Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente

FCYC, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

Building a better
working world

Ernst & Young, S.L.
Calle de Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid

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

Building a better working world

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de FCYC, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de FCYC, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

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

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

Domicilio Social: Calle Raimundo Fernández Villaverde, 65 28003 Madrid - Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 9.364 general, 8.1 30 de la sección 3ª del Libro de Sociedades, folio 68, hoja nº 87.899-1 Inscripción 1ª Madrid 9 de Marzo de 1.989 - A member firm of Ernst & Young Global Limited

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de Existencias

Descripción

La Sociedad cuenta al 31 de diciembre de 2022 con Existencias por valor de 392.719 miles de euros, que se corresponden, en su mayoría, con terrenos, promociones en curso y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria. Los desgloses correspondientes a los mencionados activos se encuentran en la Nota 8 de la memoria adjunta. Tal y como se describe en la Nota 4.c las existencias se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de urbanización, si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros derivados de su financiación durante la ejecución de las obras, o su importe recuperable, si éste fuera menor.

Durante el periodo finalizado al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad ha procedido a estimar el valor razonable de los principales activos que conforman su cartera inmobiliaria a través de terceros independientes. La determinación de este valor requiere la realización de estimaciones complejas que conllevan la aplicación de juicios en el establecimiento de las hipótesis consideradas por parte de los expertos independientes. El detalle de las diferentes metodologías y las principales hipótesis empleadas en las valoraciones se encuentra desglosado en la Nota 8 de la memoria adjunta.

El riesgo de que se produzca un incorrecto registro del precio de adquisición o coste de construcción de las existencias y sus correcciones valorativas, así como la relevancia de los importes involucrados y por la alta sensibilidad que presentan los análisis realizados con respecto a los cambios en las hipótesis clave consideradas en las valoraciones como, por ejemplo, los ingresos, costes de construcción, beneficio promotor, tasas de descuento, periodos de desarrollo y venta, etc., nos han hecho considerar esta área como un aspecto más relevante de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

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

- La revisión de escrituras de compraventa, así como el análisis mediante muestreo de costes activados durante el ejercicio dentro del epígrafe de existencias.
- La revisión, de una muestra de las existencias, del modelo de valoración utilizado por los expertos independientes cubriendo el análisis matemático del modelo, así como el análisis de los flujos de caja proyectados y la revisión de las tasas de descuento.
- Revisión de los desgloses incluidos en la memoria requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable.

Valoración de participaciones con empresas de grupo y asociadas

Descripción

Tal y como se indica en la Nota 6 de la memoria adjunta, al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad tiene registrado en el epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo", instrumentos de patrimonio por importe de 601.065 miles de euros.

La Sociedad, al menos al cierre del ejercicio, evalúa si existen indicios de deterioro en dichas participaciones, y en su caso estima el valor recuperable de los mismos. Para determinar el valor recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera), netas de su impacto impositivo. Para estimar dichas plusvalías tácitas, la Sociedad utiliza valoraciones realizadas por expertos independientes sobre los activos inmobiliarios que posee cada una de las sociedades del grupo, multigrupo y asociadas, y las compara con el valor neto contable de dichos activos. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se contabiliza en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El elevado riesgo de que algunos de estos activos presenten deterioro, así como la relevancia de los importes involucrados, nos han hecho considerar la valoración de las inversiones en empresas del grupo y asociadas como un aspecto más relevante de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

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

- Entendimiento del proceso establecido por la Dirección de la Sociedad para la valoración de participaciones, incluyendo la evaluación del diseño e implementación de los controles relevantes.
- La revisión del análisis realizado por la Dirección de la Sociedad para la identificación de indicios de deterioro de las participaciones en empresas del grupo y asociadas, y del cálculo de su valor recuperable, en los casos que proceda.
- La revisión del patrimonio neto de las sociedades participadas y el análisis de las plusvalías tácitas utilizadas por la Sociedad, para valorar la necesidad de dotar la oportuna corrección valorativa por deterioro.
- Revisión de los desgloses incluidos en la memoria requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

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

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

Los Administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2.a de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los Administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los Administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los Administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

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

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/23/05099 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

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

Fernando González Cuervo
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº 21268)

03 de mayo de 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited

FCYC, S.A.

Cuentas Anuales del ejercicio

terminado el 31 de diciembre de 2022

e Informe de Gestión

FCYC, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(en euros)

ACTIVO	Notas Memoria	31/12/2022	31/12/2021
ACTIVO NO CORRIENTE		**740.618.513**	**590.338.714**
Inmovilizado intangible		**2.017**	**-**
Inmovilizado material	Nota 5	**289.495**	**293.342**
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo		**601.065.133**	**582.335.527**
Instrumentos de patrimonio	Notas 6	601.065.133	582.335.527
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 7	**133.642.759**	**159.739**
Activos por impuesto diferido	Nota 14.d)	**5.619.109**	**7.550.106**
ACTIVO CORRIENTE		**432.193.071**	**444.374.830**
Existencias	Nota 8	**392.718.582**	**413.550.313**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 9	**470.143**	**164.757**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		99.096	112.645
Clientes, empresas del Grupo y asociadas	Nota 17.b)	211.145	-
Deudores varios		90.455	38.643
Otros créditos con las Administraciones Publicas	Nota 14	69.447	13.469
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Nota 17.b)	**28.995.955**	**23.126.109**
Inversiones financieras a corto plazo		**33.119**	**30.363**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 10	**9.975.272**	**7.503.288**
TOTAL ACTIVO		**1.172.811.584**	**1.034.713.544**

Las Notas 1 a 21 y el Anexo I descritos en la memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2022.

FCYC, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas Memoria	31/12/2022	31/12/2021
FONDOS PROPIOS	Nota 11	**980.437.832**	**946.955.910**
Capital suscrito		**55.744.991**	**55.744.991**
Prima de emisión		**778.070.315**	**778.070.315**
Reservas		**113.140.604**	**111.019.725**
Reserva legal		2.901.762	780.883
Reservas voluntarias		11.324.849	11.324.849
Aportaciones de socios		98.913.993	98.913.993
Resultados negativos de ejercicios anteriores		**-**	**(14.963.933)**
Resultado del ejercicio		**29.223.463**	**17.084.812**
Ajustes por cambio de valor		**4.258.459**	-
Activos financieros a valor razonable con cargo a reservas		4.258.459	-
PASIVO NO CORRIENTE		**9.642.700**	**9.652.997**
Provisiones a largo plazo	Nota 12.a)	**9.560.086**	**9.572.086**
Deudas a largo plazo		**82.614**	**80.911**
PASIVO CORRIENTE		**182.731.052**	**78.104.637**
Provisiones a corto plazo	Nota 12.b)	**1.916.948**	**1.263.637**
Deudas a corto plazo		**30.622**	**29.285**
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Nota 17.b)	**140.182.814**	**33.352.356**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**40.600.668**	**43.459.359**
Proveedores		1.916.664	5.949.707
Proveedores, empresas Grupo y asociadas	Nota 17	6.656.213	7.913.526
Acreedores		2.533.982	2.802.425
Personal		64.055	89.800
Otras deudas con las Administraciones Publicas	Nota 14	6.033.724	5.536.900
Anticipo de clientes	Nota 9	23.396.030	21.167.001
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**1.172.811.584**	**1.034.713.544**

Las Notas 1 a 21 y el Anexo I descritos en la memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2022.

