen sufriendo en cuanto a rentas y ocupación.
 - Los centros comerciales prime se han dinamizado y han mejorado sus niveles de ocupación y renta por el incremento de consumo y por ende de la renta variable.

El Grupo FCyC, debe continuar en sus inversiones en capex y realizando actuaciones en la mayoría de los activos destinados al alquiler, para adecuarlos a las nuevas tendencias de digitalización, sostenibilidad y eficiencia de los mismos. También el Grupo, debe ser activo en las oportunidades de compra de activos que aporten buena rentabilidad, riesgo moderado y que mantengan su valor en el tiempo

Es de destacar en 2024, sobre todo a partir del segundo semestre el cambio de tendencia a la baja de las yields de los activos CBD, BD y centros comerciales prime que coincide con la bajada de tipos de interés, y que esperamos continua durante 2025, y que afecten positivamente al Grupo FCyC.

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

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

5. ACCIONES PROPIAS:

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

6. SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGOS

El Grupo FCyC está expuesto a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos, para ello se han analizado los procedimientos que dentro de su organización pueden dar origen a dichos riesgos, se cuantifican y se toman las medidas para que no se produzcan.

Los principales riesgos a reseñar son:

Riesgos financieros

El concepto de riesgo financiero hace referencia a la variación que por factores de mercados y otros, tienen los instrumentos financieros contratados por el Grupo y su repercusión en los estados financieros.

La filosofía de gestión de riesgos del Grupo FCyC es consistente con la estrategia de negocio, buscando en todo momento la máxima eficiencia y solvencia, para lo cual hay establecidos criterios estrictos de control y gestión de los riesgos financieros, consistentes en identificar, medir, analizar y controlar los riesgos incurridos por la operativa del Grupo, estando la política de riesgos correctamente integrada en la organización del mismo.

Dada la actividad del Grupo y las operaciones a través de las cuales ejecuta estas actividades, se encuentra actualmente expuesto a los siguientes riesgos financieros:

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 la dirección del Grupo analiza de forma periódica la exposición de sus saldos de clientes de arrendamiento al riesgo de mora, llevando a cabo las acciones necesarias para el cobro, y en su caso, registrando un deterioro.

El saldo de clientes impagados y de dudoso cobro ha ascendido al cierre del ejercicio a 1.399 miles de euros, frente a 2.841 miles de euros del cierre de 2023. El Grupo provisiona los riesgos derivado de la insolvencia de sus clientes una vez deducidas las garantías que posee. Al cierre del ejercicio, el importe de las provisiones por riesgos de insolvencia de clientes asciende a 844 miles de euros (2.118 miles de euros a cierre de 2023). (Nota 14.1)

Por tanto, 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 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.

La Dirección de la Sociedad Dominante sigue muy de cerca las tendencias de las curvas de tipo para los próximos años y no descarta la conveniencia de realizar nuevas coberturas de tipo de interés en un futuro.

Hasta el 27 de abril de 2024 una sociedad del Grupo ha mantenido contrato de derivados con 4 de las 5 entidades que componen el préstamo sindicado. El importe total cubierto era del 74% del saldo vivo del préstamo que al 31 de diciembre de 2023 ascendía a 324.213 miles de euros, en la fecha anteriormente indicada vencieron los contratos de derivados que no han sido renovados a lo largo del ejercicio 2024. El tipo de instrumento de cobertura era un IRS más una opción de floor del euribor al 0%.

Durante el ejercicio 2024, esta cobertura valorada a mercado ha supuesto un impacto positivo en pérdidas y ganancias de 3.412 miles de euros (8.413 miles de euros en 2023) y no hay efecto en el patrimonio neto a cierre del ejercicio pues la misma venció en abril de dicho ejercicio (2.488 miles de euros al cierre de 2023). (Nota 19)

El siguiente cuadro muestra la estructura de este riesgo financiero con entidades de crédito al cierre de los ejercicios 2024 y 2023, detallando el riesgo cubierto a tipo de interés fijo:

	Miles de Euros			
	2024	%	2023	%
Deuda a tipo de interés fijo	279.500	30%	642.213	58%
Deuda a tipo de interés variable	644.246	70%	458.025	42%
Total Deuda Financiera (*)	923.746	100%	1.100.238	100%

(*) Esta deuda financiera no incorpora intereses ni gastos de formalización

Como puede observarse al cierre de 2024 el grupo tenía el 30% de su deuda financiera a tipo fijo (279.500 miles de euros) pero no disponía de instrumentos de coberturas, mientras en 2023 el 58% de la deuda financiera estaba a tipo fijo, un 27% mediante un préstamo a tipo fijo (298.000 miles de euros) y un 31% mediante instrumentos de coberturas (344.213 miles de euros).