FCYC, S.A.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022 (en euros)

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	Notas Memoria	2022	2021
1- Importe Neto de la Cifra de Negocios	Nota 15 a)	120.883.807	102.299.793
2- Variación existencias de productos terminados y en curso	Nota 8	9.607.399	5.710.546
4- Aprovisionamientos	Nota 15 c)	(79.689.665)	(75.518.103)
5- Otros Ingresos de Explotación	Nota 15 b)	1.773.541	35.527
6- Gastos de Personal	Nota 15 d)	(1.438.236)	(1.227.953)
7- Otros gastos de Explotación	Nota 15 e)	(16.677.142)	(9.606.828)
8- Amortización de inmovilizado	Nota 5	(6.049)	(5.417)
10- Exceso de Provisiones	Nota 12	-	1.500.000
A) RESULTADO DE EXPLOTACION		**34.453.655**	**23.187.565**
12-Ingresos Financieros		1.130	154.298
13- Gastos Financieros	Nota 17.a)	(1.548.224)	(137.721)
B) RESULTADOS FINANCIEROS		**(1.547.094)**	**16.577**
C) RESULTADO ANTES IMPUESTOS (A+B)		**32.906.561**	**23.204.142**
Impuesto sobre Beneficios	Nota 14 c)	(3.683.098)	(6.119.330)
RESULTADO EJERCICIO		**29.223.463**	**17.084.812**

Las Notas 1 a 21 y el Anexo I descritos en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2022.

FCYC, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS DEL EJERCICIO 2022 (en euros)

	Euros	
	31/12/2022	**31/12/2021**
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	29.223.463	17.084.812
B) INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	-
C) TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)	**29.223.463**	**17.084.812**

Las Notas 1 a 21 y el Anexo I descritos en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2022.

FCYC, S.A.

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2022 (en euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados negativos ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
Saldo al 31 de diciembre de 2020	**44.613.443**	**576.506.328**	**111.019.724**	**(1.493.392)**	**(13.470.541)**	**-**	**717.175.562**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	17.084.812	-	17.084.812
Distribución resultado 2020	-	-	-	-	-	-	-
Ampliación de capital (Nota 10.a)	11.131.548	201.563.987	-	-	-	-	212.695.535
Otras operaciones con socios	-	-	-	(13.470.541)	13.470.541	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	**55.744.991**	**778.070.315**	**111.019.724**	**(14.963.933)**	**17.084.812**	**-**	**946.955.909**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	29.223.463	4.258.459	33.481.922
Distribución resultado 2021	-	-	2.120.879	14.963.933	(17.084.812)	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	**55.744.991**	**778.070.315**	**113.140.604**	**-**	**29.223.463**	**4.258.459**	**980.437.832**

Las Notas 1 a 21 y el Anexo I descritos en la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2022.

FCYC, S.A.

ESTADO FLUJOS EFECTIVO A 31 DE DICIEMBRE DE 2022

	2022	2021
A) Flujos de efectivo de las activ. de explotación	**49.384.191**	**89.064.766**
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	**32.906.561**	**23.204.142**
2. Ajustes del resultado	**(7.818.279)**	**(2.811.642)**
a) Amortización del inmovilizado (+) (Nota 5)	6.049	5.417
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-) (Nota 8)	(10.012.731)	(407.075)
c) Variación de provisiones (+/-) (Nota 12)	641.310	(2.393.407)
g) Ingresos financieros (-)	(1.131)	(154.298)
h) Gastos financieros (+)	1.548.224	137.721
3. Cambios en el capital corriente	**27.699.805**	**72.414.019**
a) Existencias (+/-) (Nota 8)	30.844.462	28.427.142
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-) (Nota 9)	(287.136)	27.411.848
c) Otros activos corrientes (+/-)	-	(1.380.542)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	(2.857.521)	17.964.340
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	-	(8.770)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	**(3.403.896)**	**(3.741.753)**
a) Pagos de intereses (-)	(1.444.498)	-
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-) (Nota 14)	(1.959.398)	(3.741.753)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIV. DE INVERSION	**(153.886.730)**	**(284.432.549)**
6. Pagos por inversiones (-)	**(280.315.636)**	**(323.881.246)**
a) Empresas del grupo y asociadas (Nota 6)	(150.122.226)	(323.867.724)
b) Inmovilizado intangible (Nota 5)	(2.200)	-
c) Inmovilizado material (Nota 5)	(1.604)	(7.136)
e) Otros activos financieros (Nota 6)	(130.189.606)	(6.385)
7. Cobros por desinversiones (+)	**126.428.906**	**39.448.697**
a) Empresas del grupo y asociadas (Nota 6)	125.466.617	39.385.759
e) Otros activos financieros	962.289	62.938
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIV. DE FINANCIACIÓN	**106.974.524**	**200.873.155**
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	**-**	**212.695.535**
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	-	212.695.535
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	**106.974.524**	**(11.822.380)**
a) Emisión	500.333.381	413.033.304
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+) (Nota 6)	500.326.721	413.023.095
4. Otras deudas (+)	6.660	10.209
b) Devolución y amortización de	(393.358.857)	(424.855.685)
3) Deudas con empresas del grupo y asociadas (-) (Nota 6)	(393.353.900)	(424.851.756)
4) Otras deudas (-)	(4.957)	(3.929)
E) AUM/DISMIN NETA DEL EFECT O EQUIV. (+/-5+/-8+/-12+/-D)	**2.471.984**	**5.505.372**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	7.503.288	1.997.916
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9.975.272	7.503.288

Las Notas 1 a 21 y el Anexo I descritos en la memoria adjunta forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2022.

FCYC, S.A.

Memoria correspondiente al
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

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

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

La Sociedad está integrada en el Grupo Fomento de Construcciones y Contratas (en adelante, Grupo FCC), cuya sociedad dominante es Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. con domicilio social en Barcelona, calle Balmes 36, siendo esta sociedad la que formula cuentas anuales consolidadas, las cuales se depositan en el

Registro Mercantil de Barcelona. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo FCC del ejercicio 2022 fueron formuladas por los Administradores de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. en la reunión celebrada el 23 de febrero de 2023.

1.1. OPERACIONES SOCIETARIAS DEL EJERCICIO 2022 y 2021

Ampliación de capital

Con fecha 28 de octubre de 2021, el Socio Único, Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., aprobó un aumento del capital social de la Sociedad por importe de 11.131.548 euros mediante la emisión de 11.131.548 participaciones sociales de un euro de valor nominal. Estas nuevas participaciones se emiten con una prima de emisión total por importe de 201.563.987,12 euros. Esta ampliación de capital fue íntegramente suscrita por Soinmob Inmobiliaria Española, S.A.U. mediante la aportación no dineraria consistente en 13.263.153 participaciones sociales de Jezzine Uno, S.L.U., lo que representa una participación del 100% sobre el capital social de dicha sociedad (Nota 6).

Dado que Jezzine Uno, S.L.U. es una sociedad controlada por el mismo accionista que controla el Grupo FCC al que pertenece la Sociedad, esta operación se encuentra dentro del alcance de la Norma de Registro y Valoración 21 del Plan General Contable y resto de normativa de desarrollo. Por tanto, de acuerdo con la normativa contable en vigor, la inversión aportada ha sido valorada en 212.695.535,12 euros.

Transformación de la sociedad

Con fecha 5 de abril de 2022, FCYC, S.L. se transformó en FCyC S.A. tras el acuerdo adoptado en Junta General celebrada el 24 de marzo de 2022 con carácter universal, una vez que se habían constatado que se cumplían todos los requisitos legales y formales previstos para la transformación de las sociedades mercantiles.

2. BASES DE PRESENTACION

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus adaptaciones sectoriales, así como las modificaciones a éste introducidas por el Real Decreto 1159/2010, el Real Decreto 602/2016 y el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y sus normas de desarrollo.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

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

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales han sido elaboradas a partir de los registros contables de la Sociedad y de las uniones temporales de empresas en las que ésta participa y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad el 31 de marzo de 2023, se someterán a la aprobación de la Junta General de Socios, estimándose que serán

aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2021 fueron aprobadas por el Socio Único el 21 de junio de 2022.

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

c) Principios contables no obligatorios

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, las cuentas anuales de la Sociedad han sido formuladas por el Consejo de Administración teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dicho balance, no existiendo ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

d) Comparación de la información

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2022 y 2021 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

e) Agrupación de partidas

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

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

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

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2022, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

g) Cambios en los criterios contables y corrección de errores

Durante el ejercicio 2022 no se han producido cambios de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2021. Asimismo, no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en el ejercicio 2021.

3. DISTRIBUCION DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022 formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de los socios es la siguiente:

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

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

a) Inmovilizado material

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

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

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

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

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

b) Instrumentos financieros

Activos financieros

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

- Activos financieros a coste amortizado. Con carácter general se incluyen en esta categoría:

• Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad con cobro aplazado.

• Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad.

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

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

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

- Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto: se incluyen inversiones en instrumentos de patrimonio, siempre que no se mantengan para negociar, ni deban valorarse al coste.

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

La valoración posterior es a valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

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

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

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

Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros que posee la Sociedad se clasifican en la categoría de pasivos financieros a coste amortizado.

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

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

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

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

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

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

Instrumentos de patrimonio

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

c) Existencias

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

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

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

El coste de los terrenos y solares de las obras en curso y de las promociones terminadas se reduce, en su caso, a su valor neto de realización registrando la pérdida por deterioro correspondiente de acuerdo con tasaciones realizadas por terceros independientes. En la Nota 7 se citan los principales métodos utilizados por estos expertos para determinar el valor razonable.

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

d) Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

La Sociedad realiza tributación consolidada en el Impuesto sobre Sociedades en el Grupo 18/89, cuya matriz es Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. El importe a liquidar o a cobrar como consecuencia del Impuesto de Sociedades se registra, por tanto, como una deuda o un crédito con Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.

e) Anticipos de clientes

En esta partida se recogen las entregas de clientes, en concepto de “a cuenta”, recibidas por contratos firmes de venta con anterioridad a la contabilización de las ventas de los inmuebles. Al cierre del ejercicio 2022 la Sociedad tiene registrado un importe de 23.396.030 euros por este concepto (21.167.001 euros al cierre del ejercicio 2021) (véase Nota 8).

f) Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

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

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

g) Provisiones y contingencias

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

a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales adjuntas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen

en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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

h) Uniones Temporales de Empresas

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

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

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

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

	31/12/22	**31/12/21**
Importe neto de la cifra de negocios	1.085.036	260.488
Beneficio de explotación	(1.003.286)	(380.623)
Activos corrientes	9.404.411	10.473.944
Pasivos corrientes	86.757	120.069

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

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

i) Operaciones con partes vinculadas

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

j) Clasificación de saldos entre corriente y no corriente

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que, con carácter general, se considera de un año; también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y, en general, todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

5. INMOVILIZADO MATERIAL

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

Ejercicio 2022

	Euros			
	31/12/2021	**Altas**	**Bajas**	**31/12/2022**
Coste:				
Terrenos y construcciones	340.761	-	-	340.761
Otro inmovilizado material	31.704	2.017	-	33.721
	372.465	**2.017**	**-**	**374.482**
Amortización acumulada:				
Construcciones	(50.963)	-	-	(50.963)
Otro inmovilizado material	(13.972)	(5.865)	-	(19.837)
	(64.935)	**(5.865)**	**-**	**(70.800)**
Deterioro de construcciones	(14.187)	**-**	-	(14.187)
	(14.187)	**-**	**-**	**(14.187)**
Neto	**293.343**	**(3.848)**	**-**	**289.495**

Ejercicio 2021

	Euros			
	31/12/2020	**Altas**	**Bajas**	**31/12/2021**
Coste:				
Terrenos y construcciones	340.761	-	-	340.761
Otro inmovilizado material	29.657	2.047	-	31.704
	370.418	**2.047**	**-**	**372.465**
Amortización acumulada:				
Construcciones	(50.963)	-	-	(50.963)
Otro inmovilizado material	(8.555)	(5.417)	-	(13.972)
	(59.518)	**(5.417)**	**-**	**(64.935)**
Deterioro de construcciones	(14.187)	**-**	-	(14.187)
	(14.187)	**-**	**-**	**(14.187)**
Neto	**296.713**	**(3.371)**	**-**	**293.342**

La Sociedad posee inmuebles, cuyo valor neto contable separando la construcción del terreno, al cierre de 2022 y 2021, es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2022	**31/12/2021**
Terrenos	275.611	275.611
Total	**275.611**	**275.611**

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

	Euros	
	31/12/2022	**31/12/2021**
Construcciones	50.963	50.963
Total	**50.963**	**50.963**

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. El Consejo de Administración de la Sociedad estima que la cobertura existente al 31 de diciembre de 2022 es suficiente.

No existen elementos del inmovilizado ubicados fuera de España y, asimismo, la Sociedad no mantiene compromisos de compra de elementos de inmovilizado material.

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 no existen activos relevantes procedentes de los contratos explotados de forma conjunta a través de uniones temporales de empresas.