El análisis de sensibilidad en resultado y patrimonio frente a variaciones en el tipo de interés para el Grupo FCyC es el siguiente:

	Endeudamiento bruto		
	+25 pb	+50 pb	+100 pb
Impacto en resultados	1.596.579	3.193.157	6.386.315

Dado que los instrumentos de cobertura que tenía contratados el Grupo Realía relacionados con el préstamo sindicado han vencido durante el ejercicio 2024 el Grupo FCyC está expuesto en mayor medida a variaciones en los tipos de interés, no obstante esta exposición se encuentra mitigada por la previsión de tipos Euribor descendente para los próximos ejercicios y con la renovación del préstamo sindicado el 16 de enero de 2025, dado que se ha comprometido a firmar con aquellas entidades que así lo deseen, nuevos contratos de coberturas de tipo de interés a precios de mercado y que cubrirán hasta el vencimiento del préstamo un mínimo del 60% del saldo vivo del mismo

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 2024, la previsión de generación de flujos de caja para el ejercicio 2025 combinado con un fondo de maniobra positivo de 118.718 miles de euros, que ascendería a 532.964 miles de euros tras la novación en enero de 2025 del préstamo sindicado del Grupo Realía por 414.246 miles de euros donde se fija un nuevo vencimiento en octubre de 2029, todo ello 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 tipo de cambio

Una consecuencia del posicionamiento en los mercados internacionales del Grupo FCyC ha sido la exposición que surge de las posiciones netas de divisas contra el euro o de una moneda extranjera contra otra cuando la inversión y financiación de una actividad no puede realizarse en la misma divisa. Dada la escasa actividad internacional que el grupo tiene en mercados fuera de la zona euro, la exposición al riesgo de tipo de cambio es poco significativa.

Riesgo de solvencia

A 31 diciembre de 2024 el endeudamiento financiero neto con entidades de créditos y otros pasivos financieros con empresas del Grupo, más la valoración de los derivados del Grupo Realía ascendía a 795.772 miles de euros (1.039.722 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Miles de euros	2024	2023
Entidades de crédito y otros pasivos financieros		
Préstamos garantía hipotecaria	414.246	440.494
Sindicado	414.246	440.494
Préstamos bilaterales	509.500	659.744
Gastos formalización y ajustes valor NIIF 9	(2.149)	(6.606)
Intereses	4.214	6.581
Derivados	-	(5.252)
Endeudamiento financiero bruto (Nota 19)	925.811	1.094.961
Tesorería y equivalentes (Nota 15)	130.039	61.455
Endeudamiento financiero neto	795.772	1.033.506

Los ratios más representativos, a efectos de medir la solvencia, son los indicados a continuación:

Ratios endeudamiento	Consolidado
Endeudamiento financiero neto / GAV (Valor de liquidación) (LTV)	27,1 %
Ratio Cobertura	
EBITDA/Gasto financiero	3,4

El fondo de maniobra al cierre del ejercicio 2024 es positivo por importe de 118.718 miles de euros (309.269 miles de euros positivo en 2023).

Riesgo de concentración

Es el riesgo derivado de la concentración de operaciones de financiación bajo unas características comunes como:

- Fuentes de financiación: El Grupo Realía Business obtiene financiación principalmente de 7 Entidades Financieras, tanto nacionales como internacionales, las cuales actúan a través de un préstamo sindicado y préstamos bilaterales.
- Mercados / Geografía (doméstico, extranjero): El Grupo FCyC opera en mercados tanto nacionales e internacionales, estando el 100 % de la deuda concentrada en euros.
- Productos: Una diversidad de productos financieros son contratados por el Grupo FCyC, préstamos, créditos y operaciones sindicadas, entre otros.
- Divisa: El Grupo gestiona cuentas de resultados en distintas monedas. Las inversiones tienden a financiarse en la moneda local siempre y cuando esto sea posible en el país de origen.

Riesgos de mercado

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

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

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

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

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

7. POLÍTICA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

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

8. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 16 de enero 2025 la sociedad del Grupo, Realía Patrimonio S.L.U. ha formalizado la novación del préstamo sindicado cuyo vencimiento era el 27 de abril de 2025, por importe de 414.246 miles de euros prorrogando su vencimiento hasta el 26 de octubre de 2029, aplicando un nuevo diferencial de mercado.

La sociedad Realía Patrimonio, S.L.U. se ha comprometido a firmar con aquellas entidades que así lo deseen, nuevos contratos de coberturas de tipo de interés a precios de mercado que cubrirán hasta el vencimiento un mínimo del 60% del saldo vivo del mismo. Adicionalmente el Grupo mantiene las mismas garantías hipotecarias sobre inversiones inmobiliarias y sobre determinados terrenos clasificados en el epígrafe de existencias, así como prenda de los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento, contratos de seguros, préstamos intragrupo suscritos y dividendos recibidos por Realía Patrimonio, S.L.U. y prenda sobre determinado número de acciones de de Planigesa, S.A. y As Cancelas Siglo XXI, S.L.