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

El detalle de este epígrafe al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2022	**31/12/2021**
Participaciones en empresas del Grupo y asociadas	615.072.133	596.342.527
Deterioro de valor de participaciones en empresas Grupo y asociadas	(14.007.000)	(14.007.000)
Total instrumentos de patrimonio	**601.065.133**	**582.335.527**

Asimismo, los movimientos registrados en el epígrafe durante 2022 y 2021 son los siguientes:

Ejercicio 2022

	31/12/2021	**Aportación no dineraria (Nota 1.1)**	**Adquisición**	**31/12/2022**
Participaciones en empresas Grupo y asociadas	596.342.527	-	18.729.606	615.072.133
Deterioro de valor de participaciones empresas Grupo y asociadas	(14.007.000)	-	-	(14.007.000)
Total Instrumentos de Patrimonio	**582.335.527**	**-**	**18.729.606**	**601.065.133**

Ejercicio 2021

	31/12/2020	Aportación no dineraria (Nota 1.1)	Adquisición	31/12/2021
Participaciones en empresas Grupo y asociadas	298.338.171	212.695.535	85.308.823	596.342.527
Deterioro de valor de participaciones empresas Grupo y asociadas	(14.007.000)	-	-	(14.007.000)
Total Instrumentos de Patrimonio	**284.331.171**	**212.695.535**	**85.308.823**	**582.335.527**

El importe recogido en 2022 como adquisición corresponde a las acciones de Realia que FCyC ha ido comprando a lo largo de este ejercicio. En total se han adquirido durante el ejercicio 20.775.865 acciones, alcanzando una participación final en la sociedad del 52,67 %.

Participaciones en empresas del Grupo y asociadas

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

31 de diciembre de 2022			Euros						
							Valor en libros		
Denominación	Actividad	Porcentaje de participación	Capital	Resultado	Resto de patrimonio	Total patrimonio	Coste	Deterioro ejercicio	Deterioro acumulado
Vela Borovika koncernn, d.o.o*	Promoción inmobiliaria	100%	2.654	-	(961.112)	(958.458)	14.007.000	-	(14.007.000)
Costa Verde Habitat, S.L.U.*	Promoción inmobiliaria	100%	14.000.000	(2.853.084)	(5.736.738)	5.410.178	4.768.400	-	-
Las Palmeras de Garrucha, S.L.*	Promoción inmobiliaria	20%	2.825.000	(74.698)	2.025.686	4.775.988	865.000	-	-
MDM Teide, S.A. *	Promoción inmobiliaria	50%	937.551	-	(572.987)	364.564	298.230	-	-
Teide MDM Quadrat, S.A. *	Promoción inmobiliaria	50%	468.780	-	(404.467)	64.313	199.950	-	-
Realia Bussines	Promoción inmobiliaria	53%	196.864.000	61.471.860	994.622.247	1.252.958.107	382.238.017	-	-
Jezzine Uno SL	Arrendamiento Inmuebles	100%	13.263.000	19.915.000	21.553.000	54.731.000	212.695.535	-	-
FCC RE UK *	Promoción inmobiliaria	100%	1	-	-	-	1	-	-
Total			**228.360.985**	**78.459.078**	**1.010.525.629**	**9.656.584**	**615.072.133**	-	**(14.007.000)**

31 de diciembre de 2021			Euros						
							Valor en libros		
Denominación	Actividad	Porcentaje de participación	Capital	Resultado	Resto de patrimonio	Total patrimonio	Coste	Deterioro ejercicio	Deterioro acumulado
Vela Borovika koncernn, d.o.o*	Promoción inmobiliaria	100%	2.660	-	(963.358)	(960.698)	14.007.000	-	(14.007.000)
Costa Verde Habitat, S.L.U.*	Promoción inmobiliaria	100%	14.000.000	(316.775)	(5.419.964)	8.263.261	4.768.400	-	-
Las Palmeras de Garrucha, S.L.*	Promoción inmobiliaria	20%	2.825.000	(11.413)	2.037.099	4.850.686	865.000	-	-
MDM Teide, S.A. *	Promoción inmobiliaria	50%	882.891	(3.765)	(535.817)	343.309	298.230	-	-
Teide MDM Quadrat, S.A. *	Promoción inmobiliaria	50%	441.450	(67.392)	(313.496)	60.563	199.950	-	-
Realia Bussines, S.A.	Promoción inmobiliaria	51%	196.864.000	20.643.328	963.334.329	1.180.841.657	363.508.412	-	-
Jezzine Uno, S.L.	Arrendamiento Inmuebles	100%	13.263.000	3.024.000	18.529.000	34.816.000	212.695.535		
Total			**228.279.001**	**23.267.983**	**976.667.794**	**12.557.121**	**596.342.527**	-	**(14.007.000)**

Para aquellas sociedades dependientes cuyo patrimonio neto es inferior al valor neto contable de la inversión, se ha comprobado que el Patrimonio Neto corregido por los ajustes por cambios de valor y por las plusvalías tácitas existentes es superior al valor contable a 31 de diciembre de 2022 y 2021.

7. INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO

El importe de este concepto es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2022	**31/12/2021**
Inversiones financieras a largo plazo	133.642.759	159.739
Total instrumentos de patrimonio	**133.642.759**	**159.739**

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

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

Posteriormente, FCyC ha acudido a Bolsa para seguir comprando acciones de esta sociedad y su valor está representado de acuerdo con la cotización oficial de las acciones a 31 de diciembre de 2022. Esto ha supuesto un incremento de su valor razonable de 4.258.459 euros, que ha sido contabilizado como incremento de los fondos propios (Nota 11).

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

8. EXISTENCIAS

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

	Euros	
	31/12/2022	**31/12/2021**
Terrenos y solares	367.260.609	406.237.913
Promociones en curso	117.337.721	120.902.625
Inmuebles terminados	39.838.772	29.753.091
Otros Productos terminados	232.706	-
Anticipos a proveedores	1.717.363	338.004
Deterioros	(133.668.589)	(143.681.321)
Total	**392.718.582**	**413.550.312**

Del total anterior, 8.041.655 euros (9.966.051 euros en 2021) corresponden a existencias procedentes de Uniones Temporales de Empresas en las que participa la Sociedad.

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

Ejercicio 2022

	Euros					
	31/12/2021	**Altas**	**Bajas**	**Otros**	**Traspasos**	**31/12/2022**
Terrenos y solares	406.237.913	7.059.784	(17.252.158)	-	(28.784.930)	367.260.609
Promociones en curso	120.902.625	52.418.031	-	-	(55.982.935)	117.337.721
Inmuebles terminados	29.753.091	-	(74.682.185)	-	84.767.865	39.838.772
Total	**556.893.629**	**59.477.815**	**(91.934.343)**	**-**	**-**	**524.437.101**

En relación con las adiciones por importe de 59.477.815 euros, los principales movimientos son los siguientes:

- Promociones en curso: Trabajos de ejecución de obra en promociones en curso, fundamentalmente subcontratados a FCC Construcción, S.A. (Nota 16.a).
- Terrenos y solares: Adquisiciones de suelos en Tres Cantos

En relación con las bajas por importe de 91.934.343 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 San Joan Despí (Barcelona), Tres Cantos, Getafe, Arroyo Fresno (Madrid), Sevilla y Vitoria.

No existen gastos financieros capitalizados en estos conceptos, durante los ejercicios 2022 y 2021.

Ejercicio 2021

	Euros					
	31/12/2020	**Altas**	**Bajas**	**Otros**	**Traspasos**	**31/12/2021**
Terrenos y Solares	438.348.728	6.882.532	(24.136.905)	228.541	(15.084.983)	406.237.913
Promociones en curso	106.219.481	43.164.537	(2.889.677)	-	(25.591.716)	120.902.625
Inmuebles terminados	40.701.217	-	(51.332.268)	(292.557)	40.676.699	29.753.091
Total	**585.269.426**	**50.047.069**	**(78.358.849)**	**(64.016)**	**-**	**556.893.630**

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

	31/12/2022			
Comunidad Autónoma	**Terrenos y Solares**	**Promociones en curso**	**Inmuebles terminados**	**Total**
Madrid	230.704.769	30.155.674	25.212.326	286.072.769
Andalucía	20.040.829	-	5.769.185	25.810.014
Cataluña	81.038.265	83.534.054	600.041	165.172.360
País Vasco	1.523.303	-	6.888.016	8.411.319
Cantabria	8.105.563	-	-	8.105.563
Canarias	172.971	-	-	172.971
Castilla La Mancha	10.582.873	-	-	10.582.873
Castilla León	6.890.334	3.647.992	1.369.203	11.907.529
Com. Valenciana	5.638.016	-	-	5.638.016
Resto	2.563.686	-	-	2.563.686
Total	**367.260.608**	**117.337.720**	**39.838.772**	**524.437.101**

	31/12/2021			
Comunidad Autónoma	**Terrenos y Solares**	**Promociones en curso**	**Inmuebles terminados**	**Total**
Madrid	269.367.933	42.334.262	374.518	312.076.713
Andalucía	19.800.361	-	7.865.563	27.665.924
Cataluña	81.038.265	74.920.370	11.331.710	167.290.345
País Vasco	1.523.303	-	8.812.098	10.335.401
Cantabria	8.105.563	-	-	8.105.563
Canarias	727.578	-	-	727.578
Castilla La Mancha	10.582.873	-	-	10.582.873
Castilla León	6.890.334	3.647.992	1.369.203	11.907.529
Com. Valenciana	5.638.016	-	-	5.638.016
Resto	2.563.686	-	-	2.563.686
Total	**406.237.913**	**120.902.624**	**29.753.092**	**556.893.630**

No existen existencias inmobiliarias ubicadas fuera de España al 31 de diciembre de 2022.

Ninguno de los terrenos tiene préstamos hipotecarios asociados.

Deterioros

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

	Euros				
	31/12/2021	**Dotaciones (Nota 14.c)**	**Aplicaciones**	**Otros**	**31/12/2022**
Deterioro Terrenos y Solares	77.999.144	484.723	(7.643.539)	-	70.840.328
Deterioro promociones en curso	56.593.451	-	(327.336)	-	56.266.115
Deterioro inmuebles terminados	9.088.726	1.686.757	(4.213.336)	-	6.562.147
Total	**143.681.321**	**2.171.480**	**(12.184.211)**	**-**	**133.668.590**

	Euros				
	31/12/2020	**Dotaciones (Nota 14.c)**	**Aplicaciones**	**Otros**	**31/12/2021**
Deterioro Terrenos y Solares	76.430.690	3.665.609	(1.804.598)	(292.557)	77.999.144
Deterioro promociones en curso	56.593.451	-	-	-	56.593.451
Deterioro inmuebles terminados	11.064.254	-	(1.975.528)	-	9.088.726
Total	**144.088.395**	**3.665.609**	**(3.780.126)**	**(292.557)**	**143.681.321**

Durante el periodo finalizado al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad ha procedido a estimar el valor razonable de los principales activos que conforman su cartera inmobiliaria a través de terceros independientes (GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A y SAVILLS). Las valoraciones han sido realizadas siguiendo los criterios RISC (Royal Institution of Chartered Surveyors). Se han aplicado los métodos Residual Dinámico, de comparación y de descuento de flujos de caja como la mejor aproximación al valor. Estos valores razonables son extremadamente sensibles a situaciones de estrés o necesidades de hacer líquido el activo en un plazo menor al de la tasación. Como resultado del análisis realizado, se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar un deterioro neto adicional sobre las existencias por valor de 2.171.480 euros (3.665.609 euros en 2021), el cual ha quedado registrado con cargo al epígrafe "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 14.c). Al mismo tiempo, se han revertido deterioros en 2022 por importe de 12.184.211 euros.

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

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

Al cierre del ejercicio 2022 existen compromisos de venta por importe de 78.630.000 euros, habiéndose recibido anticipos por importe de 23.396.030 euros (véase Nota 8), que se encuentran registrados en el epígrafe "Anticipos de clientes" del balance adjunto.

9. DEUDORES COMERCIALES Y CUENTAS A COBRAR

El detalle del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:	Euros	
	31/12/2022	**31/12/2021**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	99.096	112.645
Clientes, empresas del Grupo y asociadas (Nota 17.b)	211.145	-
Deudores varios	90.455	38.643
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 14)	69.447	13.469
Total deudores comerciales	**470.143**	**164.757**
Anticipo de clientes	(23.396.030)	(21.167.001)
Total saldo neto deudores comerciales	**(22.930.331)**	**(21.006.234)**

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

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

	Euros	
	31/12/2022	**31/12/2021**
Tesorería	9.975.272	7.503.288
Total	**9.975.272**	**7.503.288**

El saldo recogido en tesorería corresponde a saldos en cuenta corriente al 31 de diciembre de 2022 que, en general, no tienen restricciones en cuanto a su disponibilidad, exceptuando cuentas bancarias vinculadas a promociones de viviendas en Tres Cantos (Madrid), en Sant Joan Despí (Barcelona), en Arroyo Fresno (Madrid) y en Getafe, que están en curso de edificación o recién finalizadas. Se trata de cuentas donde se recogen las cantidades totales entregadas por los compradores, a cuenta de la futura compra de viviendas (Nota 8). Los importes entregados por los compradores se garantizan, en cumplimiento de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, modificada por la Ley 20/2015, de 14 de julio, haciéndoseles entrega de un aval o seguro por esas cantidades depositas. El dinero de esas cuentas sólo puede ser utilizado para efectuar pagos directamente relacionados con la promoción y han de ser autorizados por la compañía aseguradora o emisora del aval. El saldo de estas cuentas asciende a 6.117.401 euros al 31 de diciembre de 2022 (6.166.918 euros al 31 de diciembre de 2021).

Por su parte, el saldo registrado en el epígrafe correspondiente a las Uniones Temporales de Empresas asciende a 1.381.528 euros al 31 de diciembre de 2022 (499.877 euros al 31 de diciembre de 2021).

11. PATRIMONIO NETO

a) Capital social

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

La Sociedad declaró su condición de unipersonalidad con fecha 20 de diciembre de 2019, quedando inscrita en el Registro Mercantil el 3 de febrero de 2020. Así mismo, la Sociedad no mantiene contratos con su Socio Único adicionales a los desglosados en la Nota 16. Posteriormente, con fecha diciembre de 2021 procedió a elevar a público la pérdida de condición de unipersonalidad.

Con fecha 28 de octubre de 2021, el Socio Único en dicha fecha, Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., aprobó un aumento del capital social de la Sociedad por importe de 11.131.548 euros mediante la emisión de 11.131.548 participaciones sociales de un euro de valor nominal. Estas nuevas participaciones se emiten con una prima de emisión de importe 201.563.987,12 euros. Esta ampliación de capital fue íntegramente suscrita por Soinmob Inmobiliaria Española, S.A.U. a través de la aportación no dineraria ya detallada en la Nota 1.

b) Prima de asunción

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

c) Reserva legal

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

Al 31 de diciembre de 2022, la reserva legal no se encuentra íntegramente constituida.

d) Ajustes por cambio de valor

Esta partida recoge con cargo a fondos propios, la diferencia resultante entre el importe efectivamente pagado por los títulos de Metrovacesa adquiridos por FCYC, S.A., y su valor real determinado por la cotización final de los mismos a 31 de diciembre de 2022 (Nota 7).

12. PROVISIONES A LARGO Y CORTO PLAZO

a) Provisiones a largo plazo

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

Ejercicio 2022

Provisiones a largo plazo	Euros			
	31/12/2021	Reversiones	Aplicaciones	31/12/2022
Riesgos y gastos	9.572.086	-	(12.000)	9.560.086
Total provisiones a largo plazo	**9.572.086**	**-**	**(12.000)**	**9.560.086**

Ejercicio 2021

Provisiones a largo plazo	Euros			
	31/12/2020	Reversiones	Aplicaciones	31/12/2021
Riesgos y gastos	9.968.868	(1.874.537)	1.477.756	9.572.086
Total provisiones a largo plazo	**9.968.868**	**(1.874.537)**	**1.477.756**	**9.572.086**

Las reversiones de 2021 por importe de 1.874.537 euros han sido registradas con abono al epígrafe “Exceso de provisiones” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta para cubrir los riesgos para los que fueron dotadas.

Las provisiones a largo plazo recogen principalmente los riesgos que podrían acaecer en las obras y mejoras que el Ayuntamiento de Tres Cantos podría solicitar a FCyC, derivadas del proceso de urbanización de Nuevo Tres Cantos.

b) Provisiones a corto plazo

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

Ejercicio 2022

Provisiones a corto plazo	Euros			
	31/12/2021	Dotaciones (Nota 14.e)	Reversiones (Nota 14.e)	31/12/2022
Provisión para repasos de viviendas entregadas	1.263.637	1.190.997	(537.687)	1.916.948
Total provisiones a corto plazo	**1.263.637**	**1.171.748**	**(518.437)**	**1.916.948**

Ejercicio 2021

Provisiones a corto plazo	Euros			
	31/12/2020	Dotaciones (Nota 14.e)	Reversiones (Nota 14.e)	31/12/2021
Provisión para repasos de viviendas entregadas	1.432.507	2.591.205	(2.760.075)	1.263.637
Total provisiones a corto plazo	**1.432.507**	**2.591.205**	**(2.760.075)**	**1.263.637**

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

13. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

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

	TOTAL (incluyendo cuentas con empresas del grupo)	Excluyendo cuentas con empresas del grupo
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	34,15	54,48
Ratio de operaciones pagadas (dato calculado)	33,78	55,13
Ratio de operaciones pendientes de pago (dato calculado)	43,14	45,33
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	65.341.260,04	29.825.994,28
Total pagos pendientes	2.670.199,81	2.105.779,26
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	44.997.518,11	11.962.722,53
	Ratio (%)	Ratio (%)
	68,86	40,1
Número total de facturas pagadas en el periodo	2.270	1.947
Número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	1.418	1.171
	Ratio (%)	Ratio (%)
	62,47	60,14

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

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

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

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

14. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACION FISCAL

a) Saldos con Administraciones Públicas

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

Saldos deudores

	Euros	
	31/12/2022	**31/12/2021**
Activos por impuesto diferido	5.619.109	7.550.106
Organismos de la Seguridad Social, deudores	3.276	6.279
Hacienda Pública deudora por otros conceptos	66.171	7.190
Total	**5.688.556**	**7.563.575**

Saldos acreedores

	Euros	
	31/12/2022	**31/12/2021**
Hacienda Pública acreedora por IVA	2.288.358	3.550.505
Hacienda Pública acreedora por IRPF	16.124	18.410
Hacienda Pública acreedora por otros conceptos	-	14.861
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	22.482	25.559
Tasas y otros tributos	3.706.760	1.927.565
Total	**6.033.724**	**5.536.900**

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

Por su pertenencia al Grupo Fomento de Construcciones y Contratas, la Sociedad se encuentra en tributación consolidada en el Impuesto sobre Sociedades, expediente 18/89. En consecuencia, la cuota derivada del cálculo del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio se encuentra recogido como un saldo con empresas del Grupo en el balance adjunto.

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

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

	Euros	
	31/12/2022	**31/12/2021**
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	**32.906.561**	**23.204.142**
Diferencias permanentes	4.140	8.073
Resultado contable ajustado del ejercicio antes de impuestos	**32.910.701**	**23.212.215**
Diferencias temporales		
Con origen en el ejercicio:	**2.194.283**	**4.716.111**
UTE (Nota 4.h)	1.003.286	424.874
Provisiones (Nota 12.a)	1.190.997	4.291.237
Con origen en ejercicios anteriores:	**(6.356.797)**	**(3.332.281)**
Provisiones (Nota 12.a)	(5.460.100)	(2.125.322)
UTE (Nota 4.h)	(424.874)	(106.711)
Otros	(291.823)	(1.100.248)
Base Imponible/Resultado fiscal	**28.748.187**	**24.596.047**

Las diferencias temporales se producen principalmente por la dotación o la reversión de las provisiones por liquidación de obras y trabajos pendientes de promociones ya finalizadas, así como por los deterioros de existencias ajustados en ejercicios anteriores y que se recuperan en 2022.

En el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2021 se incluyó un ajuste fiscal por las reversiones de deterioros del valor de terrenos que no fueron contabilizados en 2021. El importe de este ajuste fue de 14.643.550 euros. Este mismo ajuste ha sido revertido en el ejercicio 2022 y se recuperará en el impuesto sobre sociedades de este ejercicio.

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

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

	Euros	
	31/12/2022	**31/12/2021**
Resultado contable ajustado	32.910.701	23.212.216
Cuota del impuesto de sociedades (25%)	8.227.675	5.803.054
Regularizaciones y otros ajustes	(4.544.577)	316.277
Gasto/(Ingreso) por impuesto de sociedades	**3.683.098**	**6.119.331**

Las regularizaciones del ejercicio 2022 (4.544.577 euros) corresponden a las bases imponibles negativas de FCyC de ejercicios anteriores, aplicadas por el Grupo FCC en el Impuesto consolidado en julio de 2022.

Desglose del gasto por impuesto de sociedades

Atendiendo al origen del gasto por impuesto de sociedades, se puede desglosar en los ejercicios 2022 y 2021 de la siguiente forma:

	31/12/22	**31/12/21**
Impuesto corriente	2.642.470	6.465.288
Impuesto diferido	1.040.629	(345.957)
Total Gasto/(Ingreso) por impuesto	3.683.098	6.119.331

d) Activos por impuesto diferido

El movimiento del epígrafe "Activos por impuesto diferido" durante el ejercicio 2022 y 2021 es el siguiente (en euros):

	31/12/2021	**Altas**	**Bajas**	**Otros**	**31/12/2022**
UTE	800	-	-	-	800
Provisiones y deterioros	7.549.306	3.293.842	(5.224.839)	-	5.618.309
Total	**7.550.106**	**3.293.842**	**(5.224.839)**	**-**	**5.619.109**

	31/12/2020	**Altas**	**Bajas**	**Otros**	**31/12/2021**
UTE	11.862	-	(11.062)	-	800
Provisiones y deterioros	9.151.049	1.179.061	(2.780.804)	-	7.549.306
Total	**9.162.911**	**1.179.061**	**(2.791.866)**	**-**	**7.550.106**

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

e) Bases imponibles negativas y deducciones pendientes de aplicar

Al cierre de ejercicio la Sociedad tiene bases imponibles negativas de ejercicios anteriores no activadas y pendientes de compensar por importe de 18.897.412 euros.

El desglose de las BINs por ejercicio a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

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

Las BINs existentes en 2021 pendientes de aplicar por FCYC, S.A. eran:

Año	BIN
2008	3.126.691
2009	942.104
2010	1.428.723
2011	1.612.889
2012	1.551.258
2013	1.451.754
2014	1.041.408
2015	934.903
2016	1.547.799
2017	24.905.1354
2018	86.733
2019	2.567
2020	1.297.562
Total	**39.929.525**

f) Ejercicios pendientes de comprobación

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

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

15. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de cifra de negocios

La totalidad de la cifra de ingresos se ha obtenido en España. La distribución del importe neto de la cifra de negocios por Comunidades Autónomas correspondiente ejercicio de 2022 y 2021 es la siguiente:

Cifra de Negocios	**Euros**	
Comunidad Autónoma	**2022**	**2021**
Andalucía	1.873.431	2.597.099
Canarias	566.160	1.307.320
Cataluña	14.727.300	39.770.032
Madrid	102.631.879	56.682.249
Pais Vasco	1.085.037	1.106.205
Islas Baleares	-	274.000
Resto	-	562.888
TOTAL CIFRA DE NEGOCIOS	**120.883.807**	**102.299.793**

El saldo correspondiente a la cifra de negocios en las Uniones Temporales de Empresas asciende a 1.085.037 euros en el ejercicio 2022 (260.488 en 2021) (Nota 4.h).

b) Otros ingresos de explotación

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

	Euros	
	2022	**2021**
Ingresos por arrendamientos	321.259	266.538
Ingresos por otros conceptos	1.452.282	35.527
TOTAL	**1.773.541**	**302.365**

c) Gastos de aprovisionamientos

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

	Euros	
	2022	**2021**
Compra de materias primas	(6.783.578)	(6.580.650)
Variación de existencias de mercaderías (Nota 7)	(38.977.305)	(32.339.357)
Trabajos realizados por otras empresas	(41.087.598)	(35.029.643)
Deterioro de existencias	7.158.815	(1.568.454)
TOTAL	**(79.707.665)**	**(75.518.103)**

d) Gastos de personal

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

	Euros	
	2022	**2021**
Sueldos y salarios	(1.192.206)	(955.383)
Seguridad Social	(246.030)	(272.570)
TOTAL	**(1.438.236)**	**(1.227.953)**

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

Categorías	**2022**	**2021**
Titulados, técnicos y administrativos	16	17
TOTAL	**16**	**17**

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

	2022				2021	
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Titulados, técnicos y administrativos	8	8	16	7	10	17
TOTAL	**8**	**8**	**16**	**7**	**10**	**17**

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

e) Otros gastos de explotación

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

	2022	**2021**
Servicios exteriores	(8.203.077)	(5.967.445)
Tributos	(7.816.614)	(4.150.179)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (Nota 11.b)	(653.310)	518.870
Otros gastos de gestión corriente	(4.140)	(8.073)
TOTAL	**(16.677.142)**	**(9.606.827)**

16. INFORMACIÓN SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

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

17. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

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

a) Operaciones con partes vinculadas

Operaciones con vinculadas	Euros	
	2022	2021
Ingresos:		
a) Prestaciones de servicios	**175.851**	**2.285**
Realia Bussiness, S.A.	174.500	-
FCC Construcción, S.A.	-	1.941
Fomento de construcciones y Contratas, S.A.	1.351	-
Valaise, S.L.U.	-	344
Gastos:		
a) Aprovisionamientos	**(30.503.117)**	**(23.866.499)**
Fomento de construcciones y Contratas, S.A.	(1.993)	(1.266)
FCC Construcción, S.A.	(30.393.202)	(23.567.884)
FCC Industrial e Infraestructuras, S.A.	(107.922)	(1.587)
Aridos de Melo	-	(295.762)
b) Gastos de explotación	**(4.092.981)**	**(3.429.262)**
Fomento de construcciones y Contratas, S.A.	(38.510)	(52.523)
Fedemes. S.L.	(130.075)	(112.397)
FCC Construcción, S.A.	(31.592)	(345.431)
Realia Business, S.A.	(3.888.510)	(2.907.554)
Realia Patrimonio	-	(2.000)
FCC Ambito	(4.294)	-
FCC Medioambiente, S.A.	-	(8.634)
c) Gastos financieros	**(1.548.224)**	**(137.261)**
Fomento de construcciones y Contratas, S.A.	(1.530.516)	(137.261)
Jezzine Uno, S.L.U.	(17.708)	-

En relación con los aprovisionamientos registrados en 2022 y 2021 con FCC Construcción, S.A., cabe destacar que corresponde al gasto por ejecución de las obras de varias promociones de las que es titular FCyC, S.A.

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

En relación a los gastos financieros, los correspondientes a Fomento de Construcciones y Contratas se han originado por la concesión de un préstamo de 126,5 millones de euros que esta sociedad ha concedido a FCyC S.A., para que pudiera atender los compromisos derivados de la OPA parcial sobre Metrovacesa.

b) Saldos con partes vinculadas

Saldos con vinculadas	Euros	
	2022	2021
Activo:		
a) Créditos corrientes empresas del Grupo e intereses	**28.995.956**	**23.126.109**
FCC RE UK	96.654	**-**
Jezzine Uno, S.L.U.	3.044.415	**-**
Vela Borovika Koncern, D.O.O.	157.781	147.781
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	25.697.106	22.978.328
b) Deudores empresas del Grupo y asociadas (Nota 8)	**211.145**	**-**
Realia Bussiness, S.A.	211.145	**-**
Pasivo:		
a) Deudas con empresas del Grupo y asociadas	**140.182.815**	**33.352.356**
Jezzine Uno, S.L.U	17.617.708	-
Costa Verde Hábitat, S.L.U.	2.340.252	168.650
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	119.264.446	32.219.386
MDM Teide, S.A.	379.751	380.148
Teide MDM Quadrat, S.A.	580.658	584.172
b) Proveedores empresas del Grupo	**6.656.212**	**7.913.526**
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	3.857	3.996
Fedemes, S.L.	13.345	11.333
FCC Construcción, S.A.	5.846.575	7.196.205
FCC Industrial e Infraestructuras, S.A.	6.904	-
Realia Business, S.A.	526.010	680.817
Asesoria Financiera y de Gestión, S.A.	259.521	21.175

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

El epígrafe “Deudas con empresas del Grupo y asociadas” recoge la cuenta por pagar con Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. por importe de 119.264.446 euros, que recoge en su mayor parte el saldo de préstamo pendiente de devolver por FCyC, S.A. a Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.

El préstamo fue concedido por un importe de 126.500.000 euros a un tipo de interés del Euribor a 6 meses, más un diferencial del 1,5%, y se han ido devolviendo diferentes cantidades durante el ejercicio. El saldo pendiente a 31 de diciembre de 2022 es de 118.206.773 euros.

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

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

El modelo de gestión de FCyC, S.A. se establece mediante una Alta Dirección cuya relación laboral está en la matriz del Grupo FCC, que es quien toma las decisiones estratégicas que afectan a la Sociedad, no existiendo importes devengados como remuneraciones a la Alta Dirección que afecten a la gestión de FCyC, S.A. como sociedad individual.

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

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

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

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

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

- No realizan por cuenta propia o ajena 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.

c) Modificación o resolución de contratos con vinculadas

La Sociedad no ha formalizado durante el ejercicio 2022 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: El Bercial, Getafe, Madrid (40 viviendas y plazas de garaje), parcela 10A en Badalona, Barcelona (134 viviendas colectivas y plazas de garaje), parcelas RCL 3A y 3B en Arroyo Fresno, Madrid (144 viviendas colectivas y plazas de garaje), parcela RUL 1B en Arroyo Fresno, Madrid (42 viviendas unifamiliares) entre otras.

18. HONORARIOS DE AUDITORÍAS

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

	Euros	
	2022	**2021**
Servicios de auditoria	34.450	43.752
Otros servicios de verificación	-	-
Total servicios de auditoría y relacionados	**34.450**	**43.752**

19. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Factores de riesgo financiero

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

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

Riesgo de tipo de interés

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

Aunque la Sociedad está sujeta a este tipo de riesgo, la Dirección estima que su impacto sería poco significativo dado que una parte sustancial de la deuda financiera se mantiene con empresas del Grupo, motivo por el cual el riesgo se considera acotado.

Riesgo de crédito

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

Riesgo de liquidez

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

La Sociedad gestiona la liquidez manteniendo unas reservas adecuadas gracias a una monitorización continua de las previsiones de los flujos de fondos, emparejando éstos con los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. Asimismo, el fondo de maniobra de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2022, resulta positivo en 249.462.019 euros.

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

20. GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

La Sociedad tiene avales técnicos presentados a clientes al 31 de diciembre de 2022 por importe de 4.457.203 euros. Los avales entregados a clientes en concepto de cantidades entregadas a cuenta ascienden a 27.627.418 euros. En 2021 la cifra por este mismo concepto era de 29.407.580 euros. Los Administradores de la Sociedad no esperan pasivos significativos relacionados con dichos avales.

21. HECHOS POSTERIORES

No se han producido otros hechos posteriores relevantes adicionales entre la fecha de cierre y la fecha de formulación de las Cuentas que puedan afectar al patrimonio de la Sociedad.

ANEXO I

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

FCYC, S.A.

Informe de Gestión
Ejercicio 2022

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

1. Evolución de la Sociedad en el ejercicio 2022:

En el ejercicio 2022, la Sociedad ha experimentado un notable incremento en su cifra de negocios motivado por la entrega de las viviendas de cuatro promociones. Las principales magnitudes presentan la siguiente evolución:

	2022	2021
Cifra de negocios	120.883.807	102.299.793
Resultado de explotación	34.453.655	23.187.565
Resultado del ejercicio	29.223.463	17.084.812

2. Previsiones para el año 2023:

La Dirección de la Sociedad estima que las condiciones del mercado inmobiliario en el que opera permiten prever continuidad y evolución favorable en la actividad durante el ejercicio 2023.

3. Acciones propias:

No existen acciones propias en poder de la Sociedad.

4. Sistema de control de riesgos:

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

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

Riesgo de tipo de interés

El 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.

Aunque la Sociedad está sujeta a este tipo de riesgo, la Dirección estima que su impacto sería poco significativo dado que una parte sustancial de la deuda financiera se mantiene con empresas del Grupo, motivo por el cual el riesgo se considera acotado.

Riesgo de crédito

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

Riesgo de liquidez

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

La Sociedad gestiona la liquidez manteniendo unas reservas adecuadas gracias a una monitorización continua de las previsiones de los flujos de fondos, emparejando éstos con los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. Asimismo, el fondo de maniobra de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2022, resulta positivo en 249.462.019 euros.

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

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

No se han producido hechos con posterioridad al cierre del ejercicio dignos de mención.

6. Actividades en materia de investigación y desarrollo:

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

7. Instrumentos Financieros:

La Sociedad no tiene contratados instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2022.

8. Información relativa al periodo medio de pago a proveedores

La Sociedad, durante el ejercicio 2022, no ha excedido en términos generales el periodo medio máximo de pago a proveedores.

9. Evolución de la plantilla

El número de personas empleadas en la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 ascendió a 16 personas situadas en España